

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỶ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	9 - 27



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng 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 riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 




Nguyễn Thọ Tuyên
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 12 năm 2018

Số: 416 /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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 22 tháng 12 năm 2018, từ trang 05 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 30 tháng 09 năm 2018 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 30 tháng 09 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.

Các vấn đề khác

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

Báo cáo tài chính riêng 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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số	
			cuối kỳ	đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.192.440.081.863	558.549.467.618
I. Tiền	110	4	76.485.295.788	23.516.535.898
1. Tiền	111		76.485.295.788	23.516.535.898
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		811.522.291.299	534.695.455.987
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	261.699.178.636	259.696.903.722
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	127.231.680.607	6.744.781.065
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	428.963.045.121	273.644.771.524
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(6.371.613.065)	(5.391.000.324)
III. Hàng tồn kho	140	10	288.222.800.660	-
1. Hàng tồn kho	141		288.222.800.660	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		16.209.694.116	337.475.733
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	2.279.684.799	337.475.733
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		13.930.009.317	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		615.167.542.322	365.697.364.153
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		454.652.727.074	307.923.510.950
1. Phải thu dài hạn khác		8	454.652.727.074	307.923.510.950
II. Tài sản cố định	220		25.280.341.525	13.570.747.579
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	24.656.900.825	12.861.147.215
- Nguyên giá	222		31.880.075.677	18.578.230.101
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.223.174.852)	(5.717.082.886)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	623.440.700	709.600.364
- Nguyên giá	228		1.247.902.042	1.127.608.342
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(624.461.342)	(418.007.978)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		89.405.222.952	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	89.405.222.952	-
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	40.000.000.000	40.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		40.000.000.000	40.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		5.829.250.771	4.203.105.624
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	5.829.250.771	4.203.105.624
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.807.607.624.185	924.246.831.771

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



TH
NO
P
Đ
H
ĐA

(Handwritten signature)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh		
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		485.853.720.457	400.398.527.937
I. Nợ ngắn hạn	310		485.853.720.457	400.398.527.937
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	87.387.546.448	115.711.164.867
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	30.153.263.505	52.749.069.228
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	61.435.707.305	61.477.372.787
4. Phải trả người lao động	314		31.482.611.873	50.655.991.870
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		92.251.833	-
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		7.991.610.527	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	237.703.582.119	584.972.850
8. Vay ngắn hạn	320		-	100.000.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		29.607.146.847	19.219.956.335
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.321.753.903.728	523.848.303.834
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	1.321.753.903.728	523.848.303.834
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		34.610.103.952	12.899.194.890
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		412.143.799.776	260.949.108.944
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		206.671.836.289	43.840.018.324
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		205.471.963.487	217.109.090.620
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.807.607.624.185	924.246.831.771


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 riêng này


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ trước	
			Kỳ này	(chưa được kiểm toán)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	688.543.658.580	516.938.351.580
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		688.543.658.580	516.938.351.580
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	21	379.635.034.497	329.415.097.250
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		308.908.624.083	187.523.254.330
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	2.299.212.979	353.202.758
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	22	7.838.874.239	1.536.226.638
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	45.654.661.528	42.727.230.395
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		257.714.301.295	139.951.189.114
11. Thu nhập khác	31		188.618.277	-
12. Chi phí khác	32		694.249.623	1.154.663.176
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(505.631.346)	(1.154.663.176)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		257.208.669.949	138.796.525.938
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	25	51.736.706.462	27.759.305.188
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		205.471.963.487	111.037.220.750
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	3.931	4.349


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 riêng này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ


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	257.208.669.949	138.796.525.938
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	2.503.060.330	1.560.597.980
Các khoản dự phòng	03	980.612.741	-
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(2.252.248.703)	(58.446.239)
Chi phí lãi vay	06	-	3.661.810.941
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	258.440.094.317	143.960.488.620
Thay đổi các khoản phải thu	09	(468.123.328.685)	(24.748.455.654)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(288.222.800.660)	1.088.106.785
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	113.620.671.932	(53.602.406.384)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(3.568.354.213)	10.769.680.766
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(35.114.931.501)	(32.863.447.826)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(22.179.173.081)	(108.836.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(445.147.821.891)	44.495.130.307
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(29.135.666.922)	(6.091.651.627)
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	(643.500.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	643.500.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	-	(16.000.000.000)
6. Thu lãi tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.179.521.430	58.446.239
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(26.883.418.219)	(22.033.205.388)
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	52.968.759.890	60.146.924.919
Tiền đầu kỳ	60	23.516.535.898	10.090.570.395
Tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	76.485.295.788	70.237.495.314


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 riêng này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

Tổng số cán bộ, công nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 là 1.542 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 1.482 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 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, quảng cáo bất động sản
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	Hà Nội	80,00%	80,00%	Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	80,00%	80,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản

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.

500 - C
TY
HỮU HẠN
TTE
AM
P. HÀ N

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu báo cáo tài chính riêng 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 khác.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh liên quan là số liệu báo cáo tài chính riêng 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 hay soát xét bởi một công ty kiểm toán độc lập.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho kỳ hoạt động 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 riêng:

Ước tính kế toán

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

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con

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



Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3 - 5

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Thuế

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

12500
CÔNG TY
KIỂM HỨNG
ĐIỀU KIỆN
NAM
TP. H

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Tiền mặt	10.859.947.262	1.201.196.730
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	65.625.348.526	22.315.339.168
	76.485.295.788	23.516.535.898

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	40.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000	-	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	8.000.000.000	-	8.000.000.000	8.000.000.000	-	8.000.000.000

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

Tình hình hoạt động của các công ty con trong kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 30 tháng 9 năm 2018 như sau:

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

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các Công ty con trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 27.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	64.460.214.806	-
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	65.116.699.679
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 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	6.334.015.235	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 Hòa Bình	1.887.874.823	10.434.518.971
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
Các khoản phải thu khách hàng khác	57.149.937.971	29.324.676.957
	261.699.178.636	259.696.903.722
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	75.883.776.128	3.040.356.971

7. 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 Thế 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	5.414.309.270	1.958.901.260
	127.231.680.607	6.744.781.065
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

8. 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	30.000.000.000
Tạm ứng cho Ban Tổng Giám đốc (v)	-	10.000.000.000
Phải thu khác	4.242.318.259	6.271.200
	428.963.045.121	273.644.771.524
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược (vi)	454.652.727.074	307.923.510.950
<i>Trong đó:</i>		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	453.874.235.274	307.503.756.890
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế 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	15.356.000.000
- Ký cược, ký quỹ khác	778.491.800	419.754.060
	454.652.727.074	307.923.510.950
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.

9. 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
a) Quá hạn trên 3 năm				
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	384.300.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	106.244.294
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	60.615.000
b) Quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm				
Công ty Cổ phần TID	343.870.941	-	343.870.941	343.870.941
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	39.683.691
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	45.898.815

Giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc các khoản phải thu trừ đi dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính riêng.

10. 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	-	-	-
Cộng	288.222.800.660	-	-	-

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	1.739.975.211	305.530.718
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	143.721.928	-
	2.279.684.799	337.475.733
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	3.689.802.572	2.225.807.519
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.409.142.953	1.843.974.454
Chi phí trả trước dài hạn khác	730.305.246	133.323.651
	5.829.250.771	4.203.105.624

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu kỳ	16.501.522.818	2.076.707.283	18.578.230.101
Mua sắm mới	13.824.181.819	268.178.757	14.092.360.576
Thanh lý, nhượng bán	(790.515.000)	-	(790.515.000)
Số cuối kỳ	29.535.189.637	2.344.886.040	31.880.075.677
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số đầu kỳ	4.352.327.380	1.364.755.506	5.717.082.886
Trích khấu hao trong kỳ	2.067.491.758	229.115.208	2.296.606.966
Thanh lý, nhượng bán	(790.515.000)	-	(790.515.000)
Số cuối kỳ	5.629.304.138	1.593.870.714	7.223.174.852
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số cuối kỳ	23.905.885.499	751.015.326	24.656.900.825
Số đầu kỳ	12.149.195.438	711.951.777	12.861.147.215

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 983.444.092 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.771.339.354 đồng).

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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 58.860.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 58.860.000 đồng).

	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu kỳ	752.881.069	374.727.273	1.127.608.342
Mua sắm mới	120.293.700	-	120.293.700
Số cuối kỳ	873.174.769	374.727.273	1.247.902.042
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số đầu kỳ	366.936.130	51.071.848	418.007.978
Trích khấu hao trong kỳ	112.771.545	93.681.819	206.453.364
Số cuối kỳ	479.707.675	144.753.667	624.461.342
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số cuối kỳ	393.467.094	229.973.606	623.440.700
Số đầu kỳ	385.944.939	323.655.425	709.600.364

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Mua sắm (i)	796.046.458	-
- Xây dựng cơ bản (ii)	88.609.176.494	-
	89.405.222.952	-

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu	53.368.929.526	53.368.929.526	73.318.200.742	73.318.200.742
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	16.308.746.543	16.308.746.543	17.529.688.180	17.529.688.180
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	7.914.300.000	7.914.300.000	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	4.832.001.406	4.832.001.406	12.308.638.827	12.308.638.827
Công ty Cổ phần Nhà rề 24H	3.979.082.516	3.979.082.516	3.287.676.982	3.287.676.982
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	692.702.845	692.702.845	5.592.431.128	5.592.431.128
Các đối tượng khác	291.783.612	291.783.612	3.674.529.008	3.674.529.008
	87.387.546.448	87.387.546.448	115.711.164.867	115.711.164.867
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	83.146.540.420	83.146.540.420	108.938.681.777	108.938.681.777

16. 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	-
Khách Dự Án Khu đô thị mới Đông Sơn lô LK9-E3	1.780.768.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Belleville Hà Nội	1.456.208.400	-
Khách mua căn hộ dự án Gia Phú	577.533.761	987.394.065
Các đối tượng khác	1.447.464.907	75.000.001
	30.153.263.505	52.749.069.228
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	-	51.686.675.162

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi tiêu	Phát sinh trong kỳ			Số cuối kỳ
	Số đầu kỳ	Số phải nộp	Số đã nộp	
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	16.490.479.457	20.699.948.067	37.190.427.524	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.591.330.048	51.736.706.462	35.114.931.501	42.213.105.009
Thuế thu nhập cá nhân	19.395.563.282	22.004.502.116	22.177.463.102	19.222.602.296
Các loại thuế khác	-	22.264.750	22.264.750	-
Thuế môn bài		18.000.000	18.000.000	-
Thuế và các khoản phải nộp khác		4.264.750	4.264.750	-
Cộng	61.477.372.787	94.463.421.395	94.505.086.877	61.435.707.305

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	118.401.459	178.221.250
Bảo hiểm xã hội	10.839.251	-
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)	94.251.151.093	290.000.000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	848.433.507	116.751.600
Thuế thu nhập cá nhân phải trả	2.412.216.100	-
Phải trả khác	62.540.709	-
	237.703.582.119	584.972.850

- (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	Cộng
	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	183.357.720.430	326.256.915.320
Phát hành cổ phiếu	81.000.000.000	-	-	-	81.000.000.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	111.037.220.750	111.037.220.750
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	154.877.239.074	417.776.433.964

Kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2018

Số dư đầu kỳ này	250.000.000.000	-	12.899.194.890	260.949.108.944	523.848.303.834
Phát hành cổ phiếu (i)	250.000.000.000	375.000.000.000	-	-	625.000.000.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	205.471.963.487	205.471.963.487
Trích lập các quỹ (ii)	-	-	21.710.909.062	(21.710.909.062)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	(32.566.363.593)	(32.566.363.593)
Số dư cuối kỳ này	500.000.000.000	375.000.000.000	34.610.103.952	412.143.799.776	1.321.753.903.728

(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 qua 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 21.710.909.062 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 3 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		
+) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50.000.000	25.000.000
+) <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	688.543.658.580	516.938.351.580
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	659.848.156.134	516.938.351.580
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	28.695.502.446	-
	688.543.658.580	516.938.351.580
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	246.653.602.119	160.744.733.875

21. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Giá vốn môi giới bất động sản	358.360.378.924	329.415.097.250
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	21.274.655.573	-
	379.635.034.497	329.415.097.250

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

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	7.785.009.709	1.536.226.638
Các khoản chi phí bán hàng khác	53.864.530	-
	7.838.874.239	1.536.226.638
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	17.230.000	-
Chi phí nhân công	24.262.410.294	25.136.159.187
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.168.873.652	1.550.443.396
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.611.070.728	3.457.690.926
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	9.595.076.854	12.582.936.886
	45.654.661.528	42.727.230.395

23. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	17.230.000	-
Chi phí nhân công	214.429.910.555	227.149.061.497
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.503.060.330	1.560.597.980
Chi phí dịch vụ mua ngoài	184.994.364.190	130.993.323.902
Chi phí khác	9.648.941.384	12.572.782.302
	411.593.506.459	372.275.765.681

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Lãi cho vay	523.150.685	-
Lãi tiền gửi	1.656.370.745	353.196.016
Lãi chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	119.691.549	-
Khác	-	6.742
	2.299.212.979	353.202.758

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Lợi nhuận trước thuế	257.208.669.949	138.796.525.938
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.474.862.360	-
Thu nhập chịu thuế	258.683.532.309	138.796.525.938
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	51.736.706.462	27.759.305.188
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51.736.706.462	27.759.305.188

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến 30 tháng 9 năm 2018 là số tạm tính. Công ty sẽ thực hiện điều chỉnh cần thiết khi thực hiện quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2018 và theo kết quả của Cơ quan Thuế (nếu có).

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	205.471.963.487	111.037.220.750
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)	181.471.963.487	86.612.448.055
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	46.164.603	19.916.667
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	3.931	4.349

Công ty quyết định trình bày chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu trên báo cáo tài chính riêng cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 30 tháng 9 năm 2018. Theo đánh giá của Công ty, việc trình bày thêm chỉ tiêu này trên báo cáo tài chính riêng cùng với việc trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty sẽ giúp người đọc báo cáo tài chính có thông tin đầy đủ hơn về hiệu quả hoạt động của Công ty mẹ nói riêng và toàn Công ty nói chung.

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 Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	Công ty con
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

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

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	222.465.725.519	157.674.802.906
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	22.780.622.608	1.750.374.268
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	1.407.253.992	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	-	1.122.238.520
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	61.363.635
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	-	87.272.728
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	-	48.681.818
	246.653.602.119	160.744.733.875
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	144.209.181.818	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	4.438.938.982	50.859.697
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	390.177.075	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	766.274.354	2.286.730.758
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	5.473.830.112	6.812.723.759
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	114.436.998.293	53.285.448.008
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	36.028.537.983	32.545.652.295
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	13.051.463.670	17.272.727
	318.795.402.287	94.998.687.244
Trả cổ tức		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	-	31.651.500.000
	-	31.651.500.000
Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	3.902.252.500	2.591.696.805

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

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	-	1.589.450.955
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	11.343.339.320	1.420.370.425
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	30.535.591
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	80.222.002	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	64.460.214.806	-
	75.883.776.128	3.040.356.971
Trả trước người bán		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	766.373.446	4.783.722.658
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế 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 Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu	53.368.929.526	73.318.200.742
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	16.308.746.543	17.529.688.180
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	4.832.001.406	12.308.638.827
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	692.702.845	5.592.431.128
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	29.860.100	189.722.900
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	7.914.300.000	-
	83.146.540.420	108.938.681.777
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	51.686.675.162
	-	51.686.675.162
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế 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/NQ-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 Kỳ 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 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 Tuyên
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 12 năm 2018