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

QUÝ IV NĂM 2019

Tháng 01 năm 2020

MỤC LỤC

NỘI DUNG	**TRANG**
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	7 - 27

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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
Bà Nguyễn Minh Hồi	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 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho quý 4 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. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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. 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0101160306 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ - Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI

Chu Hữu Chiến
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1,748,289,553,525**	**1,678,371,811,888**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**167,519,759,989**	**322,785,384,428**
1. Tiền	111		114,579,513,399	322,785,384,428
2. Các khoản tương đương tiền	112		52,940,246,590	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1,412,835,826,522**	**894,504,065,731**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	783,466,218,249	682,721,841,425
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	22,028,994,890	11,920,898,155
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		154,500,000,000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	461,007,605,044	207,130,628,514
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(8,166,991,661)	(7,269,302,363)
III. Hàng tồn kho	**140**	**9**	**166,658,477,855**	**459,866,859,977**
1. Hàng tồn kho	141		166,658,477,855	459,866,859,977
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1,275,489,159**	**1,215,501,752**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	1,275,206,523	1,215,501,752
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		282,636	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**932,191,924,094**	**649,937,833,974**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**665,613,030,229**	**482,052,153,009**
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	665,613,030,229	482,052,153,009
II. Tài sản cố định	**220**		**176,737,589,999**	**141,156,529,934**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	142,909,032,389	138,707,457,445
- Nguyên giá	*222*		*163,055,451,198*	*148,172,635,005*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(20,146,418,809)*	*(9,465,177,560)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		78,951,584	223,761,872
- Nguyên giá	*225*		*460,800,000*	*460,800,000*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(381,848,416)*	*(237,038,128)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	12	33,749,606,026	2,225,310,617
- Nguyên giá	*228*		*44,336,787,658*	*5,175,247,505*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(10,587,181,632)*	*(2,949,936,888)*
III. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**42,446,678,380**	**19,720,849,068**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	42,446,678,380	19,720,849,068
IV. Tài sản dài hạn khác	**260**		**47,394,625,486**	**7,008,301,963**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	47,127,196,024	7,008,301,963
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		267,429,462	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**2,680,481,477,619**	**2,328,309,645,862**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**774,985,777,738**	**839,065,836,690**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**771,708,911,643**	**836,906,097,565**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	96,803,142,068	116,002,550,628
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	20,461,416,973	17,482,414,455
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16	128,040,194,974	91,112,112,818
4. Phải trả người lao động	314		96,045,189,013	59,927,164,887
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	109,025,643,470	42,146,502,195
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		2,505,433,507	8,231,035,939
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	202,660,891,957	296,055,997,090
8. Vay ngắn hạn	320	19	82,727,415,533	170,000,000,000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		33,439,584,148	35,948,319,553
II. Nợ dài hạn	**330**		**3,276,866,095**	**2,159,739,125**
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	3,276,866,095	2,159,739,125
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1,905,495,699,881**	**1,489,243,809,172**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**20**	**1,905,495,699,881**	**1,489,243,809,172**
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. Vốn khác của chủ sở hữu	414		9,243,750,000	-
4. Cổ phiếu quỹ	415		(1,080,000)	-
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		66,560,395,435	35,160,215,370
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		808,788,549,674	555,710,804,993
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*414,813,344,021*	*240,409,450,154*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*421b*		*393,975,205,653*	*315,301,354,839*
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		70,904,084,772	23,372,788,809
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**2,680,481,477,619**	**2,328,309,645,862**

Nguyễn Công Sơn	Lê Thị Lan	Chu Hữu Chiến
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 17 tháng 10 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất 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/HN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2019

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**22**	**704,871,310,998**	**816,597,788,480**	**2,330,687,671,525**	**1,687,183,565,455**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	12,802,872,727	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**704,871,310,998**	**816,597,788,480**	**2,317,884,798,798**	**1,687,183,565,455**
4. Giá vốn hàng bán	11	23	482,633,014,464	633,254,565,909	1,577,010,179,101	1,131,568,838,755
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**222,238,296,535**	**183,343,222,571**	**740,874,619,697**	**555,614,726,700**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	3,890,078,061	509,425,265	5,246,995,075	2,983,031,981
7. Chi phí tài chính	22		3,121,793,917		22,465,950,887	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*3,121,793,917*		*22,465,950,887*	
8. Chi phí bán hàng	25	24	13,368,498,874	4,146,915,175	22,017,628,716	14,173,084,767
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	62,065,559,701	47,762,744,770	199,167,486,220	141,380,137,573
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**147,572,522,104**	**131,942,987,891**	**502,470,548,949**	**403,044,536,341**
11. Thu nhập khác	31		190,191,646	295,584,343	1,315,870,969	541,940,663
12. Chi phí khác	32		886,706,839	894,669,173	3,245,030,891	2,903,550,224
13. (Lỗ)/ Lãi khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(696,515,193)**	**(599,084,830)**	**(1,929,159,922)**	**(2,361,609,561)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**146,876,006,911**	**131,343,903,061**	**500,541,389,027**	**400,682,926,780**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	28,956,138,708	24,447,924,801	100,600,925,849	80,643,658,724
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		138,190,714	17,453,544	(267,429,462)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**117,781,677,489**	**106,878,524,717**	**400,207,892,640**	**320,039,268,056**
17.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ			*116,425,185,323*	*103,815,277,390*	*393,975,205,654*	*315,301,354,839*
17.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			*1,356,492,166*	*3,063,247,327*	*6,232,686,986*	*4,737,913,217*
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**27**			**4,925**	**3,880**

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Chu Hữu Chiến**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 18 tháng 01 năm 2020

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất 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/HN
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 HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2019

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
		Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**146.876.006.911**	**131.343.903.063**	**500.541.389.027**	**400.682.926.780**
2. Điều chỉnh cho các khoản		-	-		
- Khấu hao TSCĐ	02	5.374.141.638	2.070.546.552	18.463.296.281	6.445.352.574
- Các khoản dự phòng	03	897.689.298	897.689.298	*897.689.298*	1.878.302.039
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	-	(498.262.236)	(155.623.242)	(2.924.904.676)
- Chi phí lãi vay	06	3.121.793.917	-	*22.465.950.887*	
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu	**08**	**156.269.631.764**	**133.813.876.677**	**542.212.702.251**	**406.081.676.717**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(176.978.559.129)	119.061.544.183	(548.557.756.771)	(414.748.428.109)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	58.873.627.490	(159.842.258.237)	293.208.382.122	(455.842.310.750)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(78.979.196.259)	103.236.202.733	3.577.996.042	184.384.388.873
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	20.234.428.535	2.038.675.712	(40.178.881.468)	(1.339.997.558)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(3.121.793.917)	-	(22.465.950.887)	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.968.999.117)	(22.612.771.875)	(85.161.222.429)	(66.717.646.272)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(14.887.772.257)	4.124.572.317	(29.375.513.518)	(17.406.819.839)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(49.558.632.890)**	**179.819.841.510**	**113.259.755.342**	**(365.589.136.938)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		-	-		
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(11.846.565.969)	(38.190.350.687)	(98.603.710.389)	(70.818.303.208)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-	-	72.727.273
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(113.000.000.000)	(70.000.000.000)	(196.500.000.000)	(746.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	42.000.000.000	(47.000.000.000)	42.000.000.000	746.500.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-	*(130.000.000.000)*	
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-	*157.000.000.000*	
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.890.078.061	498.262.236	5.246.995.075	2.852.177.403
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(78.956.487.908)**	**(154.692.088.451)**	**(220.856.715.314)**	**(67.893.398.532)**
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	-	-	*39.605.000.000*	625.000.000.000
2. Tiền chi trả 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	37.927.415.533	170.000.000.000	272.927.415.533	*170.000.000.000*
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(85.350.000.000)	-	(360.200.000.000)	(100.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(47.422.584.467)**	**170.000.000.000**	**(47.668.664.467)**	**695.000.000.000**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(175.937.705.265)**	**195.127.753.059**	**(155.265.624.439)**	**261.517.464.530**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**343.457.465.254**	**127.657.631.369**	**322.785.384.428**	**61.267.919.898**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**167.519.759.989**	**322.785.384.428**	**167.519.759.989**	**322.785.384.428**

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Chu Hữu Chiến**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 18 tháng 01 năm 2020

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

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 05 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.

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 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 nắm 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, 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
Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ	Hà Nội	51.00%	51.00%	Môi giới bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản; Tư vấn và quản lý bất động sản; Tư vấn quản lý; Dịch vụ hỗ trợ tài chính.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 kèm theo được lập cho quý 4 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:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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 bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho quý 3 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 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.

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:

	Kỳ này
	(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 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 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

Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	16,478,214,753	5,583,123,307
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	98,101,298,646	317,202,261,121
Tiền gửi tiết kiệm	52,940,246,590	
	167,519,759,989	**322,785,384,428**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	164,243,897,572	168,531,870,156
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	164,392,058,433	83,126,606,578
Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	42,750,142,030	61,661,483,507
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	50,583,475,733	-
Công ty Cổ phần VMF	39,390,480,789	86,239,992,938
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	93,192,218	7,884,191,274
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	15,423,949,805	15,798,263,316
Công ty Cổ phần Khai Sơn	1,341,973,394	36,130,085,422
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise	8,506,800,073	7,399,732,261
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội - Geleximco	-	15,263,676,038
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	149,281,318	6,486,882,187
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển FLC Hạ Long	-	2,629,592,433
Các khoản phải thu khách hàng khác	274,216,994,072	165,300,990,256
	783,466,218,249	**682,721,841,425**
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 25)	**166,001,584,914**	**84,213,628,671**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Trả trước người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần CONSGROUP	-	9,355,163,980
Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế G-Tech	-	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	-	901,717,390
Các đối tượng khác	22,028,994,890	1,664,016,785
	22,028,994,890	**11,920,898,155**
Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 25)	**-**	**901,717,390**

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty TNHH Nam Hồng (i)	1,748,973,281	23,441,015,836
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (ii)	62,225,124,126	75,181,130,714
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise	50,527,654	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
Công ty Cổ phần phát triển nhà Bình Minh	200,000,000,000	-
Tạm ứng cho nhân viên (iii)	24,084,926,019	15,661,274,581
Ký quỹ, ký cược	108,167,489,840	67,791,585,428
Phải thu khác	58,955,263,800	7,479,514,437
	461,007,605,044	**207,130,628,514**
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược (iv)	665,613,030,229	482,052,153,009
Trong đó:		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	*658,725,756,394*	*479,560,025,174*
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	*499,800,000,000*	*315,000,000,000*
+ Tập đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần	*10,000,000,000*	*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	*30,787,922,212*	*58,974,025,174*
+ Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	*30,000,000,000*
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	*9,600,000,000*	*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 Veracity	*6,300,000,000*	-
+ Công ty Cổ phần Bitexco	*50,000,000,000*	*1,000,000,000*
+ Các đối tượng khác	*22,187,834,182*	*20,986,000,000*
- Ký cược, ký quỹ khác	*6,887,273,835*	*2,492,127,835*
	665,613,030,229	**482,052,153,009**
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 25)	**499,800,000,000**	**345,000,000,000**

(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 Kỵ 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^2 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^2 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 các khoản tạm ứng cho nhân viên để thực hiện các dự án của Công ty.

(iv) 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

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
Phải thu khó có khả năng thu hồi	**8,166,991,660**	**-**	**8,166,991,660**	**897,689,297**
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 Thị	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) Quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm				
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	-	1,740,000,000	870,000,000
Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55,378,595		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	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản (i)	134,236,820,986	-	447,532,625,040	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	32,421,656,869	-	12,334,234,937	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Cộng	**166,658,477,855**	**-**	**459,866,859,977**	**-**

(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	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	371,775,030	483,197,705
Chi phí sửa chữa văn phòng	-	857,500
Chi phí thuê văn phòng	260,451,916	591,645,790
Chi phí khác	642,979,577	139,800,757
Chi phí trả sàn liên kết	-	
	1,275,206,523	**1,215,501,752**
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	3,133,523,731	4,008,879,020
Chi phí sửa chữa văn phòng	16,559,792,731	2,621,375,351
Chi phí truyền thông Cenhomes	24,559,751,451	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	2,874,128,111	378,047,592
	47,127,196,024	**7,008,301,963**

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
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	7,215,840,802	1,027,929,999	4,275,734,547	10,459,796,461	22,979,301,809
Giảm khác	(8,096,485,616)	-	-	-	(8,096,485,616)
Số cuối kỳ	**109,804,290,170**	**1,063,829,999**	**38,464,087,820**	**13,723,243,209**	**163,055,451,198**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
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	4,262,459,177	187,989,690	4,366,848,876	1,863,943,506	10,681,241,249
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**4,383,982,769**	**211,665,671**	**11,728,960,395**	**3,821,809,974**	**20,146,418,809**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số cuối kỳ	**105,420,307,401**	**852,164,328**	**26,735,127,425**	**9,901,433,235**	**142,909,032,389**
Số đầu kỳ	**110,563,411,392**	**12,224,019**	**26,826,241,754**	**1,305,580,280**	**138,707,457,445**

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 3.041.798.305 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 2.031.669.312 đồng).

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
		VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	**-**	**4,832,974,769**	**342,272,736**	**5,175,247,505**
Mua sắm mới	-	31,065,054,537	-	31,065,054,537
Tăng khác	8,096,485,616	-	-	8,096,485,616
Số cuối kỳ	**8,096,485,616**	**35,865,574,769**	**342,272,736**	**44,336,787,658**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	**-**	**2,792,887,761**	**157,049,127**	**2,949,936,888**
Trích khấu hao trong kỳ	37,614,168	7,476,578,903	123,051,673	7,637,244,744
Tăng khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**37,614,168**	**10,269,466,664**	**280,100,800**	**10,587,181,632**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	**8,058,871,448**	**25,596,108,105**	**62,171,936**	**33,749,606,026**
Số đầu kỳ	**-**	**2,040,087,008**	**185,223,609**	**2,225,310,617**

Tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 1.520.120.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 545.120.000 đồng).

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
- Mua sắm (i)	42,446,678,380	15,769,759,350
- Xây dựng cơ bản (ii)	-	3,951,089,718
	42,446,678,380	**19,720,849,068**

(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 sàn 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 Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	9,736,474,791	9,736,474,791	4,332,931,966	4,332,931,966
Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Ngọc Land	2,454,191,149	2,454,191,149	5,879,077,674	5,879,077,674
Công ty Cổ phần Bất động sản CORE REALTY	1,997,747,288	1,997,747,288	4,065,361,301	4,065,361,301
Công ty Cổ phần Nhà rẻ 24H	1,076,862,480	1,076,862,480	3,241,149,985	3,241,149,985
Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land	3,089,023,296	3,089,023,296	-	-
Công ty CP Truyền thông Alo	4,600,000,000	4,600,000,000	-	-
Cống ty TNHH Truyền Thông Đức Vinh	2,758,580,536	2,758,580,536	2,349,599,430	2,349,599,430
Công ty TNHH Rich Media	1,135,966,001	1,135,966,001	818,326,001	818,326,001
Các đối tượng khác	82,614,728,840	82,614,728,840	95,316,104,271	98,484,029,702
	96,803,142,068	**96,803,142,068**	**116,002,550,628**	**116,002,550,628**
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	**13,205,082,918**	**13,205,082,918**	**13,574,730,720**	**13,574,730,720**

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN 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 mua căn hộ dự án Đông Sơn	-	1,806,785,024
Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải	2,211,042,867	1,675,976,693
Công ty TNHH SE ADD	4,424,200,000	
Các đối tượng khác	4,254,049,305	4,427,527,937
	20,461,416,973	**17,482,414,455**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chỉ 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	10,363,509,657	141,875,971,748	135,794,910,638	16,444,570,767
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47,699,167,391	41,694,272,054	85,161,222,429	63,145,332,209
Thuế thu nhập cá nhân	33,049,435,770	76,980,892,387	61,580,653,907	48,449,674,250
Các loại thuế khác	-	43,652,341	43,034,593	617,748
Cộng	**91,112,112,818**	**260,594,788,530**	**282,579,821,567**	**128,040,194,974**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Chi phí môi giới phải trả cho sàn liên kết	73,843,413,704	42,104,862,195
Chi phí phải trả khác	35,182,229,766	41,640,000
	109,025,643,470	**42,146,502,195**

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	292,593,969	228,541,107
Bảo hiểm xã hội	246,673,720	529,092,758
Nhận tiền góp vốn	-	168,049,784,150
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	-	*143,049,784,150*
- Công ty TNHH World Eye Vision	-	*25,000,000,000*
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	194,067,514,440	117,561,428,990
Phải trả khác	8,054,109,828	9,687,150,085
	202,660,891,957	**296,055,997,090**
b) Dài hạn		
Nhận 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 số tiền đặt cọc mua căn hộ, liền kề, biệt thự... của các khách hàng tại các dự án do Công ty phân phối.

19. VAY NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Vay ngắn hạn	**82,727,415,533**	**170,000,000,000**
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)	14,800,000,000	140,000,000,000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (iii)	37,927,415,533	-
	82,727,415,533	**170,000,000,000**

Chi tiết các khoản vay gồm:

(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 Thế Kỷ bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và sàn 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.

(iii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2019/352851/HĐTD ngày 23 tháng 10 năm 2019 với số tiền cho vay tối đa là 50 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức: 23/10/2020, được sử dụng để thanh toán chi phí quản lý doanh nghiệp (tiền lương, thưởng, ...); chi phí bán hàng (marketing, quảng cáo, truyền thông, ...). Ngày rút vốn lần đầu là ngày 11 tháng 11 năm 2019, số tiền 400.759.467 đồng, thời hạn vay 06 tháng, ngày đáo hạn là ngày 11 tháng 05 năm 2020.

Tài sản đảm bảo của khoản vay là: căn hộ B0607 – 88 Láng Hạ và 03 căn shopsouse Dự án K Park.

20. 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	Vốn khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND		VND		VND	VND	VND
Số dư đầu năm 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	-	-	-	-	-	315,301,354,839	4,737,913,217	320,039,268,056
Trích lập các quỹ	-	-	-	22,261,020,480	-	(22,261,020,480)		
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-		-	-	(32,566,363,593)	(206,291,782)	(32,772,655,375)
Khác	-	-		-	-	(1,268,748,723)	(93,778,959)	(1,362,527,682)
Số dư cuối năm trước	**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**
Kỳ hoạt động năm 2019 kết thúc ngày 31/12/2019								
Số dư đầu năm nay	**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)	-	-	9,243,750,000	(75,000,000,000)	8,881,250,000	18,125,000,000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	393,975,205,654	6,232,686,986	400,207,892,640
Trích lập các quỹ (ii)	-	-	-	31,921,539,680	-	(31,921,539,680)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	-	-	(24,136,357,059)	-	(24,136,357,059)
Chi tiền mua cổ phiếu quỹ	-	-	(1,080,000)	-	-	-	-	(1,080,000)
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	(521,359,615)	-	(9,839,564,234)	32,417,358,977	22,056,435,128
Số dư cuối năm nay	**800,000,000,000**	**150,000,000,000**	**(1,080,000)**	**66,560,395,435**	**9,243,750,000**	**808,788,549,674**	**70,904,084,772**	**1,905,495,699,881**

(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.

(ii) Trong kỳ, Công ty đã trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ đầu tư phát triển theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ban hành ngày 19 tháng 4 năm 2019.

Vốn điều lệ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, số cổ phiếu đang lưu hành như sau:

Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+) Cổ phiếu phổ thông	*80,000,000*	*50,000,000*
+) Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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 12 năm 2019

	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
Tài sản				
Tiền	101,479,062,138	13,100,451,261	-	114,579,513,399
Các khoản tương đương tiền	52,940,246,590			52,940,246,590
Các khoản phải thu ngắn hạn	1,573,120,979,657	44,939,786,898	(205,224,940,033)	1,412,835,826,522
Hàng tồn kho	160,642,141,238	6,016,336,617	-	166,658,477,855
Tài sản ngắn hạn khác	1,275,489,159	-	-	1,275,489,159
Các khoản phải thu dài hạn	665,613,030,229	-	-	665,613,030,229
Tài sản cố định	175,791,804,335	945,785,664	-	176,737,589,999
Tài sản dở dang dài hạn	41,332,374,818	1,114,303,562	-	42,446,678,380
Đầu tư tài chính dài hạn	50,520,000,000	-	(50,520,000,000)	-
Tài sản dài hạn khác	47,144,487,808	1,319,855,526	(1,069,717,848)	47,394,625,486
Tổng tài sản hợp nhất	**2,869,859,615,972**	**67,436,519,528**	**(256,814,657,881)**	**2,680,481,477,619**
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	945,618,497,564	31,315,354,112	(205,224,940,033)	771,708,911,643
Nợ dài hạn	3,276,866,095	-	-	3,276,866,095
Tổng nợ phải trả hợp nhất	**948,895,363,659**	**31,315,354,112**	**(205,224,940,033)**	**774,985,777,738**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 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
Tài sản				
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
Tổng tài sản hợp nhất	**2,428,632,781,289**	**63,677,991,701**	**(164,001,127,128)**	**2,328,309,645,862**
Nợ phải trả				
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
Tổng nợ phải trả hợp nhất	**927,302,548,809**	**35,750,892,285**	**(123,987,604,404)**	**839,065,836,690**

Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2019

	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
Doanh thu				
Tổng doanh thu thuần	2,594,570,516,254	172,793,304,705	(449,479,022,161)	2,317,884,798,798
Chi phí kinh doanh	**2,084,664,619,057**	**161,672,549,831**	**(448,141,874,851)**	**1,798,195,294,037**
- Giá vốn hàng bán	1,890,476,681,650	130,263,727,265	(443,730,229,814)	1,577,010,179,101
- Chi phí bán hàng	22,112,144,637	-	(94,515,921)	22,017,628,716
- Chi phí quản lý doanh nghiệ	172,075,792,770	31,408,822,566	(4,317,129,116)	199,167,486,220
Kết quả hoạt động kinh doa	**509,905,897,197**	**11,120,754,874**	**(1,337,147,310)**	**519,689,504,761**
Doanh thu hoạt động tài chính				5,246,995,075
Chi phí tài chính				(22,465,950,887)
Lỗ khác				(1,929,159,922)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				**500,541,389,027**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				100,600,925,849
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(267,429,462)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**400,207,892,640**

Kết quả kinh doanh hợp nhất 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
Doanh thu				
Tổng doanh thu thuần	1,822,327,500,768	135,340,069,232	(270,484,004,545)	**1,687,183,565,455**
Chi phí kinh doanh	**1,432,272,415,278**	**125,504,245,160**	**(270,654,599,343)**	**1,287,122,061,095**
- Giá vốn hàng bán	1,299,372,836,028	98,916,751,410	(266,720,748,683)	**1,131,568,838,755**
- Chi phí bán hàng	17,566,349,661	-	(3,393,264,894)	**14,173,084,767**
- Chi phí quản lý doanh nghiệ	115,333,229,589	26,587,493,750	(540,585,766)	**141,380,137,573**
Kết quả hoạt động kinh doa	**390,055,085,490**	**9,835,824,072**	**170,594,798**	**400,061,504,360**
Doanh thu hoạt động tài chính				2,983,031,981
Chi phí tài chính				-
Lỗ khác				(2,361,609,561)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				**400,682,926,780**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				80,643,658,724
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**320,039,268,056**

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**2,330,687,671,525**	**1,687,183,565,455**
Trong đó:		
Doanh thu môi giới bất động sản	1,304,214,057,468	1,163,464,253,280
Doanh thu đầu tư bất động sản	980,073,167,138	462,567,068,958
Doanh thu dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	27,430,671,055	60,727,323,462
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng và doanh thu khác	18,969,775,864	424,919,755
	2,330,687,671,525	**1,687,183,565,455**

23. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn môi giới bất động sản	850,363,108,046	722,181,463,730
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	704,430,594,159	384,658,449,630
Giá vốn dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	10,710,001,894	24,304,005,640
Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng và khác	11,506,475,002	424,919,755
	1,577,010,179,101	**1,131,568,838,755**

24. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	**393,975,205,654**	**315,301,354,839**
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (VND)		16,001,963,403
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	**393,975,205,654**	**299,299,391,436**
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	79,999,892	77,131,333
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	**4,925**	**3,880**

25. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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	

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	179,932,949,050	222,906,637,487
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	520,107,732	5,795,631
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỷ	373,508,196	12,499,028
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	1,750,897,621	605,062,478
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	-	-
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	21,264,559,102	4,255,072
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	693,430,990	1,407,253,992
	204,535,452,691	**224,941,503,688**
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	-	394,367,984
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	937,610,916	2,633,111,993
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	16,293,688,944	7,810,472,473
Công ty Cổ phần dịch vụ gia tăng BĐS Thế Kỷ	4,091,974,578	13,075,963,670
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	137,580,500,102	144,209,181,818
	158,903,774,540	**168,123,097,938**
Doanh thu tài chính - Lãi vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	1,556,178,082	-
	1,556,178,082	**-**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	581,721,067	28,531,972
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	164,392,058,433	83,881,907,226
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	409,175,804	170,274,160
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	139,424,046	51,292,156
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	6,534,000	71,725,684
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	472,671,564	9,897,473
	166,001,584,914	**84,213,628,671**
Trả trước người bán		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	-	901,717,390
Công ty Cổ phần dịch vụ gia tăng BĐS Thế Kỷ		
	-	**901,717,390**
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	9,736,474,791	8,009,289,955
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1,142,392,638	517,702,338
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	6,954,065	5,047,738,427
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2,005,260,500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	314,000,924	-
	13,205,082,918	**13,574,730,720**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	499,800,000,000	315,000,000,000
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	30,000,000,000
	499,800,000,000	**345,000,000,000**
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	30,000,000,000	-
	30,000,000,000	**-**

Nguyễn Công Sơn	Lê Thị Lan	Chu Hữu Chiến
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2020