

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020

(đã được soát xét)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	06 - 37
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 37

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 17 tháng 03 năm 2020.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1, tòa nhà Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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 06 năm 2020)
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Ủy viên	(Miễn nhiệm ngày 02 tháng 03 năm 2020)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 02 tháng 03 năm 2020)
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 02 tháng 03 năm 2020)
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Minh Hối	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 02 tháng 03 năm 2020)

Các thành viên của Ban Kiểm toán nội bộ bao gồm:

Ông Nguyễn Đức Vui	Trưởng ban
Bà Doãn Thị Thu Hương	Thành viên
Bà Trần Thị Nhượng	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nếu rõ các Chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Chu Hữu Chiến

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2020

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ được lập ngày 13 tháng 08 năm 2020, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ tại ngày 30 tháng 06 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ đã được soát xét và kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam. Kiểm toán viên đã đưa ra kết luận và ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 tại ngày 12/08/2019 và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 tại ngày 30/03/2020.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Vũ Xuân Biên

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0743-2018-002-1

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2020	01/01/2020
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.278.825.485.696	1.435.481.895.023
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	135.433.682.301	125.819.376.543
111	1. Tiền		94.544.234.663	73.879.129.953
112	2. Các khoản tương đương tiền		40.889.447.638	51.940.246.590
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.110.032.926.705	1.173.079.332.537
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	624.579.436.011	696.706.158.679
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	8.812.082.599	1.220.490.584
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	340.500.000.000	164.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	142.513.021.160	317.024.296.339
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.371.613.065)	(6.371.613.065)
140	IV. Hàng tồn kho	10	32.357.698.468	135.237.368.109
141	1. Hàng tồn kho		32.357.698.468	135.237.368.109
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.001.178.222	1.345.817.834
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	1.001.178.222	1.345.817.834
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.133.916.714.396	907.599.966.642
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		882.581.312.037	652.381.057.429
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	882.581.312.037	652.381.057.429
220	II. Tài sản cố định		151.780.646.018	148.766.303.009
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	143.482.807.258	140.390.464.647
222	- Nguyên giá		166.007.333.065	158.287.225.661
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(22.524.525.807)	(17.896.761.014)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	8.297.838.760	8.375.838.362
228	- Nguyên giá		9.344.387.658	9.344.387.658
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.046.548.898)	(968.549.296)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		30.704.340.916	37.648.390.955
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	30.704.340.916	37.648.390.955
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	50.520.000.000	50.520.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		50.520.000.000	50.520.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		18.330.415.425	18.284.215.249
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	18.330.415.425	18.284.215.249
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.412.742.200.092	2.343.081.861.665

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2020	01/01/2020
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		546.913.476.612	580.664.205.100
310	I. Nợ ngắn hạn		544.755.461.070	577.387.339.005
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	137.453.232.745	98.804.314.618
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	23.832.302.001	19.235.801.317
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	141.862.119.622	109.519.614.310
314	4. Phải trả người lao động		41.599.521.960	74.180.726.145
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	652.908.368	688.947.570
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	2.559.608.722	270.242.313
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	142.621.618.269	161.334.316.281
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	8.891.093.111	82.727.415.533
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		45.283.056.272	30.625.960.918
330	II. Nợ dài hạn		2.158.015.542	3.276.866.095
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	2.158.015.542	3.276.866.095
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.865.828.723.480	1.762.417.656.565
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1.865.828.723.480	1.762.417.656.565
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		800.000.000.000	800.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		800.000.000.000	800.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		150.000.000.000	150.000.000.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.080.000)	(1.080.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		101.392.096.174	64.310.531.382
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		814.437.707.306	748.108.205.183
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		685.069.545.037	618.740.042.914
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		129.368.162.269	129.368.162.269
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.412.742.200.092	2.343.081.861.665

Trần Thị Nhung
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2020

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	656.746.646.376	904.844.021.758
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	4.952.054.545	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		651.794.591.831	904.844.021.758
11	4. Giá vốn hàng bán	26	441.596.673.719	631.942.222.262
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		210.197.918.112	272.901.799.496
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	9.113.935.155	122.186.633
22	7. Chi phí tài chính	28	2.776.211.582	12.169.472.465
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.776.211.582	12.169.472.465
25	8. Chi phí bán hàng	29	20.722.621.139	3.537.061.141
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	34.207.005.262	42.761.903.278
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		161.606.015.284	214.555.549.245
31	11. Thu nhập khác	31	462.362.459	109.848.206
32	12. Chi phí khác	32	286.539.926	741.447.580
40	13. Lợi nhuận khác		175.822.533	(631.599.374)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		161.781.837.817	213.923.949.871
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	32.413.675.548	42.966.542.556
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		129.368.162.269	170.957.407.315



Trần Thị Nhung
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2020



Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu	6 tháng đầu
			năm 2020	năm 2019
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		161.781.837.817	213.923.949.871
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.502.621.538	3.897.784.621
	Lãi chưa thực hiện (TM doanh thu HĐTC)		-	-
	Lỗ chưa thực hiện (TM chi phí HĐTC)		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(9.113.935.155)	(122.186.633)
06	- Chi phí lãi vay		2.776.211.582	12.169.472.465
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		160.946.735.782	229.869.020.324
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		8.846.151.224	(143.136.295.653)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		102.879.669.641	4.543.941.233
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		31.110.570.665	(24.208.293.600)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		298.439.436	(10.578.697.290)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(2.776.211.582)	(12.169.472.465)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(38.095.747.633)	(50.866.029.421)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.300.000.000)	(13.925.500.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		251.909.607.533	(20.471.326.872)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.572.914.508)	(34.960.821.970)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(221.000.000.000)	(9.500.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		45.000.000.000	-
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(140.520.000.000)
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		9.113.935.155	122.186.633
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(168.458.979.353)	(184.858.635.337)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu	6 tháng đầu
			năm 2020	năm 2019
			VND	VND
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	(1.080.000)
33	2. Tiền thu từ đi vay		78.869.804.252	205.000.000.000
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(152.706.126.674)	(77.955.940.000)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(73.836.322.422)</i>	<i>127.042.980.000</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		9.614.305.758	(78.286.982.209)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		125.819.376.543	274.788.860.733
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>135.433.682.301</u>	<u>196.501.878.524</u>

Trần Thị Nhung
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2020

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 17 tháng 03 năm 2020.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1, tòa nhà Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 800.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2020 là 800.000.000.000 đồng; tương đương 80.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Tư vấn, môi giới bất động sản, bất động sản

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- 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;
- Dịch vụ quản lý bất động sản.

Thông tin về các công ty con của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo giá đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại hình dịch vụ chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
- Phương tiện vận tải	08 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	không khấu hao
- Phần mềm quản lý	03 - 05 năm

2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về mua sắm tài sản và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.11. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

Đối với BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

2.13. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.14. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.15. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

2.17. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả là như chi phí môi giới trích trước được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.18. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.19. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.20. Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.21. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ là hàng bán bị trả lại.

Khoản hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.22. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

2.23. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí lãi vay:

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a, Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

b, Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020.

2.25. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.26. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Tiền mặt	14.141.596.264	1.939.489.447
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	80.402.638.399	71.939.640.506
- Các khoản tương đương tiền	40.889.447.638	51.940.246.590
	135.433.682.301	125.819.376.543

Tại ngày 30/06/2020, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (MB) với lãi suất từ 4%/năm đến 4,1%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	50.520.000.000	-	50.520.000.000	-
- Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ (Đổi tên từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu)	25.500.000.000	-	25.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ	1.020.000.000	-	1.020.000.000	-
	50.520.000.000	-	50.520.000.000	-

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Đầu tư vào Công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/06/2020 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ (Đổi tên từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu)	Thành phố Hà Nội	51%	51%	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	Thành phố Hà Nội	80%	80%	Cung cấp dịch vụ giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường.
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	80%	80%	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	Thành phố Hà Nội	51%	51%	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.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land	215.335.643.610	-	154.476.270.156	-
- Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	68.707.069.173	-	86.177.802.141	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	47.967.100.293	-	155.256.087.945	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	47.922.895.170	-	-	-
- Công ty Cổ Phần VMF	37.680.711.264	-	39.284.199.789	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	16.737.104.858	-	40.801.573.009	-
- Công ty Cổ phần Bitexco	11.395.870.310	-	44.155.189.652	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	178.833.041.333	(596.312.741)	176.555.035.987	(596.312.741)
	624.579.436.011	(596.312.741)	696.706.158.679	(596.312.741)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần CONSGROUP	4.543.649.780	-	-	-
- Bà Phạm Thị Diệp Anh	3.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Vietnamarch	497.100.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Cảnh quan Babylon	237.323.900	-	223.364.900	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	534.008.919	-	997.125.684	-
	8.812.082.599	-	1.220.490.584	-

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	40.000.000.000	-	30.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	15.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	11.000.000.000	-	10.000.000.000	-
- Công ty Cổ Phần VMF	263.000.000.000	-	113.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	11.500.000.000	-	11.500.000.000	-
	340.500.000.000	-	164.500.000.000	-

Đây là các khoản cho vay với lãi suất 9,5% một năm, thời hạn vay dưới 12 tháng, chi tiết như sau:

Đối tượng cho vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	30/06/2020	01/01/2020
			VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo	40.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo	11.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ Phần VMF	Vay vốn đầu tư dự án	Không có tài sản đảm bảo	263.000.000.000	113.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	Thanh toán các chi phí đầu tư của dự án "Xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cần Thơ"	Quyền sử dụng đất của 24 lô đất và quyền sở hữu 24 căn nhà xây thô gắn liền với lô đất, gồm 10 lô đất tại Block A và 14 lô đất tại Block B tại mặt tiền đường Nguyễn Văn Cừ	11.500.000.000	11.500.000.000
			340.500.000.000	164.500.000.000

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	125.091.697	-	34.950.400	-
- Tạm ứng	4.054.502.006	-	24.061.589.327	-
- Ký cược, ký quỹ	10.000.000	-	10.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh	54.784.556.975	-	62.225.124.126	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	-	-	200.000.000.000	-
- Tiền ủy thác đầu tư giao cho bà Nguyễn Minh Hồi (*)	50.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	(384.300.000)	384.300.000	(384.300.000)
- Công ty TNHH Địa Ốc Gia Phú	5.391.000.324	(5.391.000.324)	5.391.000.324	(5.391.000.324)
- Phải thu khác	27.763.570.158	-	24.917.332.162	-
	142.513.021.160	(5.775.300.324)	317.024.296.339	(5.775.300.324)

(*) Đây là khoản tiền mà Công ty ủy thác cho bà Nguyễn Minh Hồi - Phó Tổng Giám đốc Công ty thực hiện hoạt động góp vốn đầu tư tại Dự án Nguyễn Minh Plaza theo phương án đầu tư được Công ty phê duyệt với tổng số vốn ủy thác theo hợp đồng là 76.000.000.000 đồng, tỷ suất lợi nhuận dự kiến là 23% tính trên số tiền góp vốn.

b) Dài hạn

- Tiền đảm bảo tổng đại lý phân phối cho các dự án	880.222.221.220	-	647.521.756.394	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ</i>	671.450.299.008	-	499.800.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Bitexco</i>	60.000.000.000	-	50.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land</i>	51.500.000.000	-	-	-
<i>Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam (ST5)</i>	28.142.922.212	-	28.142.922.212	-
<i>Công ty Cổ phần Veracity</i>	8.300.000.000	-	6.300.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn</i>	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Khai Sơn</i>	3.900.000.000	-	9.600.000.000	-
<i>Công ty TNHH MTV Đầu tư Vốn Phú - Giảng Võ</i>	3.000.000.000	-	-	-
<i>Các công ty khác</i>	46.429.000.000	-	46.178.834.182	-
- Ký cược, ký quỹ khác	2.359.090.817	-	4.859.301.035	-
	882.581.312.037	-	652.381.057.429	-

9. NỢ XẤU

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
+ Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
+ Công ty Cổ phần Tid	343.870.941	-	343.870.941	-
+ 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 TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
+ Công ty TNHH Địa Ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
	6.371.613.065	-	6.371.613.065	-

10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	1.000.547.123	-
- Hàng hóa bất động sản (*)	32.357.698.468	-	134.236.820.986	-
	32.357.698.468	-	135.237.368.109	-

	30/06/2020	01/01/2020
(*) Hàng hóa bất động sản	32.357.698.468	134.236.820.986
<i>Sàn thương mại văn phòng làm việc tầng 2+3 Dự án Dolphin Plaza</i>	<i>11.550.145.455</i>	<i>11.550.145.455</i>
<i>Dự án Đồng kỳ Lovera Park</i>	<i>18.435.357.727</i>	<i>45.828.146.314</i>
<i>Căn hộ 2109 tòa HH03 tầng 21 Block B dự án ECOLAKEVIEW</i>	<i>2.372.195.286</i>	-
<i>Dự án Dolphin thấp tầng</i>	-	<i>54.557.489.505</i>
<i>Khách Dự Án Khu đô thị mới Đông Sơn</i>	-	<i>22.301.039.712</i>

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Mua sắm	30.704.340.916	30.704.340.916
Dự án Hệ thống phần mềm ERP (*)	1.904.340.916	1.904.340.916
Dự án Hệ thống phần mềm Gtech (**)	28.800.000.000	28.800.000.000
- Xây dựng cơ bản	-	6.944.050.039
	30.704.340.916	37.648.390.955

Chi tiết Dự án Hệ thống phần mềm Quản lý

(*) Dự án triển khai bổ sung tính năng cho Phần mềm ERP:

- Nguồn vốn đầu tư: tự có;
- Tổng mức đầu tư: 2.776.906.238 VND (bao gồm VAT);
- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: 12 tháng từ ngày 02/01/2018 đến ngày 31/12/2018;
- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 30/6/2020: các hạng mục thực hiện được hơn 75% các phân hệ thuộc hệ thống phần mềm quản lý, đang chờ nghiệm thu quyết toán.

(**) Dự án đầu tư mua sắm phần mềm GTECH:

- Nguồn vốn đầu tư: quỹ đầu tư phát triển;
- Tổng mức đầu tư: 36.000.000.000 VND (bao gồm VAT);
- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng (đến ngày 31/12/2018);
- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 30/06/2020: đã thực hiện được 88% các hạng mục công việc thuộc hệ thống phần mềm, đang chờ nghiệm thu quyết toán.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	111.344.953.976	33.750.924.184	13.191.347.501	158.287.225.661
- Mua trong kỳ	7.338.771.150	834.143.637	344.049.760	8.516.964.547
- Thanh lý, nhượng bán	-	(796.857.143)	-	(796.857.143)
Số dư cuối kỳ	118.683.725.126	33.788.210.678	13.535.397.261	166.007.333.065
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	3.782.922.836	10.018.259.647	4.095.578.531	17.896.761.014
- Khấu hao trong kỳ	4.700.760.100	2.780.479	721.081.357	5.424.621.936
- Thanh lý, nhượng bán	-	(796.857.143)	-	(796.857.143)
Số dư cuối kỳ	8.483.682.936	9.224.182.983	4.816.659.888	22.524.525.807
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	107.562.031.140	23.732.664.537	9.095.768.970	140.390.464.647
Tại ngày cuối kỳ	110.200.042.190	24.564.027.695	8.718.737.373	143.482.807.258

(*) Trong đó có các tài sản sản văn phòng tầng 4, Căn 2001 dự án The Golden Palm, Sản văn phòng 88 Láng Hạ đang trong qua trình lấy sổ hồng.

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.931.116.488 VNĐ

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	8.096.485.616	873.174.769	374.727.273	9.344.387.658
Số dư cuối kỳ	8.096.485.616	873.174.769	374.727.273	9.344.387.658
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	-	668.955.440	299.593.856	968.549.296
- Khấu hao trong kỳ	-	41.706.300	36.293.302	77.999.602
Số dư cuối kỳ	-	710.661.740	335.887.158	1.046.548.898
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	8.096.485.616	204.219.329	75.133.417	8.375.838.362
Tại ngày cuối kỳ	8.096.485.616	162.513.029	38.840.115	8.297.838.760

(*): Đây là giá trị quyền sử dụng đất gắn với 2.955,88 m² sàn văn phòng tầng 4 và căn hộ Căn A2001 thuộc dự án Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	694.453.880	315.286.089
- Chi phí sửa chữa	-	131.789.342
- Chi phí thuê văn phòng	306.724.342	898.742.403
	1.001.178.222	1.345.817.834
b) Chi phí trả trước dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	5.059.408.120	2.456.384.391
- Chi phí sửa chữa	13.271.007.305	15.743.678.244
- Chi phí trả trước dài hạn khác	-	84.152.614
	18.330.415.425	18.284.215.249

15. VAY NGẮN HẠN

	01/01/2020		Trong kỳ		30/06/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Vay ngắn hạn	82.727.415.533	82.727.415.533	78.869.804.252	152.706.126.674	8.891.093.111	8.891.093.111
	82.727.415.533	82.727.415.533	78.869.804.252	152.706.126.674	8.891.093.111	8.891.093.111

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	30/06/2020	01/01/2020
				VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội	VND		Tín chấp	-	30.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	VND	8,6%	Quyền sử dụng đất thuộc dự án đầu tư xây dựng	8.891.093.111	14.800.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	VND			-	37.927.415.533
				8.891.093.111	82.727.415.533

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	nợ VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	108.400.272.139	108.400.272.139	68.114.482.824	68.114.482.824
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	14.417.752.875	14.417.752.875	14.054.380.711	14.054.380.711
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	3.253.979.139	3.253.979.139	2.135.526.303	2.135.526.303
- Phải trả các đối tượng khác	11.381.228.592	11.381.228.592	14.499.924.780	14.499.924.780
	137.453.232.745	137.453.232.745	98.804.314.618	98.804.314.618

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Hồng hạc Đại Lải	3.512.387.209	2.211.042.867
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	2.422.000.000	2.222.000.000
- Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	2.201.021.463	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình	9.572.124.801	9.572.124.801
- Công ty TNHH PLAN ADD Việt Nam	738.000.000	-
- Công ty TNHH SE ADD	4.424.200.000	4.424.200.000
- Người mua trả tiền trước khác	962.568.528	806.433.649
	23.832.302.001	19.235.801.317

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	13.584.365.937	39.774.954.163	20.297.191.399	33.062.128.701
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	57.114.404.402	32.413.675.548	38.095.747.633	51.432.332.317
- Thuế thu nhập cá nhân	38.820.843.971	19.646.609.494	1.099.794.861	57.367.658.604
- Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	206.285.805	206.285.805	-
- Các loại thuế khác	-	21.000.000	21.000.000	-
	109.519.614.310	92.062.525.010	59.720.019.698	141.862.119.622

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Chi phí chi phí môi giới trích trước	652.908.368	688.947.570
	652.908.368	688.947.570

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	9.894.158	9.894.158
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.923.714.856	1.349.013.750
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án	140.688.009.255	155.859.112.218
- Công ty Cổ phần CONSGROUP (*)	-	3.939.846.155
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	176.450.000
	<u>142.621.618.269</u>	<u>161.334.316.281</u>

(*) Đây là số dư bù trừ giữa khoản trả trước cho người bán - tạm ứng thi công dự án Dự án The Central - Đông Sơn - Thanh Hóa (9.000.000.000 đồng) và khoản phải trả khác liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Vườn Sen - Đồng Kỵ.

b) Dài hạn

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.158.015.542	3.276.866.095
	<u>2.158.015.542</u>	<u>3.276.866.095</u>

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng	2.559.608.722	270.242.313
	<u>2.559.608.722</u>	<u>270.242.313</u>

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	500.000.000.000	375.000.000.000	-	34.610.103.952	502.783.283.898	1.412.393.387.850
Phát hành cổ phiếu	300.000.000.000	(225.000.000.000)	-	-	(75.000.000.000)	-
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	170.957.407.315	170.957.407.315
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	29.700.427.430	(29.700.427.430)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(20.790.299.201)	(20.790.299.201)
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(1.080.000)	-	-	(1.080.000)
Số dư cuối kỳ trước	800.000.000.000	150.000.000.000	(1.080.000)	64.310.531.382	548.249.964.582	1.562.559.415.964
Số dư đầu kỳ này	800.000.000.000	150.000.000.000	(1.080.000)	64.310.531.382	748.108.205.183	1.762.417.656.565
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	129.368.162.269	129.368.162.269
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	37.081.564.792	(44.497.877.750)	(7.416.312.958)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(18.540.782.396)	(18.540.782.396)
Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	(7.416.312.958)	(7.416.312.958)
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	37.081.564.792	(37.081.564.792)	-
Số dư cuối kỳ này	800.000.000.000	150.000.000.000	(1.080.000)	101.392.096.174	814.437.707.306	1.865.828.723.480

(*) Việc phân phối được thực hiện theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2020/NQ-DHĐCĐ ngày 12 tháng 06 năm 2020.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	409.175.290.000	51,15%	409.175.290.000	51,15%
- Vietnam Master Holding 2 Limited	90.478.000.000	11,31%	53.200.000.000	6,65%
- Ông Nguyễn Trung Vũ	4.833.100.000	0,60%	4.833.100.000	0,60%
- Ông Phạm Thanh Hưng	4.714.560.000	0,59%	4.714.560.000	0,59%
- Amersham Industries Limited	-	0,00%	18.660.000.000	2,33%
- Các cổ đông khác	290.799.050.000	36,35%	309.417.050.000	38,68%
	800.000.000.000	100%	800.000.000.000	100%



c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	800.000.000.000	500.000.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	300.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	800.000.000.000	800.000.000.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	80.000.000	80.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	80.000.000	80.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	80.000.000	80.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	108	108
- Cổ phiếu phổ thông	108	108
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	79.999.892	79.999.892
- Cổ phiếu phổ thông	79.999.892	79.999.892
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ Công ty

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	101.392.096.174	64.310.531.382
	101.392.096.174	64.310.531.382

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2020, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	7.278.846.242	5.803.026.050
- Trên 1 năm đến 5 năm	16.360.395.359	13.842.090.194
	23.639.241.601	19.645.116.244

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê ki-ốt thương mại theo hợp đồng thuê hoạt động. Chi tiết hợp đồng thuê hoạt động như sau:

- Địa chỉ: Công trình chung cư kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở Hi Brand tại khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, có tên thương mại là "The K-park".
- Vị trí: Tầng 1 - tầng 2 tòa K1, K2, K3. Tổng diện tích thuê: 1.244m², tiền thuê 1 tháng phải trả là 419.917.060 đồng.

24. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Doanh thu môi giới bất động sản	466.370.906.112	591.840.033.778
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	183.414.041.820	304.426.854.166
Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	6.961.698.444	8.577.133.814
	656.746.646.376	904.844.021.758

25. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại (chuyển nhượng bất động sản)	4.952.054.545	-
	4.952.054.545	

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Giá vốn môi giới bất động sản	285.821.969.260	393.190.894.348
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	150.399.311.728	236.226.175.506
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	5.375.392.731	2.525.152.408
	441.596.673.719	631.942.222.262

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	9.113.935.155	122.186.633
	9.113.935.155	122.186.633

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.776.211.582	12.169.472.465
	2.776.211.582	12.169.472.465

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	15.795.401.949	648.865.854
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	3.485.474.279	2.827.965.207
Các khoản chi phí bán hàng khác	1.441.744.911	60.230.080
	20.722.621.139	3.537.061.141

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.792.628.271	2.282.739.351
Chi phí nhân công	13.702.174.745	17.259.518.639
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.146.842.478	3.596.055.742
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.928.103.583	7.700.203.644
Chi phí khác bằng tiền	7.637.256.185	11.923.385.902
	34.207.005.262	42.761.903.278

31. THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	250.001.824	-
Thu nhập khác	212.360.635	109.848.206
	462.362.459	109.848.206

32. CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định	286.445.724	286.445.728
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án	94.202	440.000.000
Chi phí khác	-	15.001.852
	286.539.926	741.447.580

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	161.781.837.817	213.923.949.871
Các khoản điều chỉnh tăng	286.539.926	908.762.909
- Chi phí không hợp lệ	286.539.926	908.762.909
Thu nhập tính thuế TNDN	162.068.377.743	214.832.712.780
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	32.413.675.548	42.966.542.556
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	57.114.404.402	44.012.412.011
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(38.095.747.633)	(50.866.029.421)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh	51.432.332.317	36.112.925.146

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	6 tháng đầu năm 2020 VND	6 tháng đầu năm 2019 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.792.628.271	8.172.587.864
Chi phí nhân công	151.591.410.332	266.914.917.754
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.502.621.538	3.897.784.621
Chi phí dịch vụ mua ngoài	164.457.313.787	146.399.712.993
Chi phí khác bằng tiền	22.068.913.065	16.916.453.667
	345.412.886.993	442.301.456.899

35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	135.433.682.301	-	125.819.376.543	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.649.673.769.208	(6.371.613.065)	1.666.111.512.447	(6.371.613.065)
Các khoản cho vay	340.500.000.000	-	164.500.000.000	-
	2.125.607.451.509	(6.371.613.065)	1.956.430.888.990	(6.371.613.065)

	Giá trị sổ kế toán	
	30/06/2020 VND	01/01/2020 VND
	Nợ phải trả tài chính	
Vay và nợ	8.891.093.111	82.727.415.533
Phải trả người bán, phải trả khác	282.232.866.556	263.415.496.994
Chi phí phải trả	652.908.368	688.947.570
	291.776.868.035	346.831.860.097

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	135.433.682.301	-	-	135.433.682.301
Phải thu khách hàng, phải thu khác	760.720.844.106	882.581.312.037	-	1.643.302.156.143
Các khoản cho vay	340.500.000.000	-	-	340.500.000.000
	1.236.654.526.407	882.581.312.037	-	2.119.235.838.444
Tại ngày 01/01/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	125.819.376.543	-	-	125.819.376.543
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.007.358.841.953	652.381.057.429	-	1.659.739.899.382
Các khoản cho vay	164.500.000.000	-	-	164.500.000.000
	1.297.678.218.496	652.381.057.429	-	1.950.059.275.925

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2020				
Vay và nợ	8.891.093.111	-	-	8.891.093.111
Phải trả người bán, phải trả khác	280.074.851.014	2.158.015.542	-	282.232.866.556
Chi phí phải trả	652.908.368	-	-	652.908.368
	289.618.852.493	2.158.015.542	-	291.776.868.035
Tại ngày 01/01/2020				
Vay và nợ	82.727.415.533	-	-	82.727.415.533
Phải trả người bán, phải trả khác	260.138.630.899	3.276.866.095	-	263.415.496.994
Chi phí phải trả	688.947.570	-	-	688.947.570
	343.554.994.002	3.276.866.095	-	346.831.860.097

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

36. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	78.869.804.252	205.000.000.000
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	152.706.126.674	77.955.940.000

37. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN

Tại Nghị quyết số 36/2020/NQ-HĐQT ngày 03 tháng 07 năm 2020 về việc thành lập Công ty con và cử đại diện quản lý vốn. Công ty đã quyết định thành lập Công ty con do Công ty làm chủ sở hữu vốn 100% vốn điều lệ, cụ thể như sau:

- Tên Công ty con dự kiến: Công ty TNHH CEN CUCKOO;
- Địa chỉ thành lập: số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam;
- Vốn góp: 20.000.000.000 đồng, chiếm 100% vốn điều lệ Công ty TNHH CEN CUCKOO;
- Cử ông Nguyễn Anh Hương - Phó tổng giám đốc Công ty là đại diện Công ty quản lý toàn bộ vốn góp của Công ty tại công ty con này.

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động môi giới bất động sản	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê văn phòng và khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	466.370.906.112	178.461.987.275	6.961.698.444	651.794.591.831
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	180.548.936.852	28.062.675.547	1.586.305.713	210.197.918.112
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	1.572.914.508
Tài sản bộ phận	1.185.584.471.158	189.159.528.079	2.690.888.547	1.377.434.887.784
Tài sản không phân bổ	-	-	-	1.035.307.312.308
Tổng tài sản	1.185.584.471.158	189.159.528.079	2.690.888.547	2.412.742.200.092
Nợ phải trả của các bộ phận	37.492.233.162	118.925.825.478	723.226.817	119.649.052.295
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	427.264.424.317
Tổng nợ phải trả	37.492.233.162	118.925.825.478	723.226.817	546.913.476.612

Theo khu vực địa lý

Do địa bán hoạt động của Công ty là trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được Công ty TNHH Deloitte Việt Nam kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được Công ty TNHH Deloitte Việt Nam soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019.



Trần Thị Nhung
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2020

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng

Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

