

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 III NĂM 2020

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
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 - 25

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 III năm 2020.

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 Chu Hữu Chiến	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 6 năm 2020)
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Ủy viên (từ nhiệm ngày 02 tháng 3 năm 2020)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 02 tháng 3 năm 2020)
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 02 tháng 3 năm 2020)
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 02 tháng 3 năm 2020)

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 30 tháng 09 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho quý III năm 2020, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Chu Hữu Chiên
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 10 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, Việt Nam

MẪU SỐ B 01a-DN/HN

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 HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,691,587,991,463	1,773,513,275,278
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	164,503,213,772	167,519,548,490
1. Tiền	111		104,253,213,772	114,579,301,900
2. Các khoản tương đương tiền	112		60,250,000,000	52,940,246,590
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1,439,975,107,521	1,439,223,211,461
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	854,684,238,992	813,472,253,359
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	25,597,662,218	22,028,994,890
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		190,000,000,000	154,500,000,000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	377,590,197,971	457,118,954,873
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(7,896,991,660)	(7,896,991,661)
III. Hàng tồn kho	140	9	82,385,992,610	141,709,747,174
1. Hàng tồn kho	141		82,385,992,610	141,709,747,174
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		4,723,677,560	25,060,768,153
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	4,705,133,866	25,060,485,517
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		18,543,694	282,636
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,276,671,520,143	908,056,576,088
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1,016,203,549,657	654,409,030,229
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	1,016,203,549,657	654,409,030,229
II. Tài sản cố định	220		197,807,246,676	187,997,988,389
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	145,270,359,609	144,445,134,128
- Nguyên giá	222		172,947,920,752	164,596,115,004
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(27,677,561,143)	(20,150,980,876)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	78,951,584
- Nguyên giá	225		460,800,000	460,800,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(460,800,000)	(381,848,416)
3. Tài sản cố định vô hình	227	12	52,536,887,067	43,473,902,677
- Nguyên giá	228		81,049,844,658	56,304,333,121
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(28,512,957,591)	(12,830,430,444)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		42,724,529,594	42,446,678,380
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	42,724,529,594	42,446,678,380
IV. Tài sản dài hạn khác	260		19,936,194,216	23,202,879,090
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	19,936,194,216	22,655,435,056
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	547,444,034
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2,968,259,511,606	2,681,569,851,366

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 01a-DN/HN

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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		896,858,901,649	783,550,094,177
I. Nợ ngắn hạn	310		893,294,008,364	779,500,548,629
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	145,865,639,315	92,779,145,913
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	20,089,907,709	20,407,874,473
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16	167,269,807,527	125,278,692,623
4. Phải trả người lao động	314		95,172,772,424	99,495,449,211
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	89,871,557,305	116,509,337,839
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		8,129,929,360	2,178,160,777
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	177,786,028,041	206,684,888,112
8. Vay ngắn hạn	320	19	141,603,997,048	82,727,415,533
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		47,504,369,635	33,439,584,148
II. Nợ dài hạn	330		3,564,893,285	4,049,545,548
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	2,749,403,285	3,276,866,095
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		815,490,000	772,679,453
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2,071,400,609,957	1,898,019,757,189
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	2,071,400,609,957	1,898,019,757,189
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		800,000,000,000	800,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		800,000,000,000	800,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		150,000,000,000	150,000,000,000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		9,243,750,000	9,243,750,000
4. Cổ phiếu quỹ	415		(1,080,000)	(1,080,000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		105,184,493,201	66,560,395,434
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		930,519,524,231	807,951,648,079
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		741,479,173,549	421,243,472,719
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		189,040,350,682	386,708,175,360
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		76,453,922,525	64,265,043,676
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2,968,259,511,606	2,681,569,851,366



Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu



Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 10 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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**Quý III năm 2020**

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	602,085,140,918	581,694,761,811	1,312,878,201,482	1,625,816,360,526
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	12,802,872,727	4,952,054,545	12,802,872,727
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		602,085,140,918	568,891,889,084	1,307,926,146,937	1,613,013,487,799
4. Giá vốn hàng bán	11	23	463,215,353,847	399,838,166,423	881,937,559,854	1,094,377,164,637
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		138,869,787,071	169,053,722,661	425,988,587,083	518,636,323,162
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	10,489,454,545	1,201,293,772	19,088,384,169	1,356,917,014
7. Chi phí tài chính	22		4,617,257,463	7,174,684,505	7,393,469,045	19,344,156,970
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4,617,257,463	7,174,684,505	7,393,469,045	19,344,156,970
8. Chi phí bán hàng	25	24	9,619,449,123	2,984,153,852	32,491,735,822	8,649,129,842
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	54,246,249,532	45,004,277,489	147,900,975,129	137,101,926,519
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		80,876,285,498	115,091,900,587	257,290,791,256	354,898,026,845
11. Thu nhập khác	31		512,451,178	754,711,363	976,542,087	1,125,679,323
12. Chi phí khác	32		2,560,082,862	1,544,838,987	2,960,595,842	2,358,324,052
13. (Lỗ)/ Lãi khác (40 = 31 - 32)	40		(2,047,631,684)	(790,127,624)	(1,984,053,755)	(1,232,644,729)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		78,828,653,814	114,301,772,963	255,306,737,501	353,665,382,116
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	14,807,497,886	23,864,015,211	52,339,956,344	71,644,787,141
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1,040,725,419	(693,614,303)	815,490,000	(405,620,176)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		62,980,430,509	91,131,372,055	202,151,291,157	282,426,215,151
17.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ			55,410,378,206	87,643,432,858	189,040,350,682	277,550,020,331
17.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			7,570,052,303	3,487,939,197	13,110,940,475	4,876,194,820
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	693	1,095	2,363	3,469


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

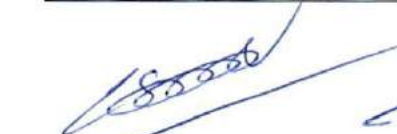
Ngày 19 tháng 10 năm 2020


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 KỶTầng 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 III năm 2020

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		78,828,653,814	114,301,772,963	255,306,737,501	353,665,382,116
2. Điều chỉnh cho các khoản						
- Khấu hao TSCĐ	02		7,287,877,067	5,914,406,907	23,288,058,998	13,089,154,643
- Các khoản dự phòng	03		-	-	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(10,772,181,818)	-	(19,371,111,442)	(155,623,242)
- Chi phí lãi vay	06		4,617,257,463	7,174,684,505	7,393,469,045	19,344,156,970
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		79,961,606,526	127,390,864,375	266,617,154,102	385,943,070,487
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(371,847,437,792)	(214,709,989,167)	(327,046,415,488)	(371,579,197,642)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(41,303,463,736)	231,760,215,590	59,323,754,564	234,334,754,632
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		74,168,418,662	74,583,169,761	35,396,199,132	82,557,192,301
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(197,877,771)	(15,792,379,555)	23,056,331,433	(60,413,310,003)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4,617,257,463)	(7,174,684,505)	(7,393,469,045)	(19,344,156,970)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6,933,343,797)	(19,617,066,681)	(48,038,153,137)	(74,192,223,312)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1,034,145,200)	(460,369,443)	(12,334,145,200)	(14,487,741,261)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(271,803,500,571)	175,979,760,375	(10,418,743,639)	162,818,388,232
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		(8,588,539,800)	(11,202,533,359)	(35,345,284,036)	(86,757,144,420)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		282,727,273	-	282,727,273	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(74,000,000,000)	(195,000,000,000)	(83,500,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		124,500,000,000	-	159,500,000,000	-
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	-	157,000,000,000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10,489,454,545	1,201,293,772	19,088,384,169	1,356,917,014
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		126,683,642,018	72,998,760,413	(51,474,172,594)	(141,900,227,406)
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
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		333,673,997,048	30,000,000,000	412,543,801,300	235,000,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(200,961,093,111)	(196,894,060,000)	(353,667,219,785)	(274,850,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		132,712,903,937	(166,894,060,000)	58,876,581,515	(246,080,000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(12,406,954,616)	82,084,460,788	(3,016,334,718)	20,672,080,826
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		176,910,168,388	261,373,004,466	167,519,548,490	322,785,384,428
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		164,503,213,772	343,457,465,254	164,503,213,772	343,457,465,254


Nguyễn Công Sơn
 Người lập biểu


Lê Thị Lan
 Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiên
 Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 10 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 THỂ KÝ

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Bất động sản Thể ký 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 18 ngày 17 tháng 3 năm 2020.

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 06 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 TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ (Đổi tên từ Công ty CP BDS 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.
Công ty TNHH Cen Cuckoo	Hà Nội	100.00%	100.00%	Dịch vụ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	Hà Nội	100.00%	100.00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

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

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

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

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho quý III năm 2020.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính

và giá định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giá định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho quý 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 giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Lãi từ giao dịch mua rẻ

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

Tiền

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	30,402,192,780	16,478,214,753
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	72,851,020,992	98,101,087,147
Tiền gửi tiết kiệm	61,250,000,000	52,940,246,590
	164,503,213,772	167,519,548,490

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Belleville Hà Nội	15,313,321,369	15,423,949,805
Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	26,124,871,990	50,493,352,293
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	202,355,645,652	164,243,897,572
Công ty Cổ phần Bitexco	24,363,503,379	44,155,189,652
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22,373,972,812	22,373,972,812
Công Ty Cổ Phần VMF	40,727,081,127	39,284,199,789
Công ty Cổ phần Khai Sơn	7,927,154,699	1,341,973,394
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	10,849,807,396	72,410,595,683
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	38,298,081,982	164,122,878,951
Các khoản phải thu khách hàng khác	466,350,798,586	239,622,243,408
	854,684,238,992	813,472,253,359
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	43,918,757,740	166,101,202,906

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
Công ty cổ phần CONSGROUP	4,849,811,466	
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển Victory	-	242,587,400
Công ty Cổ phần Phát triển cảnh quan Babylon	237,323,900	223,364,900
Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế G-Tech	-	18,750,270,000
Các đối tượng khác	<u>20,510,526,852</u>	<u>2,812,772,590</u>
	<u>25,597,662,218</u>	<u>22,028,994,890</u>
Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	-	-

7. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu kỳ</u> <u>VND</u>
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (i)	50,110,612,295	62,225,124,126
Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư Hà Nội Sunrise	-	50,527,654
Công ty Cổ phần phát triển nhà Bình Minh	-	200,000,000,000
Tạm ứng cho nhân viên (ii)	58,054,502,006	55,974,102,229
Ký quỹ, ký cược	10,000,000	108,167,489,840
Phải thu khác	269,415,083,670	30,701,711,024
	<u>377,590,197,971</u>	<u>457,118,954,873</u>
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược (iii)	1,016,203,549,657	654,409,030,229
<i>Trong đó:</i>		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	1,013,012,486,040	648,858,889,194
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	700,950,299,008	499,800,000,000
+ Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	18,577,187,032	30,787,922,212
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil	22,550,000,000	22,550,000,000
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	1,800,000,000	9,600,000,000
+ Công ty Cổ phần Veracity	8,300,000,000	6,300,000,000
+ Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land	91,500,000,000	
+ Công ty Cổ phần Bitexco	60,000,000,000	50,000,000,000
+ Các đối tượng khác	109,335,000,000	29,820,966,982
- Ký cược, ký quỹ khác	3,191,063,617	5,550,141,035
	<u>1,016,203,549,657</u>	<u>654,409,030,229</u>
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	<u>671,450,299,008</u>	<u>499,800,000,000</u>

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

Doanh thu bán hàng tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của các lô đất tính theo đơn giá 25 triệu VND/m² thuộc về Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh, phần doanh thu bán hàng tính từ đơn giá 25 triệu VND/m² đến đơn giá bán thực tế trừ đi chi phí xây dựng nhà sẽ được coi là doanh thu của Công ty, đồng thời Công ty chịu các khoản chi phí liên quan đến công tác bán hàng và chi phí xây dựng nhà thuộc phần Dự án hợp tác.

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

8. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khó có khả năng thu hồi	8,166,991,660	270,000,000	8,166,991,660	269,999,999
a) Quá hạn trên 3 năm				
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5,391,000,324	-	5,391,000,324	-
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384,300,000	-	384,300,000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106,244,294	-	106,244,294	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60,615,000	-	60,615,000	-
Công ty Cổ phần TID	343,870,941	-	343,870,941	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội	39,683,691	-	39,683,691	-
b) Quá hạn từ 1 năm đến dưới 3 năm				
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	270,000,000	1,740,000,000	269,999,999
Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55,378,595		55,378,595	

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 VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hóa bất động sản (i)	41,106,516,166	-	134,291,594,347	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	41,279,476,444	-	7,418,152,827	-
Cộng	82,385,992,610	-	141,709,747,174	-

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	64,943,549	523,300,183
Chi phí sửa chữa văn phòng	96,971,204	131,789,342
Chi phí thuê văn phòng	1,878,933,615	898,742,403
Chi phí khác	2,664,285,498	434,965,483
Chi phí quảng cáo web Cenhomes	-	23,071,688,106
	4,705,133,866	25,060,485,517
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	1,671,517,033	3,776,239,918
Chi phí sửa chữa văn phòng	15,599,188,444	18,707,052,041
Chi phí trả trước dài hạn khác	2,665,488,739	172,143,097
	19,936,194,216	22,655,435,056

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tài VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu kỳ	111,344,953,976	1,063,829,999	38,464,087,820	13,723,243,209	164,596,115,004
Mua sắm mới	7,338,771,150	57,772,728	1,866,677,637	1,470,241,376	10,733,462,891
Giảm khác	-	-	(2,381,657,143)	-	(2,381,657,143)
Số cuối kỳ	118,683,725,126	1,121,602,727	37,949,108,314	15,193,484,585	172,947,920,752
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số đầu kỳ	3,782,922,836	176,339,279	11,728,960,395	4,462,758,366	20,150,980,876
Trích khấu hao trong kỳ	3,943,101,955	144,800,258	3,406,015,037	1,585,282,330	9,079,199,580
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1,552,619,313)	-	(1,552,619,313)
Số cuối kỳ	7,726,024,791	321,139,537	13,582,356,119	6,048,040,696	27,677,561,143
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số cuối kỳ	110,957,700,335	800,463,190	24,366,752,195	9,145,443,889	145,270,359,609
Số đầu kỳ	107,562,031,140	887,490,720	26,735,127,425	9,260,484,843	144,445,134,128

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 2.931.116.488 VNĐ

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	8,096,485,616	47,776,500,232	431,347,273	56,304,333,121
Mua sắm mới	-	24,702,511,537	-	24,702,511,537
Tăng khác	-	43,000,000	-	43,000,000
Số cuối kỳ	8,096,485,616	72,479,011,769	431,347,273	81,049,844,658
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	-	12,503,966,580	326,463,864	12,830,430,444
Trích khấu hao trong kỳ	-	15,603,294,753	79,232,394	15,682,527,147
Tăng khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	28,107,261,333	405,696,258	28,512,957,591
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	8,096,485,616	44,371,750,436	25,651,015	52,536,887,067
Số đầu kỳ	8,096,485,616	35,272,533,652	104,883,409	43,473,902,677

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Mua sắm (i)	42,724,529,594	35,502,628,341
- Xây dựng cơ bản		6,944,050,039
	42,724,529,594	42,446,678,380

(i) Phản ánh giá trị của phần mềm quản lý Công ty đang xây dựng để đưa vào sử dụng trong thời gian tới.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Cổng ty TNHH Truyền Thông Đức Vinh	845,221,236	845,221,236	2,758,580,536	2,758,580,536
Công ty CP Truyền thông Alo	1,650,000,000	1,650,000,000	4,600,000,000	4,600,000,000
Công Ty TNHH Bất Động Sản Song Khánh	683,524,121	683,524,121	1,727,910,725	1,727,910,725
Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Địa Ốc Vũ Gia	649,815,346	649,815,346	1,001,362,260	1,001,362,260
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	14,093,360,000	14,093,360,000	2,005,260,500	2,005,260,500
Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land	6,569,447,398	6,569,447,398	3,089,023,296	3,089,023,296
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sả	41,338,122,608	41,338,122,608	314,000,924	314,000,924
Các đối tượng khác	80,036,148,606	80,036,148,606	77,283,007,672	77,283,007,672
	145,865,639,315	145,865,639,315	92,779,145,913	92,779,145,913
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	54,793,707,594	54,793,707,594	13,205,082,918	13,205,082,918

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	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	2,890,921,959	2,211,042,867
Công ty TNHH SE ADD	-	4,424,200,000
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thành Công Vinh Phúc	-	2,222,000,000
Các đối tượng khác	7,626,860,949	1,978,506,805
	20,089,907,709	20,407,874,473

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi tiêu	<u>Phát sinh trong kỳ</u>			
	<u>Số đầu kỳ</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	15,956,975,936	82,651,220,282	41,582,187,397	57,026,008,821
Thuế thu nhập doanh nghiệp	60,730,362,274	53,009,394,475	48,038,153,137	65,701,603,612
Thuế thu nhập cá nhân	48,590,736,665	41,102,063,285	45,309,984,530	44,382,815,420
Các loại thuế khác	617,748	757,442,586	598,680,660	159,379,674
Cộng	125,278,692,623	177,520,120,628	135,529,005,724	167,269,807,527

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Chi phí môi giới phải trả cho sàn liên kết	75,812,766,388	104,331,360,315
Chi phí phải trả khác	14,058,790,917	12,177,977,524
	89,871,557,305	116,509,337,839

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	292,593,969	292,593,969
Bảo hiểm xã hội	865,796,233	246,673,720
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	171,772,670,375	193,148,624,440
Phải trả khác	4,854,967,464	12,996,995,983
	177,786,028,041	206,684,888,112
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2,749,403,285	3,276,866,095
	2,749,403,285	3,276,866,095

(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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Vay ngắn hạn	141,603,997,048	82,727,415,533
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội		30,000,000,000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính		14,800,000,000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i)	91,633,997,048	37,927,415,533
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi) (ii)	49,970,000,000	-
	141,603,997,048	82,727,415,533

- (i) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 03/2020/352851/HĐTD ngày 06 tháng 7 năm 2020 với hạn mức 150 tỷ đồng được sử dụng: bổ sung vốn lưu động, mở L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ cho hoạt động môi giới bất động sản (chi phí hoa hồng trả sàn liên kết) và các chi phí quản lý doanh nghiệp (tiền lương, thưởng...); chi phí bán hàng (marketing, quảng cáo, truyền thông...) không bao gồm nhu cầu vay vốn kinh doanh bất động sản thứ cấp, hợp tác đầu tư bất động sản. Ngày rút vốn lần đầu là ngày 29 tháng 7 năm 2020, số tiền 24,5 tỷ đồng để thanh toán hoa hồng cho sàn liên kết. Thời hạn vay 6 tháng, ngày đáo hạn là ngày 29 tháng 01 năm 2021. Lãi suất vay cố định 7.6%/năm.

Tài sản đảm bảo của khoản vay:

- Căn hộ B0607 Tòa B - Tòa nhà Sky city Tower 88 Láng Hạ, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, TP Hà Nội;
- 03 (Ba) căn Shop House Dự án The K Park;
- 02 (Hai) sàn dịch vụ tại ô C11-ODK4, Khu chung cư @Homes thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội, P.Yên Sở, Q.Hoàng Mai, TP Hà Nội;
- Căn B2406, tòa B – Tòa nhà Sky city Tower 88 Láng Hạ, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, TP Hà Nội;
- 05 (Năm) sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại tại Khu chung cư cao tầng CT7 - Dự án tổ hợp chung cư cao tầng – NCG Residential, Khu đô thị mới Dương Nội, P.Dương Nội, Q.Hà Đông, TP Hà Nội;
- 06 (Sáu) quyền sử dụng đất thuộc dự án đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị Phường Đồng Kỵ.

- (ii) Vay thấu chi từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo:

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 01/2020/352851/HĐTC ngày 21/4/2020 với hạn mức 19,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 6,4%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.

Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 01/2020/352851/HĐBB ngày 17/4/2020, giá trị 20 tỷ đồng.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 02/2020/352851/HĐTC ngày 08/5/2020 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 6,3%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.

Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 02/2020/352851/HĐBB ngày 29/4/2020, giá trị 15 tỷ đồng.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 03/2020/352851/HĐTC ngày 21/8/2020 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,5%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.

Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 03/2020/352851/HĐBB ngày 21/8/2020, giá trị 15 tỷ đồng.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển VND	Vốn khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Kỳ hoạt động 9 tháng đầu năm 2019								
Số dư đầu kỳ trước	500,000,000,000	375,000,000,000	-	35,160,215,370	9,243,750,000	555,710,804,993	23,372,788,809	1,498,487,559,172
Phát hành cổ phiếu	300,000,000,000	(225,000,000,000)	-	-	-	(75,000,000,000)	8,881,250,000	8,881,250,000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	277,550,020,331	4,876,194,820	282,426,215,151
Trích lập các quỹ	-	-	-	31,921,539,680	-	(31,921,539,680)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(24,136,357,059)	(453,884,036)	(24,590,241,095)
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	-	-	-	(521,359,616)	-	(9,956,418,873)	33,501,822,927	23,024,044,438
Số dư cuối kỳ trước	800,000,000,000	150,000,000,000	(1,080,000)	66,560,395,434	9,243,750,000	692,246,509,712	70,178,172,520	1,788,227,747,666
Kỳ hoạt động 9 tháng đầu năm 2020								
Số dư đầu kỳ này	800,000,000,000	150,000,000,000	(1,080,000)	66,560,395,434	9,243,750,000	807,951,648,079	64,265,043,676	1,898,019,757,189
Phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	189,040,350,682	13,110,940,475	202,151,291,157
Trích lập các quỹ	-	-	-	38,624,097,767	-	(46,851,919,053)	(922,061,626)	(9,149,882,912)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(19,620,555,477)	-	(19,620,555,477)
Chi tiền mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	800,000,000,000	150,000,000,000	(1,080,000)	105,184,493,201	9,243,750,000	930,519,524,231	76,453,922,525	2,071,400,609,957

Vốn điều lệ

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, số cổ phiếu đang lưu hành như sau:

Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	80,000,000	80,000,000
+) <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ		
+) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	108	108
+) <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	79,999,892	79,999,892
+) <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

21. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN

Bộ phận theo khu vực địa lý

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2020

	Dịch vụ môi giới và đầu tư bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản				
Tiền	91,429,880,281	12,823,333,491	-	104,253,213,772
Các khoản tương đương tiền	60,250,000,000			60,250,000,000
Các khoản phải thu ngắn hạn	1,609,860,184,972	41,417,692,587	(211,302,770,038)	1,439,975,107,521
Hàng tồn kho	71,082,643,099	11,303,349,511	-	82,385,992,610
Tài sản ngắn hạn khác	3,687,654,168	1,036,023,392	-	4,723,677,560
Các khoản phải thu dài hạn	1,016,203,549,657	-	-	1,016,203,549,657
Tài sản cố định	197,021,731,032	785,515,644	-	197,807,246,676
Tài sản dở dang dài hạn	41,610,226,032	1,114,303,562	-	42,724,529,594
Đầu tư tài chính dài hạn	51,620,000,000	-	(51,620,000,000)	-
Tài sản dài hạn khác	19,926,620,050	9,574,166	-	19,936,194,216
Tổng tài sản hợp nhất	3,162,692,489,291	68,489,792,353	(262,922,770,038)	2,968,259,511,606
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	1,080,775,013,012	27,899,215,390	(215,380,220,038)	893,294,008,364
Nợ dài hạn	2,749,403,285	-	815,490,000	3,564,893,285
Tổng nợ phải trả hợp nhất	1,083,524,416,297	27,899,215,390	(214,564,730,038)	896,858,901,649

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 và tương đương tiền	154,419,308,728	13,100,239,762	-	167,519,548,490
Các khoản phải thu ngắn hạn	1,600,214,603,964	44,886,455,898	(205,877,848,401)	1,439,223,211,461
Hàng tồn kho	135,693,410,557	6,016,336,617		141,709,747,174
Tài sản ngắn hạn khác	27,797,988,325	-	(2,737,220,172)	25,060,768,153
Các khoản phải thu dài hạn	654,409,030,229	-		654,409,030,229
Tài sản cố định	187,054,907,270	945,785,664	(2,704,545)	187,997,988,389
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	21,335,579,529	1,319,855,527	547,444,034	23,202,879,090
Tổng tài sản hợp nhất	2,872,777,203,420	67,382,977,030	(258,590,329,084)	2,681,569,851,366
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	957,979,982,690	31,261,811,603	(209,741,245,664)	779,500,548,629
Nợ dài hạn	3,276,866,095	-	772,679,453	4,049,545,548
Tổng nợ phải trả hợp nhất	961,256,848,785	31,261,811,603	(208,968,566,211)	783,550,094,177

Kết quả kinh doanh hợp nhất 9 tháng đầu năm 2020

	Dịch vụ môi giới và đầu tư 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	1,555,623,004,191	50,745,341,093	(298,442,198,347)	1,307,926,146,937
Chi phí kinh doanh	1,319,218,030,349	45,631,888,803	(302,519,648,347)	1,062,330,270,805
- Giá vốn hàng bán	1,146,845,914,081	29,899,822,400	(294,808,176,627)	881,937,559,854
- Chi phí bán hàng	36,762,478,671	-	(4,270,742,849)	32,491,735,822
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	135,609,637,597	15,732,066,403	(3,440,728,871)	147,900,975,129
Kết quả hoạt động kinh doanh	(17,426,312,466)	(39,497,459,751)	4,077,450,000	245,595,876,132
Doanh thu hoạt động tài chính				19,088,384,169
Chi phí tài chính				(7,393,469,045)
Lỗ/Lãi khác				(1,984,053,755)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				255,306,737,501
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				52,339,956,344
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				815,490,000
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				202,151,291,157

Kết quả kinh doanh hợp nhất 9 tháng đầu năm 2019

	Dịch vụ môi giới và đầu tư 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	1,810,347,901,643	121,198,300,053	(318,532,713,897)	1,613,013,487,799
Chi phí kinh doanh	1,444,437,725,613	112,195,108,402	(316,504,613,017)	1,240,128,220,998
- Giá vốn hàng bán	1,318,251,172,178	92,437,561,757	(316,311,569,298)	1,094,377,164,637
- Chi phí bán hàng	8,649,129,842	-	-	8,649,129,842
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	117,537,423,593	19,757,546,645	(193,043,719)	137,101,926,519
Kết quả hoạt động kinh doanh	365,910,176,030	9,003,191,651	(2,028,100,880)	372,885,266,801
Doanh thu hoạt động tài chính				1,356,917,014
Chi phí tài chính				(19,344,156,970)
Lỗ khác				(1,232,644,729)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				353,665,382,116
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				71,644,787,141
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(405,620,176)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				282,426,215,151

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1,312,878,201,482	1,625,816,360,526
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	755,693,119,290	934,995,028,436
Doanh thu đầu tư bất động sản	537,574,482,889	656,358,501,172
Doanh thu dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	6,102,883,597	19,021,170,696
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng và doanh thu hoạt động khác	13,507,715,706	15,441,660,222
	1,312,878,201,482	1,625,816,360,526
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	149,431,744,137	143,510,328,752

23. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Giá vốn hàng bán

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Giá vốn môi giới bất động sản	379,271,186,505	587,886,573,028
Giá vốn đầu tư bất động sản	489,862,324,654	484,066,253,907
Giá vốn dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	4,387,280,655	11,667,149,644
Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng và khác	8,416,768,040	10,757,188,058
	881,937,559,854	1,094,377,164,637

24. LÃI CƠ BÀN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	189,040,350,682	277,550,020,331
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (VND)		
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	189,040,350,682	277,550,020,331
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	79,999,892	79,999,892
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	2,363	3,469

26. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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


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


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

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản	144,024,434,493	135,208,294,302
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	1,478,778	601,545
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỷ	-	373,508,196
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	1,171,254,807	1,259,458,782
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	3,869,459,357	6,052,698,683
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	365,116,702	615,767,244
	149,431,744,137	143,510,328,752
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1,097,003,917	297,055,181
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	4,128,807,446	8,497,820,281
Công ty Cổ phần dịch vụ gia tăng BĐS Thế Kỷ	355,721,111	4,091,974,578
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	39,908,389,915	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	343,029,686,452	0
	388,519,608,841	12,886,850,040
Doanh thu tài chính - Lãi vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản	3,314,589,041	1,275,082,192
	3,314,589,041	1,275,082,192

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

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	583,347,723	581,721,067
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản	38,329,347,919	164,392,058,433
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	80,674,010	648,217,842
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	4,244,554,151	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	6,534,000	6,534,000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	674,299,937	472,671,564
	43,918,757,740	166,101,202,906
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	11,393,950,436	9,736,474,791
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1,986,634,552	1,142,392,638
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	74,999,998	6,954,065
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	2,005,260,500
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản	41,338,122,608	314,000,924
	54,793,707,594	13,205,082,918
	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	671,450,299,008	499,800,000,000
	671,450,299,008	499,800,000,000
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	15,000,000,000	30,000,000,000
	15,000,000,000	30,000,000,000


Nguyễn Công Sơn
 Người lập biểu


Lê Thị Lan
 Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiến
 Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2020