

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018
đến ngày 30 tháng 9 năm 2018**



MỤC LỤC

| <u>NỘI DUNG</u> | <u>TRANG</u> |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 1 - 2 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 3 - 4 |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT | 5 - 6 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 7 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT | 8 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT | 9 - 29 |



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 kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 30 tháng 9 năm 2018.

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 (bổ nhiệm ngày 06 tháng 4 năm 2018) |
| Bà Trần Thị Thanh Bình | Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 06 tháng 4 năm 2018) |
| Ông Nguyễn Đức Vui | Ủy viên (bổ nhiệm ngày 06 tháng 4 năm 2018) |
| Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh | Ủy viên (bổ nhiệm ngày 06 tháng 4 năm 2018) |
| Ông Nguyễn Thọ Tuyển | Ủy viên |
| Ông Lê Xuân Nga | Ủy viên |
| Ông Nguyễn Anh Hương | Ủy viên (miễn nhiệm ngày 06 tháng 4 năm 2018) |

Ban Tổng Giám đốc

| | |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|
| Ông Nguyễn Thọ Tuyển | Tổng Giám đốc |
| Bà Nguyễn Thị Thanh | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Anh Hương | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Cấn Công Việt | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Lê Xuân Nga | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Nguyễn Minh Hồi | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Trương Hùng Cường | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Chu Hữu Chiến | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 9 năm 2018) |

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 9 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 30 tháng 9 năm 2018, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

500 - C
TY
HỮU HẠN
TTE
JAM
P. HÀ

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Nguyễn Thọ Tuyên
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 12 năm 2018

Số: 417 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 022 tháng 12 năm 2018, từ trang 05 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 30 tháng 9 năm 2018 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 30 tháng 9 năm 2018, 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.

Vấn đề khác

Số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh liên quan là số liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 30 tháng 9 năm 2017, các số liệu này chưa được kiểm toán hoặc soát xét bởi một Công ty kiểm toán độc lập.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán đề ngày 13 tháng 02 năm 2018 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



Đặng Chí Dũng

Phó Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 22 tháng 12 năm 2018

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Vũ Mạnh Hùng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2737-2018-001-1

0100112
CÔNG
TRÁCH NHIỆM
DELOITTE
VIỆT NAM
HÀ NỘI

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 1.354.295.295.273 | 715.061.647.748 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4 | 127.657.631.369 | 61.267.919.898 |
| 1. Tiền | 111 | | 119.657.631.369 | 61.267.919.898 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 8.000.000.000 | - |
| II. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 910.022.261.993 | 648.618.996.292 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5 | 292.146.296.398 | 367.323.161.228 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 6 | 128.091.607.489 | 7.251.312.310 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 7 | 496.155.971.171 | 279.435.523.078 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 8 | (6.371.613.065) | (5.391.000.324) |
| III. Hàng tồn kho | 140 | 9 | 300.024.601.740 | 4.024.549.227 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 300.024.601.740 | 4.024.549.227 |
| IV. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 16.590.800.171 | 1.150.182.331 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 10 | 2.441.177.017 | 1.150.182.331 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 14.149.623.154 | - |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 585.270.152.908 | 339.135.983.652 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 455.343.567.074 | 315.067.096.378 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | | 7 | 455.343.567.074 | 315.067.096.378 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 31.712.576.502 | 18.335.263.448 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 11 | 28.980.643.904 | 15.093.345.799 |
| - Nguyên giá | 222 | | 37.101.035.021 | 21.170.124.645 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (8.120.391.117) | (6.076.778.846) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | 219.917.743 | - |
| - Nguyên giá | 225 | | 230.400.000 | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | (10.482.257) | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | 12 | 2.512.014.855 | 3.241.917.649 |
| - Nguyên giá | 228 | | 4.962.747.505 | 4.162.453.805 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (2.450.732.650) | (920.536.156) |
| III. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 90.137.287.481 | - |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 13 | 90.137.287.481 | - |
| IV. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 8.076.721.851 | 5.733.623.826 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 10 | 7.821.302.410 | 5.733.623.826 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | 255.419.441 | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 1.939.565.448.181 | 1.054.197.631.400 |

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | |
|---------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 555.838.442.237 | 475.857.907.227 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 555.600.476.340 | 473.857.907.227 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 14 | 82.936.668.817 | 113.595.903.879 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 15 | 31.845.087.265 | 53.571.555.039 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 16 | 69.497.354.949 | 78.723.885.731 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 32.846.673.292 | 58.975.026.453 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 17 | 14.917.907.287 | 38.670.938.257 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | 12.946.453.301 | 6.376.851.200 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 18 | 280.149.111.876 | 4.723.790.333 |
| 8. Vay ngắn hạn | 320 | | - | 100.000.000.000 |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 30.461.219.553 | 19.219.956.335 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 237.965.897 | 2.000.000.000 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | 18 | - | 2.000.000.000 |
| 2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | 237.965.897 | - |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 1.383.727.005.944 | 578.339.724.173 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 19 | 1.383.727.005.944 | 578.339.724.173 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 500.000.000.000 | 250.000.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 500.000.000.000 | 250.000.000.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 375.000.000.000 | - |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 35.160.215.370 | 12.899.194.890 |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 453.163.470.132 | 296.505.582.950 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | 241.677.392.684 | 50.306.485.772 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | 421b | | 211.486.077.448 | 246.199.097.178 |
| 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 20.403.320.442 | 18.934.946.333 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 1.939.565.448.181 | 1.054.197.631.400 |



Nguyễn Thị Thu Thủy
Người lập biểu



Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Nguyễn Thọ Tuyên
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 12 năm 2018

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


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 30 tháng 9 năm 2018

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã Thuyết | | Kỳ trước | |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|------------------------|------------------------|
| | số | minh | Kỳ này | (chưa được kiểm toán) |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 21 | 870.585.776.975 | 609.077.399.125 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02) | 10 | | 870.585.776.975 | 609.077.399.125 |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 11 | 22 | 498.314.272.846 | 388.830.820.903 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11) | 20 | | 372.271.504.129 | 220.246.578.222 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 25 | 2.473.606.716 | 374.835.506 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | | - | 3.661.810.941 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | - | 3.661.810.941 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | 23 | 10.026.169.592 | 3.703.537.631 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 23 | 93.617.392.803 | 70.988.128.397 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26)) | 30 | | 271.101.548.450 | 142.267.936.759 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 246.356.318 | 1.299.260.818 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 2.008.881.051 | 1.608.731.850 |
| 13. (Lỗ) khác (40=31-32) | 40 | | (1.762.524.733) | (309.471.032) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | 269.339.023.717 | 141.958.465.727 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | | 56.195.733.923 | 29.392.714.792 |
| 16. (Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | (17.453.544) | (301.625.421) |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52) | 60 | | 213.160.743.338 | 112.867.376.356 |
| 17.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ | 61 | | 211.486.077.448 | 112.504.700.501 |
| 17.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát | 62 | | 1.674.665.890 | 362.675.855 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 26 | 4.061 | 4.523 |


Nguyễn Thị Thu Thủy
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Nguyễn Thọ Tuyên
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 12 năm 2018

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT


Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 30 tháng 9 năm 2018

Đơn vị: VND
Kỳ trước

| CHỈ TIÊU | Mã số | Kỳ này (chưa được kiểm toán) | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------|-------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | 269.339.023.717 | 141.958.465.727 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | |
| Khấu hao tài sản cố định | 02 | 4.374.806.022 | 2.004.853.347 |
| Các khoản dự phòng | 03 | 980.612.741 | (927.159.091) |
| (Lãi) từ hoạt động đầu tư | 05 | (2.426.642.440) | (80.078.987) |
| Chi phí lãi vay | 06 | - | 3.661.810.941 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 272.267.800.040 | 146.617.891.937 |
| Thay đổi các khoản phải thu | 09 | (533.809.972.292) | (59.860.159.774) |
| Thay đổi hàng tồn kho | 10 | (296.000.052.513) | 2.099.242.766 |
| Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | 81.148.186.140 | (77.278.827.902) |
| Thay đổi chi phí trả trước | 12 | (3.378.673.270) | 10.659.527.173 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (44.104.874.397) | (32.863.447.826) |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | (21.531.392.156) | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | (545.408.978.448) | (10.625.773.626) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21 | (32.627.952.521) | (7.223.656.172) |
| 2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | 72.727.273 | - |
| 3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (676.500.000.000) | - |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 793.500.000.000 | - |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | 25 | - | (16.000.000.000) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác | 26 | - | 22.603.339.114 |
| 7. Thu lãi tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 2.353.915.167 | 80.078.987 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | 86.798.689.919 | (540.238.071) |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | 625.000.000.000 | 81.000.000.000 |
| 2. Tiền thu từ đi vay | 33 | - | 65.000.000.000 |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (100.000.000.000) | (95.315.000.000) |
| 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | - | (13.000.000.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | 525.000.000.000 | 37.685.000.000 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40) | 50 | 66.389.711.471 | 26.518.988.303 |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | 61.267.919.898 | 74.223.931.073 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60) | 70 | 127.657.631.369 | 100.742.919.376 |


Nguyễn Thị Thu Thủy
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Nguyễn Thọ Tuyển
Tổng Giám đốc
Ngày 22 tháng 12 năm 2018

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

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 Thế kỷ được thành lập 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, và thay đổi lần thứ 14 ngày 02 tháng 3 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 82 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Cầu Giấy, 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 bao gồm:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con nằm trong phạm vi 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 03 công ty con. Thông tin khái quát về các công ty con của Công ty như sau:

| Tên công ty | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ sở hữu và lợi ích % | Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ % | Hoạt động chính |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Công ty con | | | | |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu | Hà Nội | 80,00% | 80,00% | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quản cáo bất động sản |
| Công ty Cổ phần 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, nhiên 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, quản cáo bất động sản |

Bên cạnh đó, Công ty có các chi nhánh hoạt động tại các tỉnh thành bao gồm: Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Quảng Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Thanh Hóa, Nghệ An, Đà Nẵng, Nha Trang, Cần Thơ, Đồng Nai và 1 văn phòng đại diện tại Hàn Quốc.

001125
CÔNG
H NHIỆM
E LOI
IỆT N
ĐA - T

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác, với báo cáo kiểm toán đề ngày 13 tháng 02 năm 2018 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh liên quan là số liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 30 tháng 9 năm 2017, các số liệu này chưa được kiểm toán hoặc soát xét bởi một công ty kiểm toán độc lập.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 30 tháng 9 năm 2018.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 30 tháng 9 năm 2018. 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.

00 - 6
TY
HỮU H
ITE
AM
P. H

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Bất lợi thương mại

Bất lợi thương mại 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. Bất lợi kinh doanh được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại thời điểm phát sinh.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn và các khoản tiền gửi có kỳ hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

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 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:

| | <u>Số năm</u> |
|---------------------|---------------|
| 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 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 năm 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 năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

12500
IG T
EM HUU
HTT
NAM
TP.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Tiền mặt | 16.964.933.939 | 2.131.509.132 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 102.692.697.430 | 59.136.410.766 |
| Các khoản tương đương tiền (i) | 8.000.000.000 | - |
| | <u>127.657.631.369</u> | <u>61.267.919.898</u> |

(i) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam với lãi suất 5%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ | 66.813.492.425 | 1.979.145.660 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Belleville Hà Nội | 44.741.001.766 | 41.467.524.975 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn | 28.065.879.818 | 65.926.024.921 |
| Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam | 21.425.536.554 | 10.758.497.115 |
| Công ty TNHH Tuần Châu Marina | 16.223.600.271 | - |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine | 9.953.696.248 | 680.543.597 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise | 7.399.732.261 | 45.030.953.169 |
| Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội - Geleximco | 6.869.318.229 | 9.743.100.273 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC | 10.460.562.719 | 6.840.071.147 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình | 5.629.044.912 | 19.559.839.890 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long | 1.160.033.819 | 15.911.519.194 |
| Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort | 352.988.171 | 5.509.502.352 |
| Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort | 5.962.803.266 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Phát | 211.105.981 | 71.112.837.443 |
| Các khoản phải thu khách hàng khác | 66.877.499.958 | 72.803.601.492 |
| | <u>292.146.296.398</u> | <u>367.323.161.228</u> |
| Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27) | <u>67.044.015.464</u> | <u>5.007.619.540</u> |

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | <u>Số cuối kỳ</u> VND | <u>Số đầu kỳ</u> VND |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Công ty Cổ phần Khai Sơn | 56.203.343.674 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Sản xuất Hạ Long | 54.002.400.237 | - |
| Công ty TNHH Hanotex | 5.400.000.000 | |
| Công ty Cổ phần CONSGROUP | 5.355.163.980 | |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỷ | 766.373.446 | 4.783.722.658 |
| Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam | 90.090.000 | 2.157.147 |
| Các đối tượng khác | 6.274.236.152 | 2.465.432.505 |
| | 128.091.607.489 | 7.251.312.310 |
| Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27) | 1.836.885.028 | 5.999.440.972 |

7. PHẢI THU KHÁC

| | <u>Số cuối kỳ</u> VND | <u>Số đầu kỳ</u> VND |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| a. Ngắn hạn | | |
| Công ty TNHH Nam Hồng (i) | 312.149.041.340 | - |
| Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Việt Anh (ii) | 72.120.000.000 | - |
| Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam (iii) | 17.604.923.866 | |
| Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư Hà Nội Sunrise (iv) | 11.800.807.194 | 97.863.200.000 |
| 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 |
| Phải thu về hợp đồng hợp tác đầu tư | - | 125.000.000.000 |
| Công ty cổ phần tập đoàn Phúc Sơn | - | 5.000.000.000 |
| Tạm ứng cho nhân viên (v) | 5.270.654.138 | 30.084.906.800 |
| Tạm ứng cho Ban Tổng Giám đốc (v) | - | 10.000.000.000 |
| Ký quỹ, ký cược | 65.681.033.342 | 5.701.000.000 |
| Phải thu người lao động | - | - |
| Phải thu khác | 5.754.210.967 | 11.115.954 |
| | 496.155.971.171 | 279.435.523.078 |
| b. Dài hạn | | |
| Ký quỹ, ký cược (vi) | 455.343.567.074 | 315.067.096.378 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| - Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án | 453.874.235.274 | 314.647.342.318 |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản Thể kỷ | 270.000.000.000 | 220.000.000.000 |
| + Tập đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần | 10.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil | 25.600.000.000 | 25.600.000.000 |
| + Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam | 81.718.235.274 | 16.547.756.890 |
| + Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort | 3.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| + Công ty cổ phần Khai Sơn | 38.100.000.000 | - |
| + Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC | 5.600.000.000 | 5.000.000.000 |
| + Các đối tượng khác | 19.856.000.000 | 22.499.585.428 |
| - Ký cược, ký quỹ khác | 1.469.331.800 | 419.754.060 |
| | 455.343.567.074 | 315.067.096.378 |
| Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27) | 270.000.000.000 | 220.000.000.000 |

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của các lô đất tính theo đơn giá 25 triệu VND/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.

- (iii) Phản ánh giá trị phí dịch vụ môi giới nhà ở lần đầu của 52 căn nhà thuộc khu đô thị C2 – Gamuda Gardens theo hợp đồng môi giới số ST5/P1/2018/HDMG giữa Công ty và Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam mà chưa đến hạn thanh toán theo hợp đồng.
- (iv) Phản ánh tiền đặt cọc liên quan đến Hợp đồng mua căn hộ và văn phòng số 68/2016/HDIS-STDA giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise, theo đó hai bên cùng hợp tác để đầu tư phát triển và kinh doanh Dự án HDI Sunrise. Theo điều khoản Hợp đồng, Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise chịu trách nhiệm về mọi thủ tục pháp lý, quyền sử dụng đất, tổ chức triển khai xây dựng Dự án theo đúng thiết kế, hồ sơ quy hoạch đã được duyệt; Công ty chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền theo thỏa thuận trên Hợp đồng để đảm bảo nguồn vốn thực hiện Dự án, đồng thời chịu trách nhiệm bán hàng đối với toàn bộ sản phẩm thuộc phần Dự án hợp tác đầu tư. Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise đồng ý bán và Công ty đồng ý mua 2/3 diện tích căn hộ và toàn bộ diện tích văn phòng tại tầng 3, 4 và 5; để đảm bảo thực hiện Hợp đồng, Công ty đồng ý đặt cọc và Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise đồng ý nhận đặt cọc 25% tổng giá trị mua bán căn hộ và văn phòng.

Ngay khi Dự án đủ điều kiện mua bán theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, Công ty có quyền chỉ định các khách hàng ký hợp đồng mua bán trong phạm vi căn hộ, văn phòng mà Công ty đã mua của Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise. Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise ủy quyền cho Công ty thay mặt thu tiền thanh toán của khách hàng tối đa bằng tỷ lệ mà Công ty đã đặt cọc/thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise theo từng giai đoạn. Số tiền này được dùng để thu hồi tiền đặt cọc nêu trên và dùng để dùng để thu lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng với số tiền đã đặt cọc/thanh toán của Công ty.

- (v) Phản ánh các khoản tạm ứng cho nhân viên và thành viên Ban Tổng Giám đốc để thực hiện các dự án của Công ty.
- (vi) 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

| Đối tượng | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị có thể thu hồi VND | Giá gốc VND | Giá trị có thể thu hồi VND |
| Phải thu khó có khả năng thu hồi | 6.371.613.065 | - | 6.371.613.065 | 980.612.741 |
| Quá hạn trên 3 năm | | | | |
| Công ty TNHH Địa Ốc Gia Phú | 5.391.000.324 | - | 5.391.000.324 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt | 45.898.815 | - | 45.898.815 | 45.898.815 |
| Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội | 39.683.691 | - | 39.683.691 | 39.683.691 |
| Công ty Cổ phần TID | 343.870.941 | - | 343.870.941 | 343.870.941 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long | 60.615.000 | - | 60.615.000 | 60.615.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ | 106.244.294 | - | 106.244.294 | 106.244.294 |
| Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh | 384.300.000 | - | 384.300.000 | 384.300.000 |

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.

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) | 288.222.800.660 | - | - | - |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 11.801.801.080 | - | 4.024.549.227 | - |
| Cộng | 300.024.601.740 | - | 4.024.549.227 | - |

- (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.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | Số cuối kỳ VND | Số đầu kỳ VND |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| a) Ngắn hạn | | |
| Công cụ dụng cụ | 1.739.975.211 | 599.702.208 |
| Chi phí sửa chữa văn phòng | 163.764.300 | 26.783.725 |
| Chi phí thuê văn phòng | 232.223.360 | 5.161.290 |
| Chi phí khác | 305.214.146 | 518.535.108 |
| | 2.441.177.017 | 1.150.182.331 |
| b) Dài hạn | | |
| Công cụ dụng cụ | 3.689.802.572 | 3.110.866.998 |
| Chi phí sửa chữa văn phòng | 1.409.142.953 | 1.843.974.454 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 2.722.356.885 | 778.782.374 |
| | 7.821.302.410 | 5.733.623.826 |

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Máy móc và thiết bị VND | Phương tiện vận tải VND | Thiết bị văn phòng VND | Tổng cộng VND |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | |
| Số đầu kỳ | 35.900.000 | 18.710.786.454 | 2.423.438.191 | 21.170.124.645 |
| Mua sắm mới | - | 16.268.081.819 | 453.343.557 | 16.721.425.376 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (790.515.000) | - | (790.515.000) |
| Số cuối kỳ | 35.900.000 | 34.188.353.273 | 2.876.781.748 | 37.101.035.021 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| Số đầu kỳ | 11.709.317 | 4.552.281.319 | 1.512.788.210 | 6.076.778.846 |
| Trích khấu hao trong kỳ | 8.974.998 | 2.515.078.281 | 310.073.992 | 2.834.127.271 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (790.515.000) | - | (790.515.000) |
| Số cuối kỳ | 20.684.315 | 6.276.844.600 | 1.822.862.202 | 8.120.391.117 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| Số cuối kỳ | 15.215.685 | 27.911.508.673 | 1.053.919.546 | 28.980.643.904 |
| Số đầu kỳ | 24.190.683 | 14.158.505.135 | 910.649.981 | 15.093.345.799 |

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 1.100.828.608 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.907.197.163 đồng).

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Phần mềm máy tính VND | TSCĐ vô hình khác VND | Tổng cộng VND |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | |
| Số đầu kỳ | 3.820.181.069 | 342.272.736 | 4.162.453.805 |
| Mua sắm mới | 800.293.700 | - | 800.293.700 |
| Số cuối kỳ | 4.620.474.769 | 342.272.736 | 4.962.747.505 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | |
| Số đầu kỳ | 877.577.942 | 42.958.214 | 920.536.156 |
| Trích khấu hao trong kỳ | 1.444.628.309 | 85.568.185 | 1.530.196.494 |
| Số cuối kỳ | 2.322.206.251 | 128.526.399 | 2.450.732.650 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | |
| Số cuối kỳ | 2.298.268.518 | 213.746.337 | 2.512.014.855 |
| Số đầu kỳ | 2.942.603.127 | 299.314.522 | 3.241.917.649 |

Tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 115.480.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 58.860.000 đồng).

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | Số cuối kỳ VND | Số đầu kỳ VND |
|------------------------------------------------|-----------------------|------------------|
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn | | |
| - Mua sắm | 1.528.110.987 | - |
| - Xây dựng cơ bản (i) | 88.609.176.494 | - |
| | 90.137.287.481 | - |

- (i) Phản ánh giá trị bất động sản mua về để hình thành tài sản cố định trong tương lai, nhằm phục vụ làm văn phòng làm việc và sản thương mại.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | | VND | |
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam | 7.914.300.000 | 7.914.300.000 | - | - |
| Công ty Cổ phần Nhà rè 24H | 3.979.082.516 | 3.979.082.516 | 3.287.676.982 | 3.287.676.982 |
| Công ty TNHH Truyền Thông Đức Vinh | 2.986.540.920 | 2.986.540.920 | - | - |
| Công ty Cổ phần Bất động sản D&D | 2.749.833.717 | 2.749.833.717 | - | - |
| Công ty Cổ phần Bất động sản CORE REALTY | 2.589.512.494 | 2.589.512.494 | 207.579.709 | 207.579.709 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ | 1.300.912.051 | 1.300.912.051 | 8.884.703.576 | 8.884.703.576 |
| Công ty Cổ phần MLAND Việt Nam | 472.776.649 | 472.776.649 | 6.603.628.884 | 6.603.628.884 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Newlife Land | 189.498.216 | 189.498.216 | 121.454.545 | 121.454.545 |
| Công ty TNHH Sunland Sài Gòn | 175.921.650 | 175.921.650 | 8.868.467.924 | 8.868.467.924 |
| Các đối tượng khác | 60.578.290.604 | 60.578.290.604 | 85.622.392.259 | 85.622.392.259 |
| | 82.936.668.817 | 82.936.668.817 | 113.595.903.879 | 113.595.903.879 |
| Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27) | 9.438.692.456 | 9.438.692.456 | 10.244.251.609 | 10.244.251.609 |

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ | - | 51.686.675.162 |
| Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam | 20.210.411.812 | - |
| Công ty Cổ phần Khai Sơn | 2.398.481.033 | - |
| Tập đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần | 2.282.395.592 | - |
| Các đối tượng khác | 6.953.798.828 | 1.884.879.877 |
| | 31.845.087.265 | 53.571.555.039 |
| Chi phí phải trả các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27) | - | 51.686.675.162 |

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| Chi tiêu | Phát sinh trong kỳ | | | |
|----------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| | Số đầu kỳ | Số phải nộp | Số đã nộp | Số cuối kỳ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Thuế giá trị gia tăng | 21.505.636.996 | 57.123.946.504 | 78.402.860.737 | 226.722.763 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 33.260.383.064 | 56.195.733.923 | 44.104.874.397 | 45.351.242.590 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 23.957.865.671 | 28.825.535.459 | 28.864.011.534 | 23.919.389.596 |
| Các loại thuế khác | - | 1.237.532.852 | 1.237.532.852 | - |
| Cộng | 78.723.885.731 | 143.382.748.738 | 152.609.279.520 | 69.497.354.949 |

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí môi giới phải trả cho sàn liên kết | 13.387.055.099 | 36.409.152.471 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ | 1.206.441.548 | |
| Chi phí lãi vay | - | 1.348.483.333 |
| Chi phí phải trả khác | 324.410.640 | 913.302.453 |
| | 14.917.907.287 | 38.670.938.257 |

18. PHẢI TRẢ KHÁC

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Kinh phí công đoàn | 235.581.670 | 248.537.861 |
| Bảo hiểm xã hội | 288.840.784 | 100.607.383 |
| Nhận tiền góp vốn | 140.000.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (i) | 115.000.000.000 | |
| - Công ty TNHH World Eye Vision (ii) | 25.000.000.000 | |
| Tiền đặt cọc mua căn hộ (iii) | 128.983.196.575 | 3.861.832.832 |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 6.218.433.507 | 116.751.600 |
| Thuế thu nhập cá nhân phải trả | 2.412.216.100 | - |
| Phải trả khác | 2.010.843.240 | 396.060.657 |
| | 280.149.111.876 | 4.723.790.333 |
| b) Dài hạn | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | - | 2.000.000.000 |
| | - | 2.000.000.000 |

- (i) Phản ánh giá trị tiền góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2018/HĐHTĐT/DONGKY ký ngày 21 tháng 6 năm 2018 giữa Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land về việc hợp tác đầu tư liên quan đến các hoạt động kinh doanh và phân phối bất động sản thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị phường Đồng Kỳ. Theo điều khoản Hợp đồng hợp tác kinh doanh, mỗi bên góp vốn theo tỷ lệ 50-50 của số tiền 572,19 tỷ VND.

Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land sẽ được phân chia doanh thu mà Công ty được hưởng từ việc bán các bất động sản tại Dự án sau khi trừ đi chi phí bán hàng theo số tiền góp vốn và tỷ lệ góp vốn thực tế của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land.

- (ii) Phản ánh giá trị tiền góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2307/2018/HĐHTĐT ký ngày 23 tháng 7 năm 2018 giữa Công ty với Công ty TNHH World Eye Vision về việc hợp tác đầu tư liên quan đến các hoạt động kinh doanh và phân phối bất động sản thuộc Dự án Lovera Garden. Theo điều khoản Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty TNHH World Eye Vision góp số tiền trị giá 25 tỷ đồng.

Công ty TNHH World Eye Vision sẽ được phân chia lợi nhuận mà Công ty được hưởng từ việc bán các bất động sản tại Dự án với tỷ lệ 55% của lợi nhuận gộp thu từ Dự án trừ đi các loại chi phí (gồm chi phí bán hàng, phí dự phòng, thuế VAT và thuế thu nhập doanh nghiệp) và tỷ lệ vốn góp thực tế của Công ty TNHH World Eye Vision.

- (iii) Phản ánh số tiền đặt cọc mua căn hộ, liền kề, biệt thự... của các khách hàng tại các dự án do Công ty phân phối. Các khoản đặt cọc này sẽ được bù trừ vào giá trị thanh toán đợt 1 theo điều khoản Hợp đồng mua bán.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017 | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ trước | 130.000.000.000 | - | 12.899.194.890 | 189.824.187.878 | 7.616.616.862 | 340.339.999.630 |
| Phát hành cổ phiếu | 81.000.000.000 | - | - | - | - | 81.000.000.000 |
| Lợi nhuận trong kỳ | - | - | - | 112.504.700.501 | 362.675.855 | 112.867.376.356 |
| Tặng do mua Cen Sài Gòn | - | - | - | - | 4.256.041.418 | 4.256.041.418 |
| Chia cổ tức | 39.000.000.000 | - | - | (139.517.702.106) | - | (100.517.702.106) |
| Số dư cuối kỳ trước | 250.000.000.000 | - | 12.899.194.890 | 162.811.186.273 | 12.235.334.135 | 437.945.715.298 |
| Kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2018 | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ này | 250.000.000.000 | - | 12.899.194.890 | 296.505.582.950 | 18.934.946.333 | 578.339.724.173 |
| Phát hành cổ phiếu (i) | 250.000.000.000 | 375.000.000.000 | - | - | - | 625.000.000.000 |
| Lợi nhuận trong kỳ | - | - | - | 211.486.077.448 | 1.674.665.890 | 213.160.743.338 |
| Trích lập các quỹ (ii) | - | - | 22.261.020.480 | (22.261.020.480) | - | - |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii) | - | - | - | (32.566.363.593) | (206.291.781) | (32.772.655.374) |
| Khác | - | - | - | (806.193) | - | (806.193) |
| Số dư cuối kỳ này | 500.000.000.000 | 375.000.000.000 | 35.160.215.370 | 453.163.470.132 | 20.403.320.442 | 1.383.727.005.944 |

- (i) Trong kỳ, Công ty đã tăng bổ sung 250 tỷ đồng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 1682/2017/NQ ngày 12 tháng 12 năm 2017 về việc thông báo phương án tăng vốn điều lệ bằng hình thức chào bán 25 triệu cổ phần (giá trị mỗi cổ phần là 25.000 đồng).
- (ii) Công ty thực hiện trích Quỹ Đầu tư phát triển và trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2017 với số tiền lần lượt là 22.261.020.480 đồng và 32.566.363.593 đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06 tháng 4 năm 2018.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 14 ngày 02 tháng 03 năm 2018, vốn điều lệ của Công ty là 500 tỷ đồng.

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---------------------------------|------------|------------|
| Cổ phiếu | | |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | | |
| +) Cổ phiếu phổ thông | 50.000.000 | 25.000.000 |
| +) Cổ phiếu ưu đãi | - | - |

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

20. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

| | Dịch vụ môi giới bất động sản VND | Dịch vụ khác VND | Loại trừ nội bộ và điều chỉnh VND | Tổng cộng VND |
|----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|--------------------------|
| Tài sản | | | | |
| Tiền | 124.292.309.012 | 3.365.322.357 | - | 127.657.631.369 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 977.191.927.108 | 28.691.592.099 | (95.861.257.214) | 910.022.261.993 |
| Hàng tồn kho | 288.222.800.660 | 11.801.801.080 | - | 300.024.601.740 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 16.618.072.899 | - | (27.272.728) | 16.590.800.171 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 455.343.567.074 | | - | 455.343.567.074 |
| Tài sản cố định | 31.604.444.381 | 124.359.390 | (16.227.269) | 31.712.576.502 |
| Tài sản dở dang dài hạn | 89.424.651.482 | 712.635.999 | - | 90.137.287.481 |
| Đầu tư tài chính dài hạn | 40.000.000.000 | | (40.000.000.000) | - |
| Tài sản dài hạn khác | 7.591.297.343 | 230.005.067 | 255.419.441 | 8.076.721.851 |
| Tổng tài sản hợp nhất | 2.030.289.069.959 | 44.925.715.992 | (135.649.337.770) | 1.939.565.448.181 |
| Nợ phải trả | | | | |
| Nợ ngắn hạn | 630.426.596.099 | 20.421.072.735 | (95.773.989.494) | 555.073.679.340 |
| Nợ dài hạn | - | - | 237.965.897 | 237.965.897 |
| Tổng nợ phải trả hợp nhất | 630.426.596.099 | 20.421.072.735 | (95.536.023.597) | 555.311.645.237 |

Handwritten signature

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

| | Dịch vụ môi giới bất động sản VND | Dịch vụ khác VND | Loại trừ nội bộ và điều chỉnh VND | Tổng cộng VND |
|----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|--------------------------|
| Tài sản | | | | |
| Tiền | 51.809.380.291 | 9.458.539.607 | - | 61.267.919.898 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 729.916.414.432 | 30.548.198.091 | (111.845.616.231) | 648.618.996.292 |
| Hàng tồn kho | - | 4.024.549.227 | - | 4.024.549.227 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 989.396.695 | 319.756.063 | (158.970.427) | 1.150.182.331 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 315.067.096.378 | - | - | 315.067.096.378 |
| Tài sản cố định | 18.219.548.521 | 140.055.830 | (24.340.903) | 18.335.263.448 |
| Tài sản dở dang dài hạn | - | - | - | - |
| Đầu tư tài chính dài hạn | 40.000.000.000 | - | (40.000.000.000) | - |
| Tài sản dài hạn khác | 5.592.538.861 | 141.084.965 | - | 5.733.623.826 |
| Tổng tài sản hợp nhất | 1.161.594.375.178 | 44.632.183.783 | (152.028.927.561) | 1.054.197.631.400 |
| Nợ phải trả | | | | |
| Nợ ngắn hạn | 561.469.433.886 | 24.234.089.572 | (111.845.616.231) | 473.857.907.227 |
| Nợ dài hạn | 2.000.000.000 | - | - | 2.000.000.000 |
| Tổng nợ phải trả hợp nhất | 563.469.433.886 | 24.234.089.572 | (111.845.616.231) | 475.857.907.227 |

Kết quả kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 30 tháng 9 năm 2018

| | Dịch vụ môi giới bất động sản VND | Dịch vụ khác VND | Loại trừ nội bộ và điều chỉnh VND | Tổng cộng VND |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|------------------------|
| Tổng doanh thu thuần | 963.605.139.212 | 91.132.234.205 | (184.151.596.442) | 870.585.776.975 |
| Chi phí kinh doanh | 699.900.050.851 | 86.209.380.832 | (184.151.596.442) | 601.957.835.241 |
| - Giá vốn hàng bán | 610.658.333.102 | 68.150.706.149 | (180.494.766.405) | 498.314.272.846 |
| - Chi phí bán hàng | 13.392.834.708 | - | (3.366.665.116) | 10.026.169.592 |
| - Chi phí quản lý doanh nghiệp | 75.848.883.041 | 18.058.674.683 | (290.164.921) | 93.617.392.803 |
| Kết quả hoạt động kinh doanh | 263.705.088.361 | 4.922.853.373 | - | 268.627.941.734 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | 2.473.606.716 |
| Chi phí tài chính | | | | - |
| (Lỗ) khác | | | | (1.762.524.733) |
| Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | 269.339.023.717 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | 56.195.733.923 |
| Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | | | (17.453.544) |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | 213.160.743.338 |

Kết quả kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 30 tháng 9 năm 2017

| | Dịch vụ môi giới bất động sản | Dịch vụ khác | Loại trừ nội bộ và điều chỉnh | Tổng cộng |
|---------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Tổng doanh thu thuần | 652.693.836.819 | 54.301.979.663 | (97.918.417.357) | 609.077.399.125 |
| Chi phí kinh doanh | 509.576.110.491 | 50.354.010.018 | (96.407.633.578) | 463.522.486.931 |
| - Giá vốn hàng bán | 445.069.952.939 | 38.207.512.831 | (94.446.644.867) | 388.830.820.903 |
| - Chi phí bán hàng | 4.609.238.250 | - | (905.700.619) | 3.703.537.631 |
| - Chi phí quản lý doanh nghiệp | 59.896.919.302 | 12.146.497.187 | (1.055.288.092) | 70.988.128.397 |
| Kết quả hoạt động kinh doanh | 143.117.726.328 | 3.947.969.645 | (1.510.783.779) | 145.554.912.194 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | 374.835.506 |
| Chi phí tài chính | | | | 3.661.810.941 |
| (Lỗ) khác | | | | (309.471.032) |
| Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | 141.958.465.727 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | 29.392.714.792 |
| Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | | | (301.625.421) |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | 112.867.376.356 |

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 870.585.776.975 | 609.077.399.125 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu môi giới bất động sản | 792.510.761.827 | 596.164.050.539 |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 28.695.502.446 | - |
| Doanh thu dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện | 49.379.512.702 | 12.407.008.586 |
| Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng | - | 506.340.000 |
| | 870.585.776.975 | 609.077.399.125 |
| Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27) | 224.941.503.691 | 159.945.218.895 |

22. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
|--------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn môi giới bất động sản | 450.620.282.821 | 381.294.312.761 |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 21.274.655.573 | - |
| Giá vốn dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện | 26.419.334.452 | 7.030.168.142 |
| Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng | - | 506.340.000 |
| | 498.314.272.846 | 388.830.820.903 |

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

| | <u>Kỳ này</u> VND | <u>Kỳ trước</u> VND |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ | | |
| Chi phí nhân công | 5.391.649.942 | 3.021.362.373 |
| Chi phí quảng cáo, khuyến mại | 4.449.351.894 | 640.678.484 |
| Các khoản chi phí bán hàng khác | 185.167.756 | 41.496.774 |
| | 10.026.169.592 | 3.703.537.631 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ | | |
| Chi phí vật liệu quản lý | 898.854.089 | - |
| Chi phí nhân công | 58.728.224.326 | 46.201.627.273 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 3.359.901.965 | 2.184.093.208 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 18.616.723.767 | 9.381.230.795 |
| Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 12.013.688.656 | 13.221.177.121 |
| | 93.617.392.803 | 70.988.128.397 |

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | <u>Kỳ này</u> VND | <u>Kỳ trước</u> VND |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ | 1.977.921.209 | 1.272.031.617 |
| Chi phí nhân công | 281.599.925.531 | 286.920.860.826 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 4.374.806.022 | 2.004.853.347 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 287.785.182.239 | 147.709.968.388 |
| Chi phí khác | 12.459.248.286 | 25.969.250.696 |
| | 588.197.083.287 | 463.876.964.874 |

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | <u>Kỳ này</u> VND | <u>Kỳ trước</u> VND |
|--------------|----------------------|------------------------|
| Lãi cho vay | 523.150.685 | - |
| Lãi tiền gửi | 1.830.764.482 | 80.078.987 |
| Khác | 119.691.549 | 294.756.519 |
| | 2.473.606.716 | 374.835.506 |

26. LÃI CƠ BÀN TRÊN CỔ PHIẾU

| | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ trước</u> |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ (VND) | 211.486.077.448 | 112.504.700.501 |
| Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (VND) | 24.000.000.000 | 24.424.772.695 |
| Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND) | 187.486.077.448 | 88.079.927.806 |
| Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ | 46.164.603 | 19.475.475 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) | 4.061 | 4.523 |



27. 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>Kỳ trước</u> |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ | 222.906.637.487 | 158.078.517.392 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ | 5.795.634 | 1.130.385.365 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỷ | 12.499.028 | 129.267.872 |
| Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ | 605.062.478 | 556.400.268 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ | 4.255.072 | 50.647.998 |
| Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam | 1.407.253.992 | - |
| | <u>224.941.503.691</u> | <u>159.945.218.895</u> |
| Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ | 394.367.984 | - |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ | 2.633.111.993 | 2.566.104.859 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ | 7.810.472.473 | 7.434.563.662 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỷ | 13.075.963.670 | 84.151.641 |
| Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam | 144.209.181.818 | - |
| | <u>168.123.097.938</u> | <u>10.084.820.162</u> |
| Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc | 3.902.252.500 | 2.591.696.805 |

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

| | <u>Số cuối kỳ</u> VND | <u>Số đầu kỳ</u> VND |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Phải thu khách hàng ngắn hạn | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ | 66.813.492.425 | 1.979.145.660 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỷ | 6.375.198 | 2.738.635.881 |
| Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể kỷ | 114.893.581 | 182.139.604 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỷ | 14.600.237 | 97.946.954 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể Kỷ | 14.432.021 | 9.751.441 |
| Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam | 80.222.002 | - |
| | 67.044.015.464 | 5.007.619.540 |
| Trả trước người bán | | |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỷ | 766.373.446 | 4.783.722.658 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ | 1.070.511.582 | 1.215.718.314 |
| | 1.836.885.028 | 5.999.440.972 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | | |
| Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam | 7.914.300.000 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỷ | 1.300.912.051 | 8.884.703.576 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỷ | 218.870.405 | 1.247.692.105 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỷ | - | 111.855.928 |
| Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển BĐS thể kỷ | 4.610.000 | - |
| | 9.438.692.456 | 10.244.251.609 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỷ | - | 51.686.675.162 |
| | - | 51.686.675.162 |
| Phải thu khác | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ | 270.000.000.000 | 220.000.000.000 |
| | 270.000.000.000 | 220.000.000.000 |


28. THÔNG TIN KHÁC

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06 tháng 4 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án phát hành trái phiếu năm 2018 với tổng số trái phiếu dự kiến bán là 5.000.000 trái phiếu tương ứng tổng giá trị phát hành là 500 tỷ đồng, kỳ hạn của trái phiếu là 3 năm. Mục đích phát hành trái phiếu là nhằm bổ sung nguồn vốn cho hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty, trong đó ưu tiên cho các dự án đặt cọc bao tiêu và mua thứ cấp bất động sản nhằm kiểm soát nguồn cung trên thị trường.

29. SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ

- Công ty thực hiện mở văn phòng đại diện tại Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động văn phòng đại diện số 0101160306-014 ngày 24 tháng 10 năm 2018.
- Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 1549/2018/NQQ-HĐQT ngày 12 tháng 11 năm 2018, Công ty chủ trương đầu tư mua bất động sản là các ki ốt thương mại và diện tích dịch vụ thương mại tại "Khu chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2" thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở cao tầng Văn Phú HiBrand tại Khu Đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỷ làm chủ đầu tư.
- Theo Nghị quyết số 1619/2018/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 11 năm 2018, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ từ 500 tỷ đồng lên 800 tỷ đồng cho các cổ đông hiện hữu và tổ chức thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Ngày đăng ký cuối cùng là ngày 20 tháng 12 năm 2018, thời gian thực hiện lấy ý kiến cổ đông dự kiến từ tháng 12 năm 2018 đến tháng 1 năm 2019.
- Theo Nghị quyết số 1620/2018/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 11 năm 2018, Hội đồng quản trị Công ty thông qua tổng hạn mức vay vốn 400 tỷ đồng tại các Ngân hàng tại Việt Nam với lãi suất vay trong khoảng từ 8,5%/năm đến 10%/năm để bổ sung vốn đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng khu đô thị phường Đồng Kỵ tại phường Đồng Kỵ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh và phục vụ cho việc ký quỹ, đặt cọc, đảm bảo cho các Hợp đồng môi giới, Hợp đồng hợp tác kinh doanh... được triển khai trong năm 2018, 2019.
- Ngày 28 tháng 11 năm 2018, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 1621/2018/NQ-HĐQT thông qua việc Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần và sở hữu tối thiểu 50% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Lilaha.


Nguyễn Thị Thu Thủy
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng




Nguyễn Thọ Tuyển
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 12 năm 2018