

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ II NĂM 2020

CÔNG TY

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 23

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 giữa niên độ của Công ty cho quý II năm 2020.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Vui	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Ủy viên
Ông Chu Hữu Chiến	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 12 tháng 06 năm 2020)
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Ủy viên (Từ nhiệm ngày 02 tháng 03 năm 2020)

Ban Tổng Giám đốc

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho quý II năm 2020, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 7 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

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

MẪU SỐ B 02a-DN

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,288,825,485,696	1,435,481,895,023
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	135,433,682,301	125,819,376,543
1. Tiền	111		94,544,234,663	73,879,129,953
2. Các khoản tương đương tiền	112		40,889,447,638	51,940,246,590
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1,095,000,063,546	1,173,079,332,537
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	624,579,436,011	696,706,158,679
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	8,812,082,599	1,220,490,584
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	340,500,000,000	164,500,000,000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	127,480,158,001	317,024,296,339
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	10	(6,371,613,065)	(6,371,613,065)
IV. Hàng tồn kho	140	11	57,390,561,627	135,237,368,109
1. Hàng tồn kho	141		57,390,561,627	135,237,368,109
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1,001,178,222	1,345,817,834
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	1,001,178,222	1,345,817,834
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,133,916,714,396	907,599,966,642
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		882,581,312,037	652,381,057,429
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	882,581,312,037	652,381,057,429
II. Tài sản cố định	220		151,780,646,018	148,766,303,009
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	143,482,807,258	140,390,464,647
- Nguyên giá	222		166,007,333,065	158,287,225,661
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(22,524,525,807)	(17,896,761,014)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	8,297,838,760	8,375,838,362
- Nguyên giá	228		9,344,387,658	9,344,387,658
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1,046,548,898)	(968,549,296)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		30,704,340,916	37,648,390,955
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	30,704,340,916	37,648,390,955
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	50,520,000,000	50,520,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	251		50,520,000,000	50,520,000,000
VI. Tài sản dài hạn khác	260	12	18,330,415,425	18,284,215,249
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		18,330,415,425	18,284,215,249
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2,422,742,200,092	2,343,081,861,665

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

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

MẪU SỐ B 02a-DN

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		556,913,476,612	580,664,205,100
I. Nợ ngắn hạn	310		554,349,610,517	577,387,339,005
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	137,453,232,745	98,804,314,618
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	23,832,302,001	19,235,801,317
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	18	141,862,119,622	109,519,614,310
4. Phải trả người lao động	314		51,599,521,960	74,180,726,145
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		652,908,368	688,947,570
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		2,559,608,722	270,242,313
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	142,215,767,716	161,334,316,281
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	8,891,093,111	82,727,415,533
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		45,283,056,272	30,625,960,918
II. Nợ dài hạn	330		2,563,866,095	3,276,866,095
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	2,563,866,095	3,276,866,095
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,865,828,723,480	1,762,417,656,565
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	1,865,828,723,480	1,762,417,656,565
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		800,000,000,000	800,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		800,000,000,000	800,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		150,000,000,000	150,000,000,000
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(1,080,000)	(1,080,000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		101,392,096,174	64,310,531,382
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		814,437,707,306	748,108,205,183
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		685,069,545,037	377,292,557,267
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		129,368,162,269	370,815,647,916
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2,422,742,200,092	2,343,081,861,665



Trần Thị Nhung
Người lập biểu



Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 7 năm 2020

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

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

MẪU SỐ B 02a-DN

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2020

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 2	
			Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	21	410,535,052,040	568,294,407,045	656,746,646,376	904,844,021,758
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2				4,952,054,545	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		410,535,052,040	568,294,407,045	651,794,591,831	904,844,021,758
4. Giá vốn hàng bán	11	22	280,767,399,788	401,897,716,696	438,392,020,563	631,942,222,262
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		129,767,652,252	166,396,690,349	213,402,571,268	272,901,799,496
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		4,439,325,486	59,199,893	9,113,935,155	122,186,633
7. Chi phí tài chính	22		930,379,906	7,906,102,602	2,776,211,582	12,169,472,465
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		930,379,906	7,906,102,602	2,776,211,582	12,169,472,465
8. Chi phí bán hàng	25	23	11,582,313,500	20,859,112,285	20,696,874,295	3,537,061,141
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	18,803,353,932	18,913,572,489	37,437,405,262	42,761,903,278
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		102,890,930,400	118,777,102,866	161,606,015,284	214,555,549,245
11. Thu nhập khác	31		9,094,156	108,192,169	462,362,459	109,848,206
12. Chi phí khác	32		143,297,061	583,222,866	286,539,926	741,447,580
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(134,202,905)	(475,030,697)	175,822,533	(631,599,374)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		102,756,727,495	118,302,072,169	161,781,837,817	213,923,949,871
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	20,580,004,911	23,777,059,007	32,413,675,548	42,966,542,556
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		82,176,722,584	94,525,013,162	129,368,162,269	170,957,407,315


Trần Thị Nhung
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 7 năm 2020

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2020

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 2	
			Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Lợi nhuận trước thuế	1		102,756,727,495	118,302,072,169	161,781,837,817	213,923,949,871
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-	-	-
- Khấu hao TSCĐ	2		2,749,860,556	1,983,490,603	5,140,463,755	3,897,784,621
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(3,820,919,373)	(59,199,893)	(8,409,698,627)	(122,186,633)
- Chi phí lãi vay	6		930,379,906	7,906,102,602	2,776,211,582	12,169,472,465
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		102,616,048,584	128,132,465,481	161,288,814,527	229,869,020,324
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		84,702,183,717	176,372,615,893	24,004,106,080	(143,136,295,653)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		86,048,206,560	188,004,432,853	77,846,806,482	4,543,941,233
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		40,721,911,433	(80,653,814,096)	54,001,353,061	(24,208,293,600)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		328,128,532	(3,939,941,953)	298,439,436	(10,578,697,290)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(930,379,906)	(12,169,472,465)	(2,776,211,582)	(12,169,472,465)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(26,803,702,816)	(6,940,952,954)	(38,095,747,633)	(50,866,029,421)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5,785,091,697)	(13,924,000,000)	(24,528,221,421)	(13,925,500,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		280,897,304,407	374,881,332,759	252,039,338,950	(20,471,326,872)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(969,409,397)	(31,531,055,268)	(1,008,409,397)	(34,960,821,970)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		10,000,000	-	10,000,000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(166,000,000,000)	(9,500,000,000)	(221,000,000,000)	(9,500,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác ²	24		5,000,000,000	-	45,000,000,000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(140,520,000,000)	-	(140,520,000,000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3,820,919,373	59,199,893	8,409,698,627	122,186,633
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(158,138,490,024)	(181,491,855,375)	(168,588,710,770)	(184,858,635,337)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	(1,080,000)
2. Tiền thu từ đi vay	33		67,052,093,111	-	78,869,804,252	205,000,000,000
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(107,906,126,674)	(49,955,940,000)	(152,706,126,674)	(77,955,940,000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(40,854,033,563)	(49,955,940,000)	(73,836,322,422)	127,042,980,000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		81,904,780,820	143,433,537,384	9,614,305,758	(78,286,982,209)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		53,528,901,481	53,068,341,140	125,819,376,543	274,788,860,733
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		135,433,682,301	196,501,878,524	135,433,682,301	196,501,878,524


Trần Thị Nhung
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc
Ngày 18 tháng 7 năm 2020

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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 18 ngày 17 tháng 03 năm 2020.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tầng 1, Tòa B Sky City, Số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Tổng số cán bộ, công nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2020 là 1.666 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 04 công ty con. Thông tin khái quát về các công ty con của Công ty như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ(Đổi tên từ Công ty CP BDS Ngôi Sao Toàn Cầu)	Hà Nội	51.00%	51.00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	Hà Nội	80.00%	80.00%	Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	80.00%	80.00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản
Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ	Hà Nội	51.00%	51.00%	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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN**Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được lập cho quý II năm 2020.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư vào công ty con**

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

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

Nợ phải thu

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

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:

	Kỳ này (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	30
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3 - 5

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

Ghi nhận doanh thu*Doanh thu bán hàng*

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Thuế

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp Theo)****MẪU SỐ B 09a-DN**

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 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.

4. TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	14,141,596,264	1,939,489,447
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	80,402,638,399	71,939,640,506
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	40,889,447,638	51,940,246,590
	135,433,682,301	125,819,376,543

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	50,520,000,000	-	50,520,000,000	50,520,000,000	-	50,520,000,000
Công ty Cổ phần TMDT Ngôi Nhà Thế Kỷ (Đổi tên từ Công ty CP BĐS Ngôi Sao Toàn Cầu)	25,500,000,000	-	25,500,000,000	25,500,000,000	-	25,500,000,000
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 cổ phần M&I Thế Kỷ	1,020,000,000	-	1,020,000,000	1,020,000,000	-	1,020,000,000

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

Tình hình hoạt động của các công ty con trong quý 2 năm 2020 như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty con		
Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ(Đổi tên từ Công ty CP BĐS Ngôi Sao Toàn Cầu)	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Hoạt động kinh doanh có lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty cổ phần M&I Thế Kỳ	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÌNH MINH	47,922,895,170	
Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	24,107,506,329	50,493,352,293
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	215,335,643,610	154,476,270,156
Công ty Cổ phần Bitexco	11,395,870,310	44,155,189,652
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22,373,972,812	22,373,972,812
Công Ty Cổ Phần VMF	37,680,711,264	39,284,199,789
Công ty Cổ phần Khai Sơn	1,578,043,793	1,341,973,394
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam(ST5)	1,997,717,812	32,387,685,058
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỳ	47,967,100,293	155,256,087,945
Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ	68,707,069,173	86,177,802,141
Các khoản phải thu khách hàng khác	145,512,905,445	110,759,625,439
	624,579,436,011	696,706,158,679
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)	120,798,334,529	242,491,702,892

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn	11,500,000,000	11,500,000,000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	40,000,000,000	30,000,000,000
Công ty cổ phần BĐS Cen Sài Gòn	11,000,000,000	10,000,000,000
Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	15,000,000,000	
Công ty Cổ Phần VMF	263,000,000,000	113,000,000,000
	340,500,000,000	164,500,000,000
Phải thu cho vay là các bên liên quan) (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)	66,000,000,000	40,000,000,000

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty cổ phần CONSGROUP	4,543,649,780	
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển Victorv		242,587,400
Công ty TNHH Xây dựng Vietnamarch	497,100,000	
Công ty Cổ phần Phát triển cảnh quan Babylon	237,323,900	223,364,900
Các đối tượng khác	3,534,008,919	754,538,284
	8,812,082,599	1,220,490,584

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (i)	54,784,556,975	62,225,124,126
Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư Hà Nội Sunrise		50,527,654
Công ty Cổ phần phát triển nhà Bình Minh		200,000,000,000
Tạm ứng cho nhân viên (ii)	14,054,502,006	24,061,589,327
Phải thu khác	58,641,099,020	30,687,055,232
	127,480,158,001	317,024,296,339

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

b. Dài hạn

Ký quỹ, ký cược (iii)	882,581,312,037	652,381,057,429
Trong đó:		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	880,222,221,220	647,521,756,394
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	671,450,299,008	499,800,000,000
+ Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	28,142,922,212	28,142,922,212
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil	22,550,000,000	22,550,000,000
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	3,900,000,000	9,600,000,000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	7,500,000,000	7,500,000,000
+ Công ty Cổ phần Veracity	8,300,000,000	6,300,000,000
+ Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land	51,500,000,000	
+ Công ty Cổ phần Bitexco	60,000,000,000	50,000,000,000
+ Các đối tượng khác	26,879,000,000	23,628,834,182
- Ký cược, ký quỹ khác	2,359,090,817	4,859,301,035
	882,581,312,037	652,381,057,429
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)	671,450,299,008	499,800,000,000

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

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

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

10. 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	-
<i>a) Quá hạn trên 3 năm</i>				
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5,391,000,324	-	5,391,000,324	-
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384,300,000	-	384,300,000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106,244,294	-	106,244,294	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60,615,000	-	60,615,000	-
<i>b) Quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm</i>				
Công ty Cổ phần TID	343,870,941	-	343,870,941	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội	39,683,691	-	39,683,691	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45,898,815	-	45,898,815	-

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

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hóa bất động sản (i)	32,357,698,468	-	134,236,820,986	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	25,032,863,159		1,000,547,123	
Cộng	57,390,561,627	-	135,237,368,109	-

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	694,453,880	315,286,089
Chi phí sửa chữa văn phòng		131,789,342
Chi phí thuê văn phòng	306,724,342	898,742,403
	1,001,178,222	1,345,817,834
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	5,059,408,120	2,456,384,391
Chi phí sửa chữa văn phòng	13,271,007,305	15,743,678,244
Chi phí trả trước dài hạn khác		84,152,614
	18,330,415,425	18,284,215,249

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

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	111,344,953,976	33,750,924,184	13,191,347,501	158,287,225,661
Mua sắm mới	7,338,771,150	834,143,637	344,049,760	8,516,964,547
Giảm khác		(796,857,143)		(796,857,143)
Số cuối kỳ	118,683,725,126	33,788,210,678	13,535,397,261	166,007,333,065
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	3,782,922,836	10,018,259,647	4,095,578,531	17,896,761,014
Trích khấu hao trong kỳ	4,700,760,100	2,780,479	721,081,357	5,424,621,936
Giảm khác	-	(796,857,143)	-	(796,857,143)
Số cuối kỳ	8,483,682,936	9,224,182,983	4,816,659,888	22,524,525,807
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	110,200,042,190	24,564,027,695	8,718,737,373	143,482,807,258
Số đầu kỳ	107,562,031,140	23,732,664,537	9,095,768,970	140,390,464,647

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 2.931.116.488 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 2.931.116.488 đồng).

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	8,096,485,616	873,174,769	374,727,273	9,344,387,658
Mua sắm mới	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	8,096,485,616	873,174,769	374,727,273	9,344,387,658
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	-	668,955,440	299,593,856	968,549,296
Trích khấu hao trong kỳ	-	41,706,300	36,293,302	77,999,602
Tăng khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	710,661,740	335,887,158	1,046,548,898
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	8,096,485,616	162,513,029	38,840,115	8,297,838,760
Số đầu kỳ	8,096,485,616	204,219,329	75,133,417	8,375,838,362

Tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 06 năm 2020 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 114.760.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 114.760.000 đồng).

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Mua sắm (i)	30,704,340,916	30,704,340,916
- Xây dựng cơ bản		6,944,050,039
	30,704,340,916	37,648,390,955

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

16. 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 TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ(Đổi tên từ Công ty CP BĐS Ngôi Sao Toàn Cầu)	108,400,272,139	108,400,272,139	68,114,482,824	68,114,482,824
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	14,417,752,875	14,417,752,875	14,054,380,711	14,054,380,711
Công ty cổ phần BĐS Cen Sài Gòn	3,253,979,139	3,253,979,139	2,135,526,303	2,135,526,303
Công ty cổ phần Bất động sản Galaxy Land	4,870,486,661	4,870,486,661	3,089,023,296	3,089,023,296
Công ty CP dịch vụ gia tăng Bất động sản Thế Kỷ	74,999,998	74,999,998	6,954,065	6,954,065
Công ty cổ phần tập đoàn Thế Kỷ	1,348,860,780	1,348,860,780	1,076,862,480	1,076,862,480
Các đối tượng khác	5,086,881,153	5,086,881,153	10,327,084,939	10,327,084,939
	137,453,232,745	137,453,232,745	98,804,314,618	98,804,314,618
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)	127,922,593,556	127,922,593,556	87,830,049,708	87,830,049,708

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Mỹ Đình	9,572,124,801	9,572,124,801
Công Ty CP Hồng Hạc Đại Lải	3,512,387,209	2,211,042,867
Công ty TNHH SE ADD	4,424,200,000	4,424,200,000
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	2,422,000,000	2,222,000,000
Công ty CP Xây lắp Sunshine E&C	2,201,021,463	
Các đối tượng khác	1,700,568,528	806,433,649
	23,832,302,001	19,235,801,317

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi tiêu	Phát sinh trong kỳ			
	Số đầu kỳ	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	13,584,365,937	39,774,954,163	20,297,191,399	33,062,128,701
Thuế thu nhập doanh nghiệp	57,114,404,402	32,413,675,548	38,095,747,633	51,432,332,317
Thuế thu nhập cá nhân	38,820,843,971	19,646,609,494	1,099,794,861	57,367,658,604
Các loại thuế khác	-	21,000,000	21,000,000	-
Cộng	109,519,614,310	91,856,239,205	59,513,733,893	141,862,119,622

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	9,894,158	9,894,158
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	140,688,009,255	155,859,112,218
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1,517,864,303	1,349,013,750
Phải trả nhà thầu thi công hộ		4,023,996,155
Phải trả khác		92,300,000
	142,215,767,716	161,334,316,281
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2,563,866,095	3,276,866,095
	2,563,866,095	3,276,866,095

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

20. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

Chi tiêu	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Số có khả năng				Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	82,727,415,533	82,727,415,533	78,869,804,252	152,706,126,674	8,891,093,111	8,891,093,111
Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	82,727,415,533	82,727,415,533	78,869,804,252	152,706,126,674	8,891,093,111	8,891,093,111

Chi tiết các khoản vay bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Vay ngắn hạn	8,891,093,111	82,727,415,533
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội		30,000,000,000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính (i)	8,891,093,111	14,800,000,000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà		37,927,415,533

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

- (i) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng cho vay hạn mức số 4781456/HĐTD/VPB-CENLAND ngày 03 tháng 03 năm 2020 với hạn mức 200 tỷ đồng được sử dụng đặt cọc/tiền đảm bảo đã thanh toán trong vòng không quá 01 tháng theo các hợp đồng môi giới trước thời điểm ký hợp đồng này; tài trợ tiền lương thưởng hoa hồng phục vụ hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản của Công ty kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực. Ngày rút vốn lần đầu là ngày 24 tháng 04 năm 2020, số tiền 8.89 tỷ đồng để thanh toán lương. Thời hạn vay 3 tháng, ngày đáo hạn là ngày 24 tháng 07 năm 2020. Lãi suất vay 8.6%/năm được điều chỉnh 01 tháng một lần, kì điều chỉnh đầu tiên là ngày 24 tháng 05 năm 2020.

Tài sản đảm bảo của khoản vay là 6 quyền sử dụng đất thuộc dự án đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị Phường Đồng Kỵ,

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/06/2019						
Số dư đầu kỳ trước	500,000,000,000	375,000,000,000		34,610,103,952	502,783,283,898	1,412,393,387,850
Phát hành cổ phiếu	300,000,000,000	(225,000,000,000)	-	-	(75,000,000,000)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	170,957,407,315	170,957,407,315
Trích lập các quỹ	-	-		29,700,427,430	(29,700,427,430)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-		-	(20,790,299,201)	(20,790,299,201)
	-	-	(1,080,000)	-	-	(1,080,000)
Số dư cuối kỳ trước	800,000,000,000	150,000,000,000	(1,080,000)	64,310,531,382	548,249,964,582	1,562,559,415,964
Kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/6/2020						
Số dư đầu kỳ này	800,000,000,000	150,000,000,000	(1,080,000)	64,310,531,382	748,108,205,183	1,762,417,656,565
Phát hành cổ phiếu						-
Lợi nhuận trong kỳ					129,368,162,269	129,368,162,269
Trích lập các quỹ				37,081,564,792	(37,081,564,792)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi					(25,957,095,354)	(25,957,095,354)
Chi tiền mua cổ phiếu						-
Số dư cuối kỳ này	800,000,000,000	150,000,000,000	(1,080,000)	101,392,096,174	814,437,707,306	1,865,828,723,480

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 18 ngày 17 tháng 03 năm 2020, vốn điều lệ của Công ty là 800 tỷ đồng.

22. 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	656,746,646,376	904,844,021,758
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	466,370,906,112	591,840,033,778
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	183,414,041,820	304,426,854,166
Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	6,961,698,444	8,577,133,814
	656,746,646,376	904,844,021,758
Các khoản giảm trừ doanh thu	4,952,054,545	
Giảm trừ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4,952,054,545	
	4,952,054,545	
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)	171,158,568,424	190,696,572,291

23. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn môi giới bất động sản	278,149,807,013	393,190,894,348
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	154,866,820,819	236,226,175,506
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	5,375,392,731	2,525,152,408
	438,392,020,563	631,942,222,262

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	13,994,160,924	1,263,950,338
Các khoản chi phí bán hàng khác	6,702,713,371	2,273,110,803
	20,696,874,295	3,537,061,141
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		2,282,739,351
Chi phí nhân công	16,194,774,295	17,259,518,639
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5,146,842,478	3,596,055,742
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10,728,344,860	7,700,203,644
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	5,367,443,629	11,923,385,902
	37,437,405,262	42,761,903,278

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

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi	704,236,528	122,186,633
Lãi cho vay	8,409,698,627	
	9,113,935,155	122,186,633

26. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	2,776,211,582	12,169,472,465
	2,776,211,582	12,169,472,465

27. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	250,001,824	
Các khoản khác	212,360,635	109,848,206
	462,362,459	109,848,206

28. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định	286,445,724	286,445,728
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án		440,000,000
Phạt chậm nộp, chậm kê khai thuế		
Các khoản khác	94,202	15,001,852
	286,539,926	741,447,580

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	161,781,837,817	213,923,949,871
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	462,362,459	908,762,909
Thu nhập chịu thuế	162,244,200,276	214,832,712,780
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	32,413,675,548	42,966,542,556
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32,413,675,548	42,966,542,556

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

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

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

<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 TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ (Đổi tên từ Công ty CP BĐS 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 M&I Thế Kỷ	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
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 TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	42,161,896,912	62,442,977,857
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	126,380,921,986	124,121,965,029
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ		355,371,188
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	81,818,184	24,545,455
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	353,641,630	582,040,223
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	20,000,000	107,000,000
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2,160,289,712	3,062,672,539
	171,158,568,424	190,696,572,291
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	123,590,656,690	97,730,556,608
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	1,037,689,656	5,299,045,502
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	27,286,560,813	32,075,224,747
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	144,821,823	107,673,451
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	1,548,654,089	4,472,823,262
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	45,947,467,874	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	355,721,111	4,091,974,578
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	7,080,000	
	199,918,652,056	143,777,298,148

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

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	47,967,100,293	155,256,087,945
Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ(Đối tên từ Công ty CP BĐS Ngôi Sao Toàn Cầu)	68,707,069,173	86,177,802,141
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ	64,070,327	109,908,599
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	6,534,000	6,534,000
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2,690,888,547	139,424,046
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	732,150,685	193,424,657
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	630,521,504	608,521,504
	120,798,334,529	242,491,702,892
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	11,000,000,000	10,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	40,000,000,000	30,000,000,000
Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ(Đối tên từ Công ty CP BĐS Ngôi Sao Toàn Cầu)	15,000,000,000	
	66,000,000,000	40,000,000,000
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	671,450,299,008	499,800,000,000
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam		
	671,450,299,008	499,800,000,000
	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ(Đối tên từ Công ty CP BĐS Ngôi Sao Toàn Cầu)	108,400,272,139	68,114,482,824
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	3,253,979,139	2,135,526,303
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	14,417,752,875	14,054,380,711
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	1,348,860,780	1,076,862,480
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lễ hành Thế kỷ	112,727,701	122,581,901
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	74,999,998	6,954,065
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam		2,005,260,500
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	314,000,924	314,000,924
	127,922,593,556	87,830,049,708
Chi phí phải trả		
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	652,908,368	688,947,570
	652,908,368	688,947,570


Trần Thị Nhung
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng




Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc
Ngày 18 tháng 7 năm 2020