

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

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

(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	06 - 41
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

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

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

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

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

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

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

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

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Chu Hữu Chiến

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2020

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỳ được lập ngày 13 tháng 08 năm 2020, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

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



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Vũ Xuân Biển

Phó Tổng Giám đốc

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

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2020	01/01/2020
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.544.053.294.312	1.773.513.275.278
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	176.910.168.388	167.519.548.490
111	1. Tiền		135.020.720.750	114.579.301.900
112	2. Các khoản tương đương tiền		41.889.447.638	52.940.246.590
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.324.221.946.967	1.439.223.211.461
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	709.061.063.939	813.472.253.359
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	20.631.983.751	22.028.994.890
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	314.500.000.000	154.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	287.925.890.937	457.118.954.872
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(7.896.991.660)	(7.896.991.660)
140	IV. Hàng tồn kho	9	41.082.528.874	141.709.747.174
141	1. Hàng tồn kho		41.082.528.874	141.709.747.174
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.838.650.083	25.060.768.153
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	1.838.367.447	25.060.485.517
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		282.636	282.636
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.148.436.562.378	908.056.576.088
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		884.609.284.837	654.409.030.229
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	884.609.284.837	654.409.030.229
220	II. Tài sản cố định		205.701.305.278	187.997.988.389
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	147.452.425.784	144.445.134.128
222	- Nguyên giá		172.786.995.136	164.596.115.004
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(25.334.569.352)	(20.150.980.876)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	12	6.546.440	78.951.584
225	- Nguyên giá		460.800.000	460.800.000
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(454.253.560)	(381.848.416)
227	3. Tài sản cố định vô hình	13	58.242.333.054	43.473.902.677
228	- Nguyên giá		81.049.844.658	56.304.333.121
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(22.807.511.604)	(12.830.430.444)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		35.502.628.341	42.446.678.380
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	35.502.628.341	42.446.678.380
260	VI. Tài sản dài hạn khác		22.623.343.922	23.202.879.090
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	22.623.343.922	22.655.435.056
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	547.444.034
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.692.489.856.690	2.681.569.851.366

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2020	01/01/2020
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		682.725.307.377	783.550.094.177
310	I. Nợ ngắn hạn		680.567.291.835	779.500.548.629
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	73.944.315.008	92.779.145.913
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	24.811.556.746	20.407.874.473
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	170.485.592.119	125.278.692.623
314	4. Phải trả người lao động		59.022.844.617	99.495.449.211
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	97.885.809.837	116.509.337.839
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	6.315.556.810	2.178.160.777
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	189.642.153.952	206.684.888.112
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	8.891.093.111	82.727.415.533
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		49.568.369.635	33.439.584.148
330	II. Nợ dài hạn		2.158.015.542	4.049.545.548
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	2.158.015.542	3.276.866.095
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	772.679.453
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.009.764.549.313	1.898.019.757.190
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	2.009.764.549.313	1.898.019.757.190
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		800.000.000.000	800.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		800.000.000.000	800.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		150.000.000.000	150.000.000.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		9.243.750.000	9.243.750.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		105.184.493.202	66.560.395.434
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		876.364.826.650	807.951.648.080
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		742.734.854.174	421.243.472.721
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		133.629.972.476	386.708.175.359
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		68.972.559.461	64.265.043.676
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.692.489.856.690	2.681.569.851.366

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2020

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng

Chu Hữu Chiến

Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	710.793.060.564	1.044.121.598.715
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	4.952.054.545	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		705.841.006.019	1.044.121.598.715
11	4. Giá vốn hàng bán	25	418.722.206.007	694.538.998.214
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		287.118.800.012	349.582.600.501
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	8.598.929.624	155.623.242
22	7. Chi phí tài chính	27	2.776.211.582	12.169.472.465
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.776.211.582	12.169.472.465
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	28	22.872.286.699	5.664.975.990
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	93.654.725.597	92.097.649.030
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		176.414.505.758	239.806.126.258
31	12. Thu nhập khác	30	464.090.909	370.967.960
32	13. Chi phí khác	31	400.512.980	813.485.065
40	14. Lợi nhuận khác		63.577.929	(442.517.105)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		176.478.083.687	239.363.609.153
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	37.532.458.458	47.780.771.930
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(225.235.419)	287.994.127
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		139.170.860.648	191.294.843.096
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		133.629.972.476	189.906.587.473
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		5.540.888.172	1.388.256.623
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		1.670	2.374

Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2020

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng

Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		176.478.083.687	239.363.609.153
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		16.000.181.931	7.174.747.736
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(8.598.929.624)	(155.623.242)
06	- Chi phí lãi vay		2.776.211.582	12.169.472.465
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		186.655.547.576	258.552.206.112
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		44.801.022.304	(156.869.208.475)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		100.627.218.300	2.574.539.042
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(38.772.219.530)	7.974.022.540
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		23.254.209.204	(44.620.930.448)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(2.776.211.582)	(12.169.472.465)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(41.104.809.340)	(54.575.156.631)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.300.000.000)	(14.027.371.818)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		261.384.756.932	(13.161.372.143)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(26.756.744.236)	(75.554.611.061)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(195.000.000.000)	(9.500.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		35.000.000.000	-
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(130.000.000.000)
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		8.598.929.624	155.623.242
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(178.157.814.612)	(214.898.987.819)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	39.605.000.000
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(1.080.000)
33	3. Tiền thu từ đi vay		78.869.804.252	205.000.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(152.706.126.674)	(77.955.940.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(73.836.322.422)	166.647.980.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		9.390.619.898	(61.412.379.962)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		167.519.548.490	322.785.384.428
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	176.910.168.388	261.373.004.466

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2020

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng

Chu Hữu Chiến

Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

Lĩnh vực kinh doanh

Tư vấn, môi giới bất động sản và dịch vụ nghiên cứu, tư vấn marketing cho các dự án bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản, mua bán vật liệu xây dựng;
- Đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính;
- Môi giới thương mại;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet và viễn thông;
- Quảng cáo và các dịch vụ liên quan đến quảng cáo;
- Tổ chức, giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Công thông tin (trừ hoạt động báo chí);
- Hoạt động môi giới bản quyền, tư vấn dịch vụ quyền tác giả, quyền liên quan.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2020 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	TP 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

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ	TP 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 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	TP Hà Nội	51,00%	51,00%	Môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn và quản lý bất động sản; tư vấn quản lý; dịch vụ hỗ trợ tài chính

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

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

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát: Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty chủ yếu phản ánh giá trị 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.

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

2.9. Tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	30 năm
- Máy móc, thiết bị	03 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	Không khấu hao
- Phần mềm quản lý	03 - 05 năm

2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu.

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

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

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

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

2.12. Chi phí trả trước

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

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

2.13. Các khoản nợ phải trả

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

2.14. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.16. Chi phí phải trả

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

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

2.17. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.18. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

2.19. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.20. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.21. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.22. Chi phí tài chính

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

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

2.23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành (hoặc thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai do việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực), dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

2.24. Các bên liên quan

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

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

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

2.25. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Tiền mặt	32.498.848.395	16.478.214.753
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	102.521.872.355	98.101.087.147
- Các khoản tương đương tiền	41.889.447.638	52.940.246.590
	176.910.168.388	167.519.548.490

Tại ngày 30/06/2020, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4%/năm đến 4,1%/năm.

4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land	215.335.643.610	-	154.476.270.156	-
- Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường	71.568.341.300	-	82.583.156.042	-
- 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 Hồng Lam Xuân Thành	16.737.104.858	-	40.801.573.009	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	47.922.895.170	-	-	-
- Công ty Cổ Phần VMF	37.680.711.264	-	39.284.199.789	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	271.849.267.444	(651.691.336)	341.070.966.418	(651.691.336)
	709.061.063.939	(651.691.336)	813.472.253.359	(651.691.336)
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan	52.407.125.324	-	156.965.232.418	-
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)				

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần CONSGROUP	4.543.649.780	-	-	-
- Phạm Thị Diệp Anh	3.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Vietnamarch	497.100.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Cảnh quan	237.323.900	-	223.364.900	-
- Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế G-Tech	8.179.835.800	-	18.750.270.000	-
- Công ty Cổ phần Ô tô Thành An	981.200.000	-	-	-
- Công Ty Cổ phần Đầu tư AVC	449.128.472	-	-	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	2.743.745.799	-	3.055.359.990	-
	20.631.983.751	-	22.028.994.890	-

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	40.000.000.000	-	30.000.000.000	-
- Công ty Cổ Phần VMF	263.000.000.000	-	113.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	11.500.000.000	-	11.500.000.000	-
	314.500.000.000	-	154.500.000.000	-

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

Đối tượng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	30/06/2020	01/01/2020
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo	40.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ Phần VMF	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo	263.000.000.000	113.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	Thanh toán các chi phí đầu tư của dự án "Xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cần Thơ"	Quyền sử dụng đất của 24 lô đất và quyền sở hữu 24 căn nhà xây thô gắn liền với lô đất, gồm 10 lô đất tại Block A và 14 lô đất tại Block B tại mặt tiền đường Nguyễn Văn Cừ	11.500.000.000	11.500.000.000
			314.500.000.000	154.500.000.000

7. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về BHXH	4.799.583	-	34.950.400	-
- Phải thu về BHYT	125.091.697	-	-	-
- Tạm ứng	48.063.775.406	-	55.997.650.421	-
- Ký cược, ký quỹ	101.408.796.794	(1.470.000.000)	108.167.489.839	(1.470.000.000)
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh	54.784.556.975	-	62.225.124.126	-
- Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	(384.300.000)	384.300.000	(384.300.000)
- Công ty TNHH Địa Ốc Gia Phú	5.391.000.324	(5.391.000.324)	5.391.000.324	(5.391.000.324)
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	-	-	200.000.000.000	-
- Tiền ủy thác đầu tư giao cho bà Nguyễn Minh Hồi (*)	50.000.000.000	-	-	-
- Phải thu khác	27.763.570.158	-	24.918.439.762	-
	287.925.890.937	(7.245.300.324)	457.118.954.872	(7.245.300.324)

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

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	2.027.972.800	-	2.027.972.800	-
- Tiền đảm bảo tổng đại lý phân phối cho các dự án	880.222.221.220	-	647.521.756.394	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	671.450.299.008	-	499.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Bitexco	60.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Công ty CP Bất Động Sàn Galaxy Land	51.500.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam (ST5)	28.142.922.212	-	28.142.922.212	-
Công ty Cổ phần Veracity	8.300.000.000	-	6.300.000.000	-
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 Khai Sơn	3.900.000.000	-	9.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam	3.150.000.000	-	3.150.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	3.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Landmark holding	2.440.000.000	-	2.440.000.000	-
Các công ty khác	40.839.000.000	-	40.588.834.182	-
- Ký cược, ký quỹ khác	2.359.090.817	-	4.859.301.035	-
	884.609.284.837	-	654.409.030.229	-
c) Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)	671.450.299.008	-	499.800.000.000	-

8. NỢ XẤU

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1.470.000.000	-	1.470.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55.378.595	-	55.378.595	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
+ Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
+ Công ty Cổ phần Tid	343.870.941	-	343.870.941	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
+ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
+ Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
+ Công ty TNHH Địa Ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
	7.896.991.660	-	7.896.991.660	-

9. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	8.673.943.316	-	7.418.152.827	-
- Hàng hoá	50.887.090	-	54.773.361	-
- Hàng hóa bất động sản (**)	32.357.698.468	-	134.236.820.986	-
	41.082.528.874	-	141.709.747.174	-

	30/06/2020 VND	01/01/2020 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*):	8.673.943.316	7.418.152.827
- Chi phí liên quan đến các chương trình quảng cáo và các dịch vụ liên quan đến quảng cáo chưa hoàn thành tại ngày 30 tháng 06 năm 2020	7.769.968.153	5.961.563.256
+ Dự án CSky View- CenSG	514.723.458	2.411.173.096
+ Dự án Phố Nối House -CDT	582.903.148	455.172.239
+ Dự án The Manor- CĐT	995.975.057	1.384.224.273
+ Sự kiện Loyal Solider	1.395.605.561	40.000.000
+ Gói truyền thông tập đoàn	2.600.040.696	-
+ Các dự án khác	1.680.720.233	1.670.993.648
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	903.975.163	1.456.589.571
Hàng hóa bất động sản (**)	32.357.698.468	134.236.820.986
+ Sàn thương mại văn phòng làm việc tầng 2+3 Dự án Dolphin Plaza	11.550.145.455	11.550.145.455
+ Dự án Đồng kỳ Lovera Park	18.435.357.727	45.828.146.314
+ Căn hộ 2109 tòa HH03 tầng 21 Block B dự án ECOLAKEVIEW	2.372.195.286	-
+ Dự án Dolphin thấp tầng	-	54.557.489.505
+ Khách Dự Án Khu đô thị mới Đông Sơn	-	22.301.039.712

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	30/06/2020 VND	01/01/2020 VND
- Mua sắm	35.502.628.341	35.502.628.341
Dự án Hệ thống phần mềm ERP (*)	3.310.661.185	3.310.661.185
Dự án Hệ thống phần mềm Gtech (**)	28.800.000.000	28.800.000.000
Dự án Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn	3.361.588.000	3.361.588.000
Dự án khác	30.379.156	30.379.156
- Xây dựng cơ bản	-	6.944.050.039
	35.502.628.341	42.446.678.380

Chi tiết Dự án Hệ thống phần mềm Quản lý

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

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

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

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	111.344.953.976	1.063.829.999	38.464.087.820	13.723.243.209	164.596.115.004
- Mua trong kỳ	7.338.771.150	57.772.728	834.143.637	757.049.760	8.987.737.275
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(796.857.143)	-	(796.857.143)
Số dư cuối kỳ	118.683.725.126	1.121.602.727	38.501.374.314	14.480.292.969	172.786.995.136
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	3.782.922.836	176.339.279	11.725.627.061	4.466.091.700	20.150.980.876
- Khấu hao trong kỳ	4.700.760.100	95.394.122	390.544.117	793.747.280	5.980.445.619
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(796.857.143)	-	(796.857.143)
Số dư cuối kỳ	8.483.682.936	271.733.401	11.319.314.035	5.259.838.980	25.334.569.352
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	107.562.031.140	887.490.720	26.738.460.759	9.257.151.509	144.445.134.128
Tại ngày cuối kỳ	110.200.042.190	849.869.326	27.182.060.279	9.220.453.989	147.452.425.784

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

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.218.862.851 VND.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	460.800.000	460.800.000
Số dư cuối kỳ	<u>460.800.000</u>	<u>460.800.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	381.848.416	381.848.416
- Khấu hao trong kỳ	72.405.144	72.405.144
Số dư cuối kỳ	<u>454.253.560</u>	<u>454.253.560</u>
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	78.951.584	78.951.584
Tại ngày cuối kỳ	<u>6.546.440</u>	<u>6.546.440</u>

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	8.096.485.616	47.833.120.232	374.727.273	56.304.333.121
- Mua trong kỳ	-	43.000.000	-	43.000.000
- Tăng do nâng cấp phần mềm	-	24.670.057.000	-	24.670.057.000
- Tăng khác	-	32.454.537	-	32.454.537
Số dư cuối kỳ	8.096.485.616	72.578.631.769	374.727.273	81.049.844.658
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	-	12.530.836.588	299.593.856	12.830.430.444
- Khấu hao trong kỳ	-	9.911.037.866	36.293.302	9.947.331.168
- Tăng khác	-	29.749.992	-	29.749.992
Số dư cuối kỳ	-	22.471.624.446	335.887.158	22.807.511.604
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	8.096.485.616	35.302.283.644	75.133.417	43.473.902.677
Tại ngày cuối kỳ	8.096.485.616	50.107.007.323	38.840.115	58.242.333.054

Trong đó:

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

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.676.240.000VND.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	786.529.747	523.300.183
- Chi phí sửa chữa	-	131.789.342
- Chi phí thuê văn phòng	306.724.342	898.742.403
Chi phí chạy marketing cho Cenhomes	-	23.071.688.106
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	745.113.358	434.965.483
	1.838.367.447	25.060.485.517
b) Chi phí trả trước dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	6.731.117.982	4.525.959.233
- Chi phí sửa chữa	14.561.478.613	17.941.867.726
- Chi phí trả trước dài hạn khác	1.330.747.327	187.608.097
	22.623.343.922	22.655.435.056

15. CÁC KHOẢN VAY

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

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	30/06/2020	01/01/2020
				VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội	VND		Tín chấp	-	30.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	VND	8,60%	Quyền sử dụng đất thuộc dự án đầu tư xây dựng	8.891.093.111	14.800.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	VND			-	37.927.415.533
				8.891.093.111	82.727.415.533

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản An Gia Phát	882.827.064	882.827.064	882.827.064	882.827.064
- Công ty Cổ phần Bất động sản CORE REALTY	1.997.747.288	1.997.747.288	1.997.747.288	1.997.747.288
- Công ty TNHH Nami Land Việt Nam	1.411.581.134	1.411.581.134	928.653.518	928.653.518
- Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Ngọc Land	2.454.191.149	2.454.191.149	2.454.191.149	2.454.191.149
- Công ty Cổ phần Bất động sản Victoryland	2.223.584.139	2.223.584.139	2.223.584.139	2.223.584.139
- Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Việt Hưng	1.336.791.555	1.336.791.555	1.379.969.977	1.379.969.977
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	5.040.075.098	5.040.075.098	4.342.418.498	4.342.418.498
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Đầu tư Bất động sản LUXHOMES	1.247.951.795	1.247.951.795	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	57.349.565.786	57.349.565.786	78.569.754.280	78.569.754.280
	73.944.315.008	73.944.315.008	92.779.145.913	92.779.145.913
b) Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)	6.553.168.182	-	7.811.026.625	-

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Hồng hạc Đại Lải	3.512.387.209	2.211.042.867
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	2.422.000.000	2.222.000.000
- Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	2.201.021.463	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình	9.572.124.801	9.572.124.801
- Công ty TNHH PLAN ADD Việt Nam	738.000.000	-
- Công ty TNHH SE ADD	4.424.200.000	4.424.200.000
- Người mua trả tiền trước khác	1.941.823.273	1.978.506.805
	24.811.556.746	20.407.874.473

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	15.902.975.936	50.627.768.888	22.516.099.158	44.014.645.666
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	60.784.362.274	37.532.458.458	41.104.809.340	57.212.011.392
- Thuế thu nhập cá nhân	48.590.736.665	22.755.721.343	2.087.522.947	69.258.935.061
- Các loại thuế khác	617.748	202.184.404	202.802.152	-
	125.278.692.623	111.118.133.093	65.911.233.597	170.485.592.119

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Chi phí phải trả website Cenhomes.vn	21.107.622.800	12.000.000.000
- Chi phí môi giới phải trả	75.432.572.260	104.367.399.517
- Chi phí phải trả khác	1.345.614.777	141.938.322
	97.885.809.837	116.509.337.839

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	292.593.969	292.593.969
- Bảo hiểm xã hội	713.548.183	246.673.720
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.503.714.856	6.529.013.750
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án	183.132.296.944	193.148.624.440
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	6.467.982.233
	189.642.153.952	206.684.888.112
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.158.015.542	3.276.866.095
	2.158.015.542	3.276.866.095

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	719.550.000	-
- Công ty Cổ phần du lịch thương mại Tân Sáng	959.805.000	479.902.500
- Công ty TNHH Bất Động Sản Tây Hồ View	960.724.800	548.985.600
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	593.577.650	879.030.364
- Doanh thu nhận trước về phí môi giới	522.290.638	-
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng	2.559.608.722	270.242.313
	6.315.556.810	2.178.160.777

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	500.000.000.000	375.000.000.000	-	-	35.160.215.370	555.710.804.993	23.372.788.809	1.489.243.809.172
Phát hành cổ phiếu	300.000.000.000	(225.000.000.000)	-	-	-	(75.000.000.000)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	189.906.587.473	1.388.256.623	191.294.844.096
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	31.921.539.680	(31.921.539.680)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(22.605.835.345)	(453.884.036)	(23.059.719.381)
Chi tiền mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	(1.080.000)	-	-	-	(1.080.000)
Khác	-	-	-	-	(521.359.616)	2.499.491.404	37.626.868.212	39.605.000.000
Số dư cuối kỳ trước	800.000.000.000	150.000.000.000	-	(1.080.000)	66.560.395.434	618.589.508.845	61.934.029.608	1.697.082.853.887
Số dư đầu kỳ này	800.000.000.000	150.000.000.000	9.243.750.000	(1.080.000)	66.560.395.434	807.951.648.080	64.265.043.676	1.898.019.757.190
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	133.629.972.476	5.540.888.172	139.170.860.648
Trích quỹ Đầu tư phát triển tại công ty mẹ (*)	-	-	-	-	37.081.564.792	(37.081.564.792)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty (*)	-	-	-	-	-	(18.540.782.396)	-	(18.540.782.396)
Trích quỹ khen thưởng ban điều hành (*)	-	-	-	-	-	(7.416.312.958)	-	(7.416.312.958)
Trích quỹ Đầu tư phát triển tại công ty con	-	-	-	-	1.542.532.975	(1.542.532.975)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty con	-	-	-	-	-	(1.079.773.081)	(391.917.051)	(1.471.690.133)
Điều chỉnh	-	-	-	-	1	444.172.297	(441.455.336)	2.716.962
Số dư cuối kỳ này	800.000.000.000	150.000.000.000	9.243.750.000	(1.080.000)	105.184.493.202	876.364.826.650	68.972.559.461	2.009.764.549.313

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

Phân phối lợi nhuận	Công ty mẹ	Các Công ty con	Cộng
Trích Quỹ đầu tư phát triển	(37.081.564.792)	(2.102.414.478)	(39.183.979.270)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(18.540.782.396)	(1.471.690.133)	(20.012.472.529)
Trích Quỹ khen thưởng Ban Điều hành	(7.416.312.958)	-	-

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<u>30/06/2020</u>	<u>Tỷ lệ</u>	<u>01/01/2020</u>	<u>Tỷ lệ</u>
	VND	(%)	VND	(%)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	409.175.290.000	51,15%	409.175.290.000	51,15%
- Vietnam Master Holding 2 Limited	90.478.000.000	11,31%	53.200.000.000	6,65%
- Amersham Industries Limited	-	0,00%	18.660.000.000	2,33%
- Ông Nguyễn Trung Vũ	4.833.100.000	0,60%	4.833.100.000	0,60%
- Ông Phạm Thanh Hưng	4.714.560.000	0,59%	4.714.560.000	0,59%
- Các cổ đông khác	290.799.050.000	36,35%	309.417.050.000	38,68%
	<u>800.000.000.000</u>	<u>100%</u>	<u>800.000.000.000</u>	<u>100%</u>

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

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

d) Cổ phiếu

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

e) Các quỹ Công ty

	<u>30/06/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	105.184.493.202	66.560.395.434
	<u>105.184.493.202</u>	<u>66.560.395.434</u>

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

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	38.215.386.187	53.819.584.670
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	183.414.041.820	313.058.829.437
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	481.330.231.327	667.919.756.286
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	7.833.401.230	9.323.428.322
	710.793.060.564	1.044.121.598.715
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)	129.651.828.944	129.445.315.372

24. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

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

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	21.017.291.971	33.378.069.056
Giá vốn chuyển nhượng Bất động sản	150.399.311.728	256.801.958.266
Giá vốn của dịch vụ môi giới Bất động sản	241.014.993.202	401.295.618.484
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	6.290.609.106	3.063.352.408
	418.722.206.007	694.538.998.214

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	8.598.929.624	155.623.242
	8.598.929.624	155.623.242
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)	2.395.821.917	-

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.404.749.839	2.127.914.849
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	15.795.401.949	648.865.854
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	3.230.390.000	2.827.965.207
Các khoản chi phí bán hàng khác	1.441.744.911	60.230.080
	22.872.286.699	5.664.975.990

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.591.903.375	3.681.256.091
Chi phí nhân công	52.692.743.245	52.710.553.947
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.500.845.326	6.144.485.624
Thuế, phí, lệ phí	216.723.812	344.820.247
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.488.002.448	16.142.716.360
Chi phí khác bằng tiền	9.164.507.391	13.073.816.761
	93.654.725.597	92.097.649.030

30. THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	250.001.824	-
Thu nhập khác	214.089.085	370.967.960
	464.090.909	370.967.960

31. CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định	286.445.724	286.445.728
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án	43.032.253	440.000.000
Chi phí khấu hao vượt quy định	71.035.003	70.325.004
Chi phí khác	-	16.714.333
	400.512.980	813.485.065

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	32.413.675.548	42.966.542.556
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	5.118.782.910	4.814.229.374
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	37.532.458.458	47.780.771.930
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	60.784.362.274	47.699.167.391
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(41.104.809.340)	(54.575.156.631)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	57.212.011.392	40.904.782.690

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	133.629.972.476	189.906.587.473
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	133.629.972.476	189.906.587.473
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	79.999.892	79.999.925
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.670	2.374

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.603.153.375	8.703.075.758
Chi phí nhân công	219.438.481.686	320.051.624.279
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.000.181.931	7.578.300.198
Chi phí dịch vụ mua ngoài	124.297.182.504	416.658.765.238
Chi phí khác bằng tiền	23.766.697.568	23.934.326.007
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	386.105.697.064	776.926.091.480

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

	Giá trị sổ kế toán			
	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	176.910.168.388	-	167.519.548.490	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.881.596.239.713	(7.896.991.660)	1.925.000.238.460	(7.896.991.660)
Các khoản cho vay	314.500.000.000	-	154.500.000.000	-
	2.373.006.408.101	(7.896.991.660)	2.247.019.786.950	(7.896.991.660)
			Giá trị sổ kế toán	
			30/06/2020	01/01/2020
			VND	VND
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ			8.891.093.111	82.727.415.533
Phải trả người bán, phải trả khác			265.744.484.502	302.740.900.120
Chi phí phải trả			97.885.809.837	116.509.337.839
			372.521.387.450	501.977.653.492

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

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

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

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	176.910.168.388	-	-	176.910.168.388
Phải thu khách hàng, phải thu khác	989.089.963.216	884.609.284.837	-	1.873.699.248.053
Các khoản cho vay	314.500.000.000	-	-	314.500.000.000
	1.480.500.131.604	884.609.284.837	-	2.365.109.416.441
Tại ngày 01/01/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	167.519.548.490	-	-	167.519.548.490
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.262.694.216.571	654.409.030.229	-	1.917.103.246.800
Các khoản cho vay	154.500.000.000	-	-	154.500.000.000
	1.584.713.765.061	654.409.030.229	-	2.239.122.795.290

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2020				
Vay và nợ	8.891.093.111	-	-	8.891.093.111
Phải trả người bán, phải trả khác	263.586.468.960	2.158.015.542	-	265.744.484.502
Chi phí phải trả	97.885.809.837	-	-	97.885.809.837
	370.363.371.908	2.158.015.542	-	372.521.387.450
Tại ngày 01/01/2020				
Vay và nợ	82.727.415.533	-	-	82.727.415.533
Phải trả người bán, phải trả khác	299.464.034.025	3.276.866.095	-	302.740.900.120
Chi phí phải trả	116.509.337.839	-	-	116.509.337.839
	498.700.787.397	3.276.866.095	-	501.977.653.492

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

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

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

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

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

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

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

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động môi giới bất động sản	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê văn phòng và khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	481.330.231.327	178.461.987.275	46.048.787.417	705.841.006.019
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	240.315.238.125	28.062.675.547	18.740.886.340	287.118.800.012
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	26.756.744.236
Tài sản bộ phận	1.409.205.394.657	189.159.528.079	78.971.716.980	1.677.336.639.716
Tài sản không phân bổ	-	-	-	1.015.153.216.974
Tổng tài sản	1.409.205.394.657	189.159.528.079	78.971.716.980	2.692.489.856.690
Nợ phải trả của các bộ phận	176.439.368.438	118.925.825.478	27.925.522.306	323.290.716.222
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	359.434.591.155
Tổng nợ phải trả	176.439.368.438	118.925.825.478	27.925.522.306	682.725.307.377

Theo khu vực địa lý

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

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

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

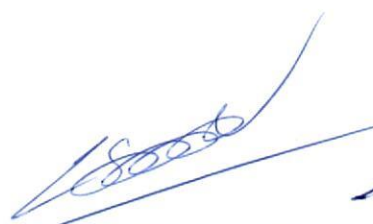
	6 tháng đầu năm 2020 VND	6 tháng đầu năm 2019 VND
Doanh thu bán hàng, dịch vụ	129.651.828.944	129.445.315.372
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	341.750.453	598.350.589
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	1.107.848	601.545
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ	767.758.945	875.983.552
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	-	373.051.181
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	126.380.921.986	124.534.656.046
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2.160.289.712	3.062.672.539
Mua hàng hóa, dịch vụ	49.271.783.059	11.167.201.033
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	155.193.023	169.046.815
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	2.806.321.051	6.906.179.640
- 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	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	45.947.467.874	-
Doanh thu hoạt động tài chính - lãi vay	2.395.821.917	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	2.395.821.917	-
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:	30/06/2020	01/01/2020
Phải thu khách hàng	52.407.125.324	156.965.232.418
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	582.939.700	581.721.067
- 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 Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	6.534.000	6.534.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	848.597.063	472.671.564
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	311.065.721	648.217.842
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2.690.888.547	-
Phải thu khác	671.450.299.008	499.800.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	671.450.299.008	499.800.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn	6.553.168.182	7.811.026.625
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	5.040.075.098	4.342.418.498
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	314.000.924	314.000.924
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	74.999.998	6.954.065
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.124.092.162	1.142.392.638
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	2.005.260.500

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	6 tháng đầu năm 2020	6 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	214.423.750	235.363.750
Thu nhập của thành viên khác trong Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	1.380.196.642	1.251.201.775

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

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


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2020


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

