

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**QUÝ IV NĂM 2019**

---

Tháng 01 năm 2020

## MỤC LỤC

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

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng 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 Chiển	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 riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng, 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- 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 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 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 riêng 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. 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc. ✓



**Chu Hữu Chiến**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 18 tháng 01 năm 2020



**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,  
CHXHCN Việt Nam**MẪU SỐ B 02a-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**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.444.097.410.509</b>	<b>1.469.530.097.504</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>125.819.376.543</b>	<b>274.788.860.733</b>
1. Tiền	111		73.879.129.953	274.788.860.733
2. Các khoản tương đương tiền	112		51.940.246.590	
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.157.459.708.230</b>	<b>742.340.601.536</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	704.204.365.599	611.456.393.218
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.220.490.584	11.408.561.139
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	164.500.000.000	
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	293.906.465.112	125.847.260.244
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	10	(6.371.613.065)	(6.371.613.065)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>160.186.098.790</b>	<b>451.427.489.086</b>
1. Hàng tồn kho	141		160.186.098.790	451.427.489.086
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>632.226.946</b>	<b>973.146.149</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	632.226.946	973.146.149
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>906.063.864.903</b>	<b>667.023.112.984</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>652.381.057.429</b>	<b>481.361.313.009</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216		652.381.057.429	481.361.313.009
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>147.230.201.270</b>	<b>135.251.273.072</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	138.854.362.908	134.698.643.379
- Nguyên giá	222		156.746.561.855	142.951.675.661
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(17.892.198.947)	(8.253.032.282)
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	8.375.838.362	552.629.693
- Nguyên giá	228		9.344.387.658	1.247.902.042
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(968.549.296)	(695.272.349)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>37.648.390.955</b>	<b>5.614.765.426</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	37.648.390.955	5.614.765.426
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>50.520.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		50.520.000.000	40.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>12</b>	<b>18.284.215.249</b>	<b>4.795.761.477</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		18.284.215.249	4.795.761.477
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2.350.161.275.412</b>	<b>2.136.553.210.488</b>

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng 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,  
CHXHCN Việt Nam

**MẪU SỐ B 02a-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 (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019


Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>579.902.120.214</b>	<b>724.159.822.638</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>576.625.254.119</b>	<b>722.000.083.513</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	102.828.310.773	124.381.472.977
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	19.235.801.317	13.707.420.279
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	18	112.021.579.316	78.290.607.461
4. Phải trả người lao động	314		70.589.403.523	51.220.585.888
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		688.947.570	
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		597.515.043	3.310.297.747
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	157.310.320.126	245.983.352.314
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	82.727.415.533	170.000.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		30.625.960.918	35.106.346.847
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.276.866.095</b>	<b>2.159.739.125</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	19	3.276.866.095	2.159.739.125
- Phải trả dài hạn khác (1388)	337B			
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.770.259.155.198</b>	<b>1.412.393.387.850</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>1.770.259.155.198</b>	<b>1.412.393.387.850</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		800.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		800.000.000.000	500.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		150.000.000.000	375.000.000.000
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(1.080.000)	
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		64.310.531.382	34.610.103.952
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		755.949.703.816	502.783.283.898
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		377.292.557.267	502.783.283.898
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		378.657.146.549	
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>2.350.161.275.412</b>	<b>2.136.553.210.488</b>

  
Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng



  
Chu Hữu Chiến  
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 riêng này




**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**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
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1</b>	<b>21</b>	557.003.872.027	701.997.795.697	1.992.847.108.411	1.390.541.454.277
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2				12.802.872.727	
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		557.003.872.027	701.997.795.697	1.980.044.235.684	1.390.541.454.277
4. Giá vốn hàng bán	11	22	370.219.442.060	561.824.330.388	1.383.753.875.213	941.459.364.885
<b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		186.784.429.967	140.173.465.309	596.290.360.471	449.082.089.392
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		3.873.673.033	346.551.006	5.184.139.857	2.645.763.985
7. Chi phí tài chính	22		2.887.026.794		22.231.183.764	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.887.026.794		22.231.183.764	
8. Chi phí bán hàng	25	23	6.925.725.430	149.664.594	10.513.822.891	7.988.538.833
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	30.380.838.922	25.730.783.307	93.973.809.076	71.385.444.835
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		150.464.511.854	114.639.568.414	474.755.684.597	372.353.869.709
11. Thu nhập khác	31		173.958.582	137.584.332	319.310.271	326.202.609
12. Chi phí khác	32		145.181.828	445.533.930	1.609.852.930	1.139.783.553
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		28.776.754	(307.949.598)	(1.290.542.659)	(813.580.944)
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		150.493.288.608	114.331.618.816	473.465.141.938	371.540.288.765
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	29.887.227.437	22.799.308.002	94.807.995.389	74.536.014.464
<b>16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>52</b>					
<b>16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		120.606.061.171	91.532.310.814	378.657.146.549	297.004.274.301

  
**Nguyễn Công Sơn**  
Người lập biểu

  
**Lê Thị Lan**  
Kế toán trưởng



  
**Chu Hữu Chiên**  
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 riêng này

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**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
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>						
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1</b>		<b>150.493.288.608</b>	<b>114.331.618.816</b>	<b>322.971.853.330</b>	<b>371.540.288.765</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>						
- Khấu hao TSCĐ	2		2.595.171.932	1.100.668.437	9.913.739.788	3.603.725.767
- Các khoản dự phòng	3					980.612.741
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4					
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		118.326.372.391	28.695.502.446	138.522.186.793	(2.587.636.680)
- Chi phí lãi vay	6		(2.887.026.794)		(22.231.183.764)	
- Các khoản điều chỉnh khác	7					
<b>3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>268.527.806.137</b>	<b>115.432.287.253</b>	<b>449.176.596.147</b>	<b>373.536.993.593</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		17.152.391.667	56.403.113.145	(230.118.073.284)	(455.160.255.766)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		49.684.447.574	(161.621.843.526)	291.862.053.156	(451.427.489.086)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(135.695.628.427)	44.017.178.713	(66.656.578.486)	215.328.316.571
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4.936.296.473	2.340.027.944	(13.346.490.751)	(1.228.326.269)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13					
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.887.026.794)		(22.231.183.764)	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.362.537.719)	(21.015.633.584)	(79.745.633.821)	(56.130.565.085)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		6.386.409.817		205.877.996.983	
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(100.504.000.000)	(4.674.800.000)	(386.503.368.340)	(17.572.799.773)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>97.238.158.728</b>	<b>30.880.329.945</b>	<b>148.315.317.840</b>	<b>(392.654.125.815)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4.516.680.424)	(2.576.765.000)	(37.861.702.077)	(53.661.186.030)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22					72.727.273
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(128.000.000.000)	(70.000.000.000)	(211.500.000.000)	(713.500.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		47.000.000.000	70.000.000.000	47.000.000.000	713.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25				(140.520.000.000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26				130.000.000.000	
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.737.344.265		2.870.564.514	2.514.909.407
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(83.779.336.159)</b>	<b>(2.576.765.000)</b>	<b>(210.011.137.563)</b>	<b>(51.073.549.350)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31					625.000.000.000
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)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35					
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36					
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(47.422.584.467)</b>	<b>170.000.000.000</b>	<b>(87.273.664.467)</b>	<b>695.000.000.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(33.963.761.898)</b>	<b>198.303.564.945</b>	<b>(148.969.484.190)</b>	<b>251.272.324.835</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>159.783.138.441</b>	<b>76.485.295.788</b>	<b>274.788.860.733</b>	<b>23.516.535.898</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61					
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>125.819.376.543</b>	<b>274.788.860.733</b>	<b>125.819.376.543</b>	<b>274.788.860.733</b>

  
**Nguyễn Công Sơn**  
Người lập biểu

  
**Lê Thị Lan**  
Kế toán trưởng



  
**Chu Hữu Chiến**  
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 riêng này



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

### **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

#### **Hình thức sở hữu vốn**

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

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

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

#### **Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có 04 công ty con. Thông tin khái quát về các công ty con của Công ty như sau:

<b>Tên công ty</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %</b>	<b>Hoạt động chính</b>
<b>Công ty con</b>				
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 Thể Kỳ	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

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

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ KỶ KẾ TOÁN**

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

### **Kỳ kế toán**

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 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:

### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### **Tiền**

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

### **Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán 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.

### **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.

---

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



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

### **Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

	<b>Năm nay</b> (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	30
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3 - 5

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

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

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

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

### **Các khoản trả trước**



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

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

### **Ghi nhận doanh thu**

#### Doanh thu bán hàng

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

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

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

### **Thuế**

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

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

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

**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,  
CHXHCN 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

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	1.939.489.447	3.778.403.869
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	71.939.640.506	271.010.456.864
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	51.940.246.590	
	<b>125.819.376.543</b>	<b>274.788.860.733</b>

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	<u>Số cuối kỳ</u>			<u>Số đầu kỳ</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dư phòng</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dư phòng</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>50.520.000.000</b>	-	<b>50.520.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>	-	<b>40.000.000.000</b>
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	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			

Tình hình hoạt động của các công ty con trong năm 2019 như sau:

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

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

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các Công ty con trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 30.

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Belleville Hà Nội	15.423.949.805	15.798.263.316
Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	50.493.352.293	
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	10.402.440.697	
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	34.616.300.490	61.661.483.507
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	26.268.475.059
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Xây Dựng HUD1	3.707.481.221	8.062.487.835
Công ty Cổ phần Khai Sơn	1.341.973.394	36.130.085.422
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Sản xuất Hạ Long	4.381.582.984	11.418.945.534
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỳ	155.256.087.945	83.126.606.578
Công ty cổ phần dịch vụ Bất Động Sản Ngôi Sao Toàn Cầu	86.177.802.141	12.591.833.641
Các khoản phải thu khách hàng khác	320.029.421.817	356.398.212.326
	<b>704.204.365.599</b>	<b>611.456.393.218</b>
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)</b>	<b>241.883.181.388</b>	<b>95.797.639.575</b>

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
CTCP Tư vấn thiết kế và DT XD Đại Nam Sơn	11.500.000.000	
CTCP đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỳ	30.000.000.000	
Công ty Cổ Phần VMF	113.000.000.000	
Công ty cổ phần BĐS Cen Sài Gòn	10.000.000.000	
	<b>164.500.000.000</b>	<b>-</b>

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



**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển Victory	242.587.400	-
Công ty cổ phần thương mại đầu tư xây dựng Hoàng Phát	195.568.000	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ		901.717.390
Công ty Cổ phần CONSGROUP		9.355.163.980
Các đối tượng khác	782.335.184	1.151.679.769
	<b>1.220.490.584</b>	<b>11.408.561.139</b>
<b>Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)</b>	<b>-</b>	<b>901.717.390</b>

**9. PHẢI THU KHÁC**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
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 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)	24.061.589.327	9.578.039.581
Phải thu khác	95.478.054	11.871.773.789
	<b>293.906.465.112</b>	<b>125.847.260.244</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược (iv)	652.381.057.429	481.361.313.009
<i>Trong đó:</i>		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	647.521.756.394	479.960.025.174
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	499.800.000.000	315.000.000.000
+ Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam		58.974.025.174
+ Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam		30.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil	22.550.000.000	25.600.000.000
+ Công ty 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 Tập đoàn FLC	400.000.000	400.000.000
+ Công ty Cổ phần Bitexco	50.000.000.000	1.000.000.000
+ Các đối tượng khác	51.371.756.394	30.986.000.000
- Ký cược, ký quỹ khác	4.859.301.035	1.401.287.835
	<b>652.381.057.429</b>	<b>481.361.313.009</b>
<b>Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)</b>	<b>499.800.000.000</b>	<b>345.000.000.000</b>

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỶ**

Tầng 1, Tòa B Sky City, Số 88 Láng Hạ, Phường  
Láng Hạ, Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội,  
CHXHCN 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

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

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

Theo thỏa thuận ngày 22 tháng 11 năm 2018 giữa Công ty và Công ty TNHH Nam Hồng, Công ty TNHH Nam Hồng đồng ý để Công ty mua lại toàn bộ sản phẩm Dự án. Đối với 277 lô đất chưa bán đã có sổ, Công ty TNHH Nam Hồng ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và sang tên sổ đỏ cho Công ty, tiến độ thực hiện thủ tục sang tên sổ đỏ cho Công ty phù hợp với tiến độ thanh toán của Công ty. Đối với 67 lô phải xây nhà trên đất, Công ty TNHH Nam Hồng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà hình thành trong tương lai cho Công ty, và khi Công ty xây dựng xong nhà sẽ làm thủ tục cấp sổ cho Công ty hoặc Công ty TNHH Nam Hồng ký văn bản chuyển nhượng cho khách hàng trong trường hợp Công ty bán lại khi chưa xây dựng xong. Công ty TNHH Nam Hồng đồng ý giao cho Công ty thi công phần cây xanh (đã bao gồm công viên) và vỉa hè. Tiền thanh toán của 2 hạng mục này sẽ trừ vào tiền thanh toán của Công ty đối với Công ty TNHH Nam Hồng vào đợt thanh toán cuối.

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

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

- (iii) Phản ánh 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.



**10. NỢ XẤU**

Đối tượng	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu khó có khả năng thu hồi</b>	<b>6.371.613.065</b>	<b>-</b>	<b>6.371.613.065</b>	<b>-</b>
<b>a) Quá hạn trên 3 năm</b>				
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
<b>b) Quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm</b>				
Công ty Cổ phần TID	343.870.941	-	343.870.941	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-

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	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	25.949.277.804		3.894.864.046	
<b>Cộng</b>	<b>160.186.098.790</b>	<b>-</b>	<b>451.427.489.086</b>	<b>-</b>

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

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	371.775.030	380.642.859
Chi phí sửa chữa văn phòng		857.500
Chi phí thuê văn phòng	260.451.916	591.645.790
	<b>632.226.946</b>	<b>973.146.149</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	2.594.100.292	2.846.930.540
Chi phí sửa chữa văn phòng	15.147.855.374	1.570.783.346
Chi phí trả trước dài hạn khác	542.259.583	378.047.591
	<b>18.284.215.249</b>	<b>4.795.761.477</b>

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



**13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>110.684.934.984</b>	<b>29.535.189.637</b>	<b>2.731.551.040</b>	<b>142.951.675.661</b>
Mua sắm mới	7.215.840.802	4.215.734.547	10.459.796.461	21.891.371.810
Giảm khác	(8.096.485.616)	-	-	(8.096.485.616)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>109.804.290.170</b>	<b>33.750.924.184</b>	<b>13.191.347.501</b>	<b>156.746.561.855</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>121.523.592</b>	<b>6.430.271.381</b>	<b>1.701.237.309</b>	<b>8.253.032.282</b>
Trích khấu hao trong kỳ	4.262.459.177	3.587.988.266	1.788.719.222	9.639.166.665
Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>4.383.982.769</b>	<b>10.018.259.647</b>	<b>3.489.956.531</b>	<b>17.892.198.947</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>112.765.816.871</b>	<b>23.732.664.538</b>	<b>2.355.881.499</b>	<b>138.854.362.908</b>
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>110.563.411.392</b>	<b>23.104.918.256</b>	<b>1.030.313.731</b>	<b>134.698.643.379</b>

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 2.931.116.488 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.773.773.858 đồng).

**14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
<b>Số đầu kỳ</b>	-	<b>873.174.769</b>	<b>374.727.273</b>	<b>1.247.902.042</b>
Mua sắm mới	-	-	-	-
Tăng khác	8.096.485.616	-	-	<b>8.096.485.616</b>
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>8.096.485.616</b>	<b>873.174.769</b>	<b>374.727.273</b>	<b>9.344.387.658</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
<b>Số đầu kỳ</b>	-	<b>519.291.409</b>	<b>175.980.940</b>	<b>695.272.349</b>
Trích khấu hao trong kỳ	37.614.168	131.542.919	104.119.860	273.276.947
Tăng khác	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>37.614.168</b>	<b>650.834.328</b>	<b>280.100.800</b>	<b>968.549.296</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>8.058.871.448</b>	<b>222.340.441</b>	<b>94.626.473</b>	<b>8.375.838.362</b>
<b>Số đầu kỳ</b>	-	<b>353.883.360</b>	<b>198.746.333</b>	<b>552.629.693</b>

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 114.760.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 58.500.000 đồng).

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

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
- Mua sắm (i)	37.648.390.955	1.663.675.708
- Xây dựng cơ bản (ii)		3.951.089.718
	<b>37.648.390.955</b>	<b>5.614.765.426</b>

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

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu kỳ</u>	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty cổ phần dịch vụ Bất Động Sản Ngôi Sao Toàn Cầu	68.114.482.824	68.114.482.824	64.541.873.140	64.541.873.140
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	14.054.380.711	14.054.380.711	38.480.514.133	38.480.514.133
Công ty cổ phần BĐS Cen Sài Gòn	2.135.526.303	2.135.526.303	3.713.226.474	3.713.226.474
Công ty cổ phần Điện Biên	44.344.281	44.344.281	432.265.831	432.265.831
Công ty CP dịch vụ gia tăng Bất động sản Thế Kỷ	6.954.065	6.954.065	5.047.738.427	5.047.738.427
Công ty cổ phần tập đoàn Thế Kỷ	1.076.862.480	1.076.862.480	4.332.931.966	4.332.931.966
Các đối tượng khác	17.395.760.109	17.395.760.109	7.832.923.006	7.832.923.006
	<b>102.828.310.773</b>	<b>102.828.310.773</b>	<b>124.381.472.977</b>	<b>124.381.472.977</b>
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 25)</b>	<b>87.830.049.708</b>	<b>87.830.049.708</b>	<b>116.152.694.040</b>	<b>116.152.694.040</b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Mỹ Đình	9.572.124.801	9.572.124.801
Công Ty CP Hồng Hạc Đại Lải	2.211.042.867	1.675.976.693
Công ty TNHH SE ADD	4.424.200.000	-
Khách mua căn hộ dự án Gia Phú	577.533.761	401.879.345
Các đối tượng khác	2.450.899.888	2.057.439.440
	<b>19.235.801.317</b>	<b>13.707.420.279</b>

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



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

Chi tiêu	Phát sinh trong kỳ			
	Số đầu kỳ	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	6.764.128.369	115.485.599.487	108.123.767.090	14.125.960.766
Thuế thu nhập doanh nghiệp	44.012.413.011	94.807.995.389	79.745.633.821	59.074.774.579
Thuế thu nhập cá nhân	27.514.066.081	64.491.517.112	53.184.739.222	38.820.843.971
Các loại thuế khác	-	1.166.341.694	1.166.341.694	-
<b>Cộng</b>	<b>78.290.607.461</b>	<b>275.951.453.682</b>	<b>242.220.481.827</b>	<b>112.021.579.316</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	9.894.158	62.577.296
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)	155.859.112.218	77.785.970.868
Phải trả khác	1.441.313.750	85.020.000
	<b>157.310.320.126</b>	<b>245.983.352.314</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.276.866.095	2.159.739.125
	<b>3.276.866.095</b>	<b>2.159.739.125</b>

(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. 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 VÀ DÀI HẠN**

Chi tiêu	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Số có khả năng				Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	170.000.000.000	170.000.000.000	272.927.415.533	360.200.000.000	82.727.415.533	82.727.415.533
Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>170.000.000.000</b>	<b>170.000.000.000</b>	<b>272.927.415.533</b>	<b>360.200.000.000</b>	<b>82.727.415.533</b>	<b>82.727.415.533</b>

Chi tiết các khoản vay bao gồm:



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỶ**

Tầng 1, Tòa B Sky City, Số 88 Láng Hạ, Phường  
Láng Hạ, Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội,  
CHXHCN 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

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>82.727.415.533</b>	<b>170.000.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội (i)	30.000.000.000	30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính (ii)	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	-
<p>(i) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đông Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 01/2018/352851/HĐTD ngày 21 tháng 12 năm 2018 có hạn mức 30 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C với thời hạn vay là 225 ngày. Lãi suất vay 8,7%/năm; lãi suất áp dụng thả nổi điều chỉnh 03 tháng/lần, kỳ điều chỉnh lãi đầu tiên là ngày 01 tháng 3 năm 2019. Khoản vay được Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và sản kinh doanh dịch vụ, thương mại tầng 01 tòa J, tòa H và tòa K thuộc khu chung cư cao tầng CT7 thuộc dự án Tổ hợp chung cư cao tầng – NCG Residential, khu đô thị Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.</p> <p>(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 02 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 5 năm 2019.</p> <p>Tài sản đảm bảo của khoản vay 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.</p> <p>(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 shophouse Dự án K Park.</p>		

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU****Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

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



	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2018</b>						
<b>Số dư đầu kỳ trước</b>	<b>250.000.000.000</b>	-	-	<b>12.899.194.890</b>	<b>260.949.108.944</b>	<b>523.848.303.834</b>
Phát hành cổ phiếu	250.000.000.000	375.000.000.000	-	-	-	<b>625.000.000.000</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	241.834.174.954	<b>241.834.174.954</b>
Trích lập các quỹ	-	-	-	21.710.909.062	-	<b>21.710.909.062</b>
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>375.000.000.000</b>	-	<b>34.610.103.952</b>	<b>502.783.283.898</b>	<b>1.412.393.387.850</b>
<b>Kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2019</b>						
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>375.000.000.000</b>	-	<b>34.610.103.952</b>	<b>502.783.283.898</b>	<b>1.412.393.387.850</b>
Phát hành cổ phiếu	300.000.000.000	(225.000.000.000)	-	-	(75.000.000.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	378.657.146.549	378.657.146.549
Trích lập các quỹ	-	-	-	29.700.427.430	(29.700.427.430)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(20.790.299.201)	(20.790.299.201)
Chi tiền mua cổ phiếu	-	-	(1.080.000)	-	-	(1.080.000)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>800.000.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>64.310.531.382</b>	<b>755.949.703.816</b>	<b>1.770.259.155.198</b>

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

#### Vốn điều lệ

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

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

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

#### 22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.992.847.108.411</b>	<b>1.390.541.454.277</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	993.712.072.395	927.974.385.319
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	980.073.167.138	462.567.068.958
Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	19.061.868.878	
	<b>1.992.847.108.411</b>	<b>1.390.541.454.277</b>

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



<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>12.802.872.727</b>	
Giảm trừ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	12.802.872.727	
	<b>12.802.872.727</b>	
<b>Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)</b>	<b>304.945.038.654</b>	<b>278.658.697.154</b>
<b>23. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>		
	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn môi giới bất động sản	667.816.806.052	556.800.915.255
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	704.430.594.159	384.658.449.630
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	11.506.475.002	
	<b>1.383.753.875.213</b>	<b>941.459.364.885</b>
<b>24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>		
<b>Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	2.285.122.205	7.911.374.569
Các khoản chi phí bán hàng khác	8.228.700.686	77.164.264
	<b>10.513.822.891</b>	<b>7.988.538.833</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.024.522.727	17.230.000
Chi phí nhân công	27.933.477.659	24.754.185.494
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.680.055.975	3.126.319.227
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.940.527.080	20.445.939.365
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	43.395.225.635	23.041.770.749
	<b>93.973.809.076</b>	<b>71.385.444.835</b>
<b>25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi	1.779.756.295	1.991.758.722
Lãi cho vay	3.398.408.362	523.150.685
Lãi chênh lệch tỷ giá trong thanh toán		130.854.578
Khác	5.975.200	
	<b>5.184.139.857</b>	<b>2.645.763.985</b>

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

**26. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	22.231.183.764	-
	<b>22.231.183.764</b>	<b>-</b>

**27. THU NHẬP KHÁC**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		
Các khoản khác	319.310.271	326.202.609
	<b>319.310.271</b>	<b>326.202.609</b>

**28. CHI PHÍ KHÁC**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Khấu hao tài sản cố định	572.891.448	477.409.540
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án	1.020.000.000	150.000.000
Phạt chậm nộp, chậm kê khai thuế		301.979.303
Các khoản khác	16.961.482	210.394.710
	<b>1.609.852.930</b>	<b>1.139.783.553</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>473.465.141.938</b>	<b>371.540.288.765</b>
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	574.835.007	1.139.783.555
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>474.039.976.945</b>	<b>372.680.072.320</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	94.807.995.389	74.536.014.464
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>94.807.995.389</b>	<b>74.536.014.464</b>

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

**30. 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**

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

**Mối quan hệ**

Công ty mẹ của Công ty  
 Công ty con  
 Công ty con  
 Công ty con  
 Cùng tập đoàn  
 Cùng tập đoàn  
 Cùng tập đoàn  
 Cùng tập đoàn  
 Cùng tập đoàn

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

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

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	119.052.055.270	32.759.971.452
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	177.326.970.654	242.886.917.855
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	355.371.188	
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	341.130.762	25.370.182
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	952.350.311	-
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	670.201.367	-
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	6.246.959.102	2.986.437.665
	<b>304.945.038.654</b>	<b>278.658.697.154</b>

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
<b>Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	179.564.350.876	157.944.586.195
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	5.412.364.933	4.686.026.262
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	69.433.181.903	66.409.235.259
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	390.735.826	824.345.991
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	13.460.090.050	9.530.981.716
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ		71.395.379.934
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	4.091.974.578	21.014.444.968
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	137.580.500.102	144.209.181.818
	<b>409.933.198.268</b>	<b>476.014.182.143</b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	155.256.087.945	83.126.606.578
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	86.177.802.141	12.591.833.641
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	109.908.599	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	6.534.000	-
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	139.424.046	51.292.156
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	193.424.657	27.907.200
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	608.521.504	
	<b>241.883.181.388</b>	<b>95.797.639.575</b>
<b>Trả trước người bán</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ		901.717.390
	-	<b>901.717.390</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	10.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	30.000.000.000	
	<b>40.000.000.000</b>	
<b>Phải thu khác</b>		
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
	<b>499.800.000.000</b>	<b>345.000.000.000</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ**

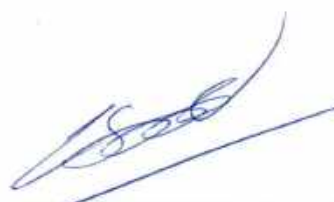
Tầng 1, Tòa B Sky City, Số 88 Láng Hạ, Phường  
Láng Hạ, Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội,  
CHXHCN Việt Nam


**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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	68.114.482.824	64.541.873.140
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	2.135.526.303	3.713.226.474
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	14.054.380.711	38.480.514.133
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	1.076.862.480	4.332.931.966
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	122.581.901	36.409.900
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	-
	<b>87.830.049.708</b>	<b>116.152.694.040</b>
<b>Chi phí phải trả</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	688.947.570	
	<b>688.947.570</b>	-

C.P. ION L

  
Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng



  
Chu Hữu Chiến  
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 riêng này