

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

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**CHO KỲ HOẠT ĐỘNG 6 THÁNG  
KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2019**



**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 30



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỶ**

Tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ,  
Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

---

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thể kỷ (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

**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 Nguyễn Thọ Tuyển	Ủy viên
Ông Nguyễn Anh Hương	Ủy viên
Ông Lê Xuân Nga	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2019)

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Cấn Công Việt	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Chu Hữu Chiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Xuân Nga	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2019)

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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; và



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, ✓



**Nguyễn Thọ Tuyên**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 12 tháng 8 năm 2019

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 12 tháng 8 năm 2019, từ trang 04 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, 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 hoạt động 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 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 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 kèm theo 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 báo cáo tài chính hợp nhất 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 kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Đặng Chí Dũng**

**Phó Tổng Giám đốc**

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

**CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 12 tháng 8 năm 2019

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.957.006.281.924</b>	<b>1.678.371.811.888</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>261.373.004.466</b>	<b>322.785.384.428</b>
1. Tiền	111		261.373.004.466	322.785.384.428
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.236.297.370.620</b>	<b>894.504.065.731</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	893.801.396.314	682.721.841.425
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	42.641.768.051	11.920.898.155
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	9.500.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	297.623.508.618	207.130.628.514
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(7.269.302.363)	(7.269.302.363)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>457.292.320.935</b>	<b>459.866.859.977</b>
1. Hàng tồn kho	141		457.292.320.935	459.866.859.977
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.043.585.903</b>	<b>1.215.501.752</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	2.043.303.267	1.215.501.752
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		282.636	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>695.699.504.713</b>	<b>649.937.833.974</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>436.627.773.959</b>	<b>482.052.153.009</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	436.627.773.959	482.052.153.009
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>164.020.077.291</b>	<b>141.156.529.934</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	133.590.467.542	138.707.457.445
- Nguyên giá	222		147.317.844.482	148.172.635.005
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.727.376.940)	(9.465.177.560)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		151.356.728	223.761.872
- Nguyên giá	225		460.800.000	460.800.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(309.443.272)	(237.038.128)
3. Tài sản cố định vô hình	227	13	30.278.253.021	2.225.310.617
- Nguyên giá	228		36.068.333.121	5.175.247.505
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.790.080.100)	(2.949.936.888)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>43.176.427.180</b>	<b>19.720.849.068</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	43.176.427.180	19.720.849.068
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>51.875.226.283</b>	<b>7.008.301.963</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	50.801.430.896	7.008.301.963
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.073.795.387	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2.652.705.786.637</b>	<b>2.328.309.645.862</b>

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>955.622.933.750</b>	<b>839.065.836.690</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>950.984.278.141</b>	<b>836.906.097.565</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	97.228.054.125	116.002.550.628
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	18.200.312.702	17.482.414.455
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	95.024.565.686	91.112.112.818
4. Phải trả người lao động	314		89.467.809.762	59.927.164.887
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	76.474.282.369	42.146.502.195
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4.405.977.817	8.231.035.939
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	228.158.548.564	296.055.997.090
8. Vay ngắn hạn	320	20	297.044.060.000	170.000.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		44.980.667.116	35.948.319.553
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.638.655.609</b>	<b>2.159.739.125</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	3.276.866.095	2.159.739.125
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.361.789.514	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.697.082.852.887</b>	<b>1.489.243.809.172</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>1.697.082.852.887</b>	<b>1.489.243.809.172</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		800.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		800.000.000.000	500.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		150.000.000.000	375.000.000.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.080.000)	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		66.560.395.434	35.160.215.370
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		618.589.508.845	555.710.804.993
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		421.505.472.609	240.409.450.154
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		197.084.036.236	315.301.354.839
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		61.934.028.608	23.372.788.809
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.652.705.786.637</b>	<b>2.328.309.645.862</b>

  
Trần Thị Nhung  
Người lập biểu

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thọ Tuyển  
Tổng Giám đốc


Ngày 12 tháng 8 năm 2019

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

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Kỳ này	Kỳ trước
	số	minh		
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>23</b>	<b>1.044.121.598.715</b>	<b>591.319.007.412</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>1.044.121.598.715</b>	<b>591.319.007.412</b>
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	694.538.998.214	340.762.083.601
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>349.582.600.501</b>	<b>250.556.923.811</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	155.623.242	2.423.544.000
7. Chi phí tài chính	22		12.169.472.465	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.169.472.465	-
8. Chi phí bán hàng	25	25	5.664.975.990	8.916.716.434
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	92.097.649.030	61.584.406.157
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))</b>	<b>30</b>		<b>239.806.126.258</b>	<b>182.479.345.220</b>
11. Thu nhập khác	31		370.967.960	235.522.273
12. Chi phí khác	32		813.485.065	1.427.601.502
<b>13. (Lỗ) khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(442.517.105)</b>	<b>(1.192.079.229)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>239.363.609.153</b>	<b>181.287.265.991</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	47.780.771.930	36.605.095.597
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		287.994.127	60.000.000
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>191.294.843.096</b>	<b>144.622.170.394</b>
17.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ	61		189.906.587.473	141.568.335.416
17.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		1.388.255.623	3.053.834.978
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>29</b>	<b>2.374</b>	<b>1.759</b>

  
Trần Thị Nhung  
Người lập biểu

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thọ Tuyên  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2019



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>239.363.609.153</b>	<b>181.287.265.991</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	7.174.747.736	2.784.870.997
Các khoản dự phòng	03	-	980.612.741
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(155.623.242)	(2.189.651.645)
Chi phí lãi vay	06	12.169.472.465	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>258.552.206.112</b>	<b>182.863.098.084</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(156.869.208.475)	(576.798.758.410)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	2.574.539.042	(97.264.906.547)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	7.974.022.540	(102.063.772.120)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(44.620.930.448)	(751.458.517)
Tiền lãi vay đã trả	14	(12.169.472.465)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(54.575.156.631)	(37.008.237.593)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	789.243.036
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(14.027.371.818)	(38.958.900)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(13.161.372.143)</b>	<b>(630.273.750.967)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(75.554.611.061)	(13.629.363.978)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	72.727.273
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(9.500.000.000)	(668.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	793.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(130.000.000.000)	-
7. Thu lãi tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	155.623.242	2.307.888.179
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(214.898.987.819)</b>	<b>113.751.251.474</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	39.605.000.000	625.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(1.080.000)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	205.000.000.000	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(77.955.940.000)	(100.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>166.647.980.000</b>	<b>525.000.000.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(61.412.379.962)</b>	<b>8.477.500.507</b>
<b>Tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>322.785.384.428</b>	<b>61.267.919.898</b>
<b>Tiền cuối kỳ (70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>261.373.004.466</b>	<b>69.745.420.405</b>

  
Trần Thị Nhung  
Người lập biểu

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thọ Tuyên  
Tổng Giám đốc



Ngày 12 tháng 8 năm 2019

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất 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 16 ngày 06 tháng 5 năm 2019.

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, Việt Nam.

#### **Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty và các công ty con 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 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:

<b>Tên công ty</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %</b>	<b>Hoạt động chính</b>
<b>Công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu	Hà Nội	80,00%	80,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	Hà Nội	80,00%	80,00%	Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	80,00%	80,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản
Công ty cổ phần M&I Thế kỷ	Hà Nội	51,00%	51,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Bên cạnh đó, Công ty có các Chi nhánh hoạt động tại các tỉnh thành bao gồm: Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Quảng Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Thanh Hóa, Nghệ An, Đà Nẵng, Nha Trang, Cần Thơ, Đồng Nai và 01 văn phòng đại diện tại Hàn Quốc.

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh 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 báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 đã được soát xét.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

### **Hợp nhất kinh doanh**

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

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

### **Lãi từ giao dịch mua rẻ**

Lãi từ giao dịch mua rẻ là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của các công ty con tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Lãi từ giao dịch mua rẻ được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại thời điểm phát sinh.

### **Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

### **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.

### **Các khoản đầu tư tài chính**

#### **Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho của Công ty chủ yếu 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. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

	<u>Năm nay</u> (Số năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	30
Máy móc thiết bị	3
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3 - 5

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### **Thuê tài sản**

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay (xem trình bày dưới đây).

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty.

#### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất vô thời hạn, 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. Công ty không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất vô thời hạn.

#### **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 chi phí truyền thông quảng cáo website Cenhomes.vn, 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.



Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời gian của hợp đồng cho thuê.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. 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.

### **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 nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

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

**4. TIỀN**

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Tiền mặt	34.290.739.801	5.583.123.307
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	227.082.264.665	317.202.261.121
	<b>261.373.004.466</b>	<b>322.785.384.428</b>

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	168.531.870.156	168.531.870.156,00
Công ty Cổ phần VMF	46.014.153.354	86.239.992.938
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	111.307.129.941	83.126.606.578
Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	26.857.769.703	61.661.483.507
Công ty Cổ phần Khai Sơn	1.808.217.591	36.130.085.422
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	26.268.475.059
Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền	-	21.395.671.082
Công ty Cổ phần Bất động sản Belleville Hà Nội	15.279.192.391	15.798.263.316
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội - Geleximco	618.522.656	15.263.676.038
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	7.092.772.676	11.169.886.586
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise	7.399.732.261	7.399.732.261
Các khoản phải thu khách hàng khác	486.518.062.773	149.736.098.482
	<b>893.801.396.314</b>	<b>682.721.841.425</b>
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)</b>	<b>112.990.992.292</b>	<b>84.213.628.711</b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Công ty Cổ phần CONSGROUP	11.287.131.138	9.355.163.980
Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế G-Tech	25.964.270.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thế Kỷ	-	901.717.390
Các đối tượng khác	5.390.366.913	1.664.016.785
	<b>42.641.768.051</b>	<b>11.920.898.155</b>
<b>Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)</b>	<b>-</b>	<b>901.717.390</b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

Phải thu về cho vay ngắn hạn với số tiền 9,5 tỷ đồng phản ánh số tiền Công ty cho Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn vay không lãi suất theo hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV/CENLAND-ĐẠINAMSON ngày 08 tháng 3 năm 2019 với hạn mức vay tối đa là 27,5 tỷ đồng. Thời hạn thanh toán gốc vay là ngày 31 tháng 8 năm 2019 theo Phụ lục ngày 31 tháng 7 năm 2019.



**8. PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Nam Hồng	2.062.459.488	23.441.015.836
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (i)	71.242.419.829	75.181.130.714
Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư Hà Nội Sunrise (ii)	11.800.807.194	11.800.807.194
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
Bà Ngô Thùy Dương (iii)	130.000.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên (iv)	22.722.621.995	15.661.274.581
Ký quỹ, ký cược	45.422.435.268	67.791.585.428
Phải thu khác	8.597.464.520	7.479.514.437
	<b>297.623.508.618</b>	<b>207.130.628.514</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược (v)	436.627.773.959	482.052.153.009
<i>Trong đó:</i>		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	433.616.025.174	479.960.025.174
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản Thế kỷ	276.600.000.000	315.000.000.000
+ Tập đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần	280.000.000	10.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil	22.550.000.000	25.600.000.000
+ Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	58.974.025.174	58.974.025.174
+ Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Công ty cổ phần Khai Sơn	11.700.000.000	18.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	400.000.000	400.000.000
+ Các đối tượng khác	33.112.000.000	21.986.000.000
- Ký cược, ký quỹ khác	3.011.748.785	2.092.127.835
	<b>436.627.773.959</b>	<b>482.052.153.009</b>
<b>Phải thu khác là các bên liên quan</b> <b>(chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)</b>	<b>306.600.000.000</b>	<b>345.000.000.000</b>

(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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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 tiền đặt cọc liên quan đến Hợp đồng mua căn hộ và văn phòng số 68/2016/HDIS-STDA giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise, theo đó hai bên cùng hợp tác để đầu tư phát triển và kinh doanh Dự án HDI Sunrise. Theo điều khoản Hợp đồng, Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise chịu trách nhiệm về mọi thủ tục pháp lý, quyền sử dụng đất, tổ chức triển khai xây dựng Dự án theo đúng thiết kế, hồ sơ quy hoạch đã được duyệt; Công ty chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền theo thỏa thuận trên Hợp đồng để đảm bảo nguồn vốn thực hiện Dự án, đồng thời chịu trách nhiệm bán hàng đối với toàn bộ sản phẩm thuộc phần Dự án hợp tác đầu tư. Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise đồng ý bán và Công ty đồng ý mua 2/3 diện tích căn hộ và toàn bộ diện tích văn phòng tại tầng 3, 4 và 5; để đảm bảo thực hiện Hợp đồng, Công ty đồng ý đặt cọc và Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise đồng ý nhận đặt cọc 25% tổng giá trị mua bán căn hộ và văn phòng.

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

- (iii) Phản ánh số tiền mua lại cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Lilaha từ bà Ngô Thùy Dương theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 1208/2018HĐCNCPLilaha ngày 28 tháng 12 năm 2018. Theo đó, bà Ngô Thùy Dương đồng ý chuyển nhượng cho Công ty 8.400.000 cổ phần với số tiền 450 tỷ đồng. Thời hạn thanh toán là 180 ngày kể từ ngày ký hợp đồng.
- (iv) Phản ánh các khoản tạm ứng cho nhân viên để thực hiện các dự án của Công ty.
- (v) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng mà Công ty đã trả cho các chủ đầu tư, để thực hiện vai trò tổng đại lý phân phối sản phẩm bất động sản hình thành từ các dự án.

**9. NỢ XẤU**

Đối tượng	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
<b>Phải thu khó có khả năng thu hồi</b>	<b>8.166.991.660</b>	<b>897.689.297</b>	<b>8.166.991.660</b>	<b>897.689.297</b>
<b>a) Quá hạn trên 3 năm</b>				
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	-
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	-
<b>b) Quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm</b>				
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1.740.000.000	870.000.000	1.740.000.000	870.000.000
Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55.378.595	27.689.297	55.378.595	27.689.297

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

**10. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hóa bất động sản (i)	414.129.332.081	-	447.532.625.040	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	43.108.215.493	-	12.334.234.937	-
Nguyên liệu, vật liệu	54.773.361	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>457.292.320.935</b>	<b>-</b>	<b>459.866.859.977</b>	<b>-</b>

- (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.

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty đã thế chấp 71 thửa đất tại phường Đồng Kỳ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh với giá trị 148.410.080.000 đồng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà. Công ty cũng đã thế chấp 43 lô đất tại Khu đô thị mới Đông Sơn, phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa với giá trị 121.166.550.000 đồng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Đa.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	479.700.521	483.197.705
Chi phí sửa chữa văn phòng	439.169.835	857.500
Chi phí thuê văn phòng	955.270.978	591.645.790
Chi phí khác	169.161.933	139.800.757
	<b>2.043.303.267</b>	<b>1.215.501.752</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí truyền thông website Cenhomes.vn	32.543.122.809	
Công cụ, dụng cụ	9.822.114.649	4.008.879.020
Chi phí sửa chữa văn phòng	6.986.337.424	2.621.375.351
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.449.856.014	378.047.592
	<b>50.801.430.896</b>	<b>7.008.301.963</b>

**12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số đầu kỳ	110.684.934.984	35.900.000	34.188.353.273	3.263.446.748	148.172.635.005
Mua sắm mới	1.655.211.800	936.009.091	2.894.705.455	1.755.768.747	7.241.695.093
Phân loại lại sang tài sản cố định vô hình	(8.096.485.616)	-	-	-	(8.096.485.616)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>104.243.661.168</b>	<b>971.909.091</b>	<b>37.083.058.728</b>	<b>5.019.215.495</b>	<b>147.317.844.482</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số đầu kỳ	121.523.592	23.675.981	7.362.111.519	1.957.866.468	9.465.177.560
Trích khấu hao trong kỳ	1.719.892.013	62.997.793	2.157.350.250	321.959.324	4.262.199.380
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.841.415.605</b>	<b>86.673.774</b>	<b>9.519.461.769</b>	<b>2.279.825.792</b>	<b>13.727.376.940</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số đầu kỳ	110.563.411.392	12.224.019	26.826.241.754	1.305.580.280	138.707.457.445
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>102.402.245.563</b>	<b>885.235.317</b>	<b>27.563.596.959</b>	<b>2.739.389.703</b>	<b>133.590.467.542</b>

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 3.041.798.305 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 2.031.669.312 đồng).

**13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số đầu kỳ	-	4.832.974.769	342.272.736	5.175.247.505
Mua sắm mới	-	22.796.600.000	-	22.796.600.000
Tăng do phân loại lại từ tài sản hữu hình	8.096.485.616	-	-	8.096.485.616
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>8.096.485.616</b>	<b>27.629.574.769</b>	<b>342.272.736</b>	<b>36.068.333.121</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số đầu kỳ	-	2.792.887.761	157.049.127	2.949.936.888
Trích khấu hao trong kỳ	-	2.783.097.756	57.045.456	2.840.143.212
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>5.575.985.517</b>	<b>214.094.583</b>	<b>5.790.080.100</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số đầu kỳ	-	2.040.087.008	185.223.609	2.225.310.617
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>8.096.485.616</b>	<b>22.053.589.252</b>	<b>128.178.153</b>	<b>30.278.253.021</b>

Tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 1.520.120.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 545.120.000 đồng).

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn</b>		
Mua sắm (i)	35.583.693.182	15.769.759.350
Xây dựng cơ bản (ii)	7.592.733.998	3.951.089.718
	<b>43.176.427.180</b>	<b>19.720.849.068</b>

- (i) Phản ánh giá trị của phần mềm quản lý Công ty đang đầu tư để đưa vào sử dụng trong thời gian tới.
- (ii) Phản ánh chi phí để hình thành tài sản cố định trong tương lai, cho mục đích làm văn phòng làm việc và sàn thương mại.

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	9.272.273.225	9.272.273.225	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	4.996.535.190	4.996.535.190	8.009.289.955	8.009.289.955
Công ty TNHH Nami Land Việt Nam	2.925.697.969	2.925.697.969	-	-
Công ty TNHH Truyền Thông Đức Vinh	2.349.599.430	2.349.599.430	-	-
Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Ngọc Land	2.454.191.149	2.454.191.149	5.879.077.674	5.879.077.674
Công ty Cổ phần Bất động sản CORE REALTY	1.398.235.506	1.398.235.506	4.065.361.301	4.065.361.301
Công ty Cổ phần Bất động sản Victory Land	2.223.584.139	2.223.584.139	2.245.315.764	2.245.315.764
Công ty Cổ phần Nhà rề 24H	-	-	3.241.149.985	3.241.149.985
Các đối tượng khác	71.607.937.517	71.607.937.517	92.562.355.949	92.562.355.949
	<b>97.228.054.125</b>	<b>97.228.054.125</b>	<b>116.002.550.628</b>	<b>116.002.550.628</b>
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)</b>	<b>2.441.680.769</b>	<b>2.441.680.769</b>	<b>13.574.730.720</b>	<b>13.574.730.720</b>

**16. 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 Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải	2.834.465.098	1.675.976.693
Khách mua căn hộ dự án Đông Sơn	36.007.100	1.806.785.024
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	-	780.026.412
Công ty Cổ phần Khai Sơn	-	909.929.250
Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	645.877.350	-
Các đối tượng khác	5.111.838.353	2.737.572.275
	<b>18.200.312.702</b>	<b>17.482.414.455</b>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Chỉ 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	10.363.509.657	56.769.496.283	45.957.410.761	21.175.595.179
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.699.167.391	47.780.771.930	54.575.156.631	40.904.782.690
Thuế thu nhập cá nhân	33.049.435.770	46.265.563.486	46.376.328.913	32.938.670.343
Các loại thuế khác	-	1.758.244.249	1.752.726.775	5.517.474
<b>Cộng</b>	<b>91.112.112.818</b>	<b>152.574.075.948</b>	<b>148.661.623.080</b>	<b>95.024.565.686</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Chi phí môi giới phải trả cho sàn liên kết	68.207.563.412	40.000.037.841
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	1.169.323.344	-
Các khoản phụ cấp phải trả	-	2.104.824.354
Chi phí phải trả khác	7.097.395.613	41.640.000
	<b>76.474.282.369</b>	<b>42.146.502.195</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	454.223.624	228.541.107
Bảo hiểm xã hội	665.882.233	528.506.858
Nhận tiền góp vốn	25.000.000.000	168.049.784.150
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	-	143.049.784.150
- Công ty TNHH World Eye Vision (i)	25.000.000.000	25.000.000.000
Tiền đặt cọc mua căn hộ (ii)	195.862.064.350	117.561.428.990
Phải trả bà Trần Thị Thanh Bình	-	3.479.665.046
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.398.013.750	4.630.000.000
Phải trả khác	1.778.364.607	1.578.070.939
	<b>228.158.548.564</b>	<b>296.055.997.090</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.276.866.095	2.159.739.125
	<b>3.276.866.095</b>	<b>2.159.739.125</b>

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

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

- (ii) 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**

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	VND Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	VND Tăng	VND Giảm	VND Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	170.000.000.000	170.000.000.000	205.000.000.000	77.955.940.000	297.044.060.000	297.044.060.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội (i)	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (ii)	-	-	100.000.000.000	2.305.940.000	97.694.060.000	97.694.060.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (iii)	140.000.000.000	140.000.000.000	60.000.000.000	68.000.000.000	132.000.000.000	132.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Đồng Đa (iv)	-	-	45.000.000.000	7.650.000.000	37.350.000.000	37.350.000.000
	<b>170.000.000.000</b>	<b>170.000.000.000</b>	<b>205.000.000.000</b>	<b>77.955.940.000</b>	<b>297.044.060.000</b>	<b>297.044.060.000</b>

- (i) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đông Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 01/2018/352851/HĐTD ngày 21 tháng 12 năm 2018 có hạn mức 30 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C với thời hạn vay là 225 ngày. Lãi suất vay 8,7%/năm; lãi suất áp dụng thả nổi điều chỉnh 03 tháng/lần, kỳ điều chỉnh lãi đầu tiên là ngày 01 tháng 3 năm 2019. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại tầng 01 tòa J, tòa H và tòa K thuộc khu chung cư cao tầng CT7 thuộc dự án Tổ hợp chung cư cao tầng – NCG Residential, khu đô thị Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ.
- (i) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà số 01/2019/352851/HĐTD ngày 29/01/2019 với hạn mức 200.000.000.000 VNĐ được sử dụng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 344 lô đất phân lô tại khu đô thị phường Đồng Kỳ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh của Công ty TNHH Nam Hồng với tổng diện tích là 39.306,93 m<sup>2</sup>. Thời gian vay tối đa 16 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn là 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời hạn vay là từ ngày giải ngân đến 31 ngày 05 năm 2020. Lãi suất cho vay là 9,5%/năm, được điều chỉnh 6 tháng/lần vào các ngày 01 tháng 01 và ngày 01 tháng 07 hàng năm. Tài sản đảm bảo của khoản vay là quyền sử dụng đất của 71 thửa đất, địa chỉ tại phường Đồng Kỳ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.
- (ii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng cho vay hạn mức số 0618/HĐHM/VPB-CENLAND ngày 03 tháng 10 năm 2018 với hạn mức 200 tỷ đồng được sử dụng để tài trợ và bù đắp tiền ký quỹ, 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; tài trợ tiền thanh toán giữa Công ty và Công ty TNHH Nam Hồng và bù đắp các khoản đã thanh toán của Công ty theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/2018/HĐ/CEN-NAM HỒNG về Dự án Đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị phường Đồng Kỳ tại phường Đồng Kỳ, xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Ngày rút vốn lần đầu là ngày 29 tháng 12 năm 2018, số tiền 140 tỷ đồng để bù đắp một phần theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/2018/HĐ/CEN-NAM HỒNG. Thời hạn vay 12 tháng, ngày đáo hạn là ngày 29 tháng 12 năm 2019. Lãi suất vay 9,5%/năm được điều chỉnh 01 tháng một lần, kỳ điều chỉnh đầu tiên là ngày 29 tháng 01 năm 2019. Nợ gốc được trả 03 tháng một lần và trả thành 4 kỳ, kỳ trả đầu tiên là ngày 29 tháng 03 năm 2019.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MÃ SỐ B 09a-DN/HN**

Tài sản đảm bảo của khoản vay là Văn phòng làm việc tầng 3 thuộc Tổ hợp căn hộ cao cấp và văn phòng làm việc Dolphin Plaza, số 28 đường Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- (iii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đa theo hợp đồng số 02/2019-HĐCVTL/NHCT126-CTYCPBĐSTHEKY ngày 25 tháng 3 năm 2019. Số tiền cho vay tổng giá trị không quá 62.000.000.000 VNĐ sử dụng để thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp thực hiện phương án đầu tư nhà ở liền kề lô LK5-1 và lô LK9, khu đô thị mới Đông Sơn, phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất khoản vay vốn là 9,5%/năm. Tài sản đảm bảo là 43 lô đất tại Khu đô thị mới Đông Sơn, phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

**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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018</b>							
Số dư đầu kỳ trước	250.000.000.000	-	-	12.899.194.890	296.505.582.950	18.934.946.333	578.339.724.173
Phát hành cổ phiếu	250.000.000.000	375.000.000.000	-	-	-	-	625.000.000.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	141.568.335.416	3.053.834.978	144.622.170.394
Trích lập các quỹ	-	-	-	22.261.020.480	(22.261.020.480)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(32.566.363.593)	(206.291.781)	(32.772.655.374)
Khác	-	-	-	-	(806.194)	-	(806.194)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>375.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>35.160.215.370</b>	<b>383.245.728.099</b>	<b>21.782.489.530</b>	<b>1.315.188.432.999</b>
<b>Kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2019</b>							
Số dư đầu kỳ này	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 (i)	300.000.000.000	(225.000.000.000)	-	-	(75.000.000.000)	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	189.906.587.473	1.388.255.623	191.294.843.096
Trích lập các quỹ (ii)	-	-	-	31.921.539.680	(31.921.539.680)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	-	(22.605.835.345)	(453.884.036)	(23.059.719.381)
Chi tiền mua cổ phiếu quỹ (i)	-	-	(1.080.000)	-	-	-	(1.080.000)
Công ty con tăng vốn trong kỳ	-	9.243.750.000	-	-	-	30.361.250.000	39.605.000.000
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại Công ty con	-	(9.243.750.000)	-	(521.359.616)	2.499.491.404	7.265.618.212	-
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>800.000.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>66.560.395.434</b>	<b>618.589.508.845</b>	<b>61.934.028.608</b>	<b>1.697.082.852.887</b>

- (i) Theo Nghị quyết số 06/2019/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Quản trị về việc thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu được Đại hội đồng cổ đông Công ty phê duyệt tại Nghị quyết số 02/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09 tháng 01 năm 2019, Công ty đã bổ sung vốn góp của chủ sở hữu 300 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018 với số tiền 75 tỷ đồng và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu số tiền 225 tỷ đồng. Đồng thời, Công ty cũng mua lại 108 cổ phiếu quỹ tương đương 1.080.000 đồng do số cổ phiếu lẻ phát sinh.
- (ii) Công ty và các Công ty con thực hiện trích Quỹ đầu tư phát triển và trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2018 với số tiền lần lượt khoảng 31,9 tỷ đồng và 23 tỷ đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông các Công ty.



**Vốn điều lệ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, số cổ phiếu đang lưu hành như sau:

<b>Cổ phiếu</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+ ) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	80.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu quỹ		
+ ) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	108	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+ ) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	79.999.892	50.000.000

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

**22. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN**

Bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không có bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý ngoài Việt Nam.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2019**

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản</b>				
Tiền	251.998.042.483	9.374.961.983		261.373.004.466
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.357.461.818.121	41.282.894.689	(162.447.342.190)	1.236.297.370.620
Hàng tồn kho	447.586.635.744	9.705.685.191		457.292.320.935
Tài sản ngắn hạn khác	2.043.303.267	282.636		2.043.585.903
Các khoản phải thu dài hạn	436.627.773.959	-		436.627.773.959
Tài sản cố định	163.069.096.700	959.094.225	(8.113.634)	164.020.077.291
Tài sản dở dang dài hạn	42.139.865.727	1.036.561.453		43.176.427.180
Đầu tư tài chính dài hạn	50.520.000.000	-	(50.520.000.000)	-
Tài sản dài hạn khác	55.237.160.284	933.247.546	(4.295.181.547)	51.875.226.283
<b>Tổng tài sản hợp nhất</b>	<b>2.806.683.696.285</b>	<b>63.292.727.723</b>	<b>(217.270.637.371)</b>	<b>2.652.705.786.637</b>
<b>Nợ phải trả</b>				
Nợ ngắn hạn	1.091.364.438.558	28.876.129.343	(169.256.289.760)	950.984.278.141
Nợ dài hạn	3.276.866.095		1.361.789.514	4.638.655.609
<b>Tổng nợ phải trả hợp nhất</b>	<b>1.094.641.304.653</b>	<b>28.876.129.343</b>	<b>(167.894.500.246)</b>	<b>955.622.933.750</b>

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018**

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản</b>				
Tiền	317.170.114.465	5.615.269.963	-	322.785.384.428
Các khoản phải thu ngắn hạn	970.442.086.745	48.049.583.390	(123.987.604.404)	894.504.065.731
Hàng tồn kho	451.455.855.917	8.411.004.060	-	459.866.859.977
Tài sản ngắn hạn khác	1.215.501.752	-	-	1.215.501.752
Các khoản phải thu dài hạn	482.052.153.009	-	-	482.052.153.009
Tài sản cố định	141.060.446.533	109.606.125	(13.522.724)	141.156.529.934
Tài sản dở dang dài hạn	18.684.287.615	1.036.561.453	-	19.720.849.068
Đầu tư tài chính dài hạn	40.000.000.000	-	(40.000.000.000)	-
Tài sản dài hạn khác	6.552.335.253	455.966.710	-	7.008.301.963
<b>Tổng tài sản hợp nhất</b>	<b>2.428.632.781.289</b>	<b>63.677.991.701</b>	<b>(164.001.127.128)</b>	<b>2.328.309.645.862</b>
<b>Nợ phải trả</b>				
Nợ ngắn hạn	925.142.809.684	35.750.892.285	(123.987.604.404)	836.906.097.565
Nợ dài hạn	2.159.739.125	-	-	2.159.739.125
<b>Tổng nợ phải trả hợp nhất</b>	<b>927.302.548.809</b>	<b>35.750.892.285</b>	<b>(123.987.604.404)</b>	<b>839.065.836.690</b>

0-C  
 TỶ  
 ĐU HẠN  
 TE  
 M  
 HÀ

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

**Kết quả kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019**

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>1.193.137.459.416</b>	<b>86.091.183.042</b>	<b>(235.107.043.743)</b>	<b>1.044.121.598.715</b>
<b>Chi phí kinh doanh</b>	<b>949.794.921.978</b>	<b>77.613.744.999</b>	<b>(235.107.043.743)</b>	<b>792.301.623.234</b>
- Giá vốn hàng bán	864.917.549.315	64.584.164.412	(234.962.715.513)	694.538.998.214
- Chi phí bán hàng	5.664.975.990	-	-	5.664.975.990
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	79.212.396.673	13.029.580.587	(144.328.230)	92.097.649.030
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>	<b>243.342.537.438</b>	<b>8.477.438.043</b>	<b>-</b>	<b>251.819.975.481</b>
Hoạt động tài chính				(12.013.849.223)
(Lỗ) khác				(442.517.105)
<b>Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>239.363.609.153</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				47.780.771.930
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				287.994.127
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>191.294.843.096</b>

**Kết quả kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018**

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>661.961.288.430</b>	<b>60.746.880.195</b>	<b>(131.389.161.213)</b>	<b>591.319.007.412</b>
<b>Chi phí kinh doanh</b>	<b>483.750.248.567</b>	<b>58.902.118.838</b>	<b>(131.389.161.213)</b>	<b>411.263.206.192</b>
- Giá vốn hàng bán	422.038.623.183	46.638.912.625	(127.915.452.207)	340.762.088.601
- Chi phí bán hàng	12.140.931.328	-	(3.224.214.894)	8.916.716.434
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	49.570.694.056	12.263.206.213	(249.494.112)	61.584.406.157
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>	<b>178.211.039.863</b>	<b>1.844.761.357</b>	<b>-</b>	<b>180.055.801.220</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				2.423.544.000
Chi phí tài chính				-
(Lỗ) khác				(1.192.079.229)
<b>Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>181.287.265.991</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				36.605.095.597
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				60.000.000
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>144.622.170.394</b>

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

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.044.121.598.715</b>	<b>591.319.007.412</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	667.919.756.286	553.933.337.142
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	313.058.829.437	2.240.033.111
Doanh thu dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	53.819.584.670	34.772.648.660
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	8.510.770.177	372.988.499
Doanh thu khác	812.658.145	-
	<b>1.044.121.598.715</b>	<b>591.319.007.412</b>
<b>Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)</b>	<b>129.445.315.372</b>	<b>164.868.336.260</b>

**24. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Giá vốn môi giới bất động sản	401.295.618.484	318.080.246.219
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	256.801.958.266	2.045.664.383
Giá vốn dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	33.378.069.056	20.263.184.500
Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng	2.525.152.408	372.988.499
Giá vốn khác	538.200.000	-
	<b>694.538.998.214</b>	<b>340.762.083.601</b>

**25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
<b>Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân công	2.127.914.849	4.402.589.522
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	1.263.950.338	4.368.362.116
Các khoản chi phí bán hàng khác	2.273.110.803	145.764.796
	<b>5.664.975.990</b>	<b>8.916.716.434</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí vật liệu quản lý	3.681.256.091	5.255.502.928
Chi phí nhân công	52.710.553.947	33.055.130.784
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.144.485.624	2.121.732.921
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.142.716.360	12.348.760.615
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	13.418.637.008	8.803.278.909
	<b>92.097.649.030</b>	<b>61.584.406.157</b>

**26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí công cụ, dụng cụ	13.573.036.894	5.255.502.928
Chi phí nhân công	312.939.443.607	211.212.816.619
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.174.747.736	2.784.870.997
Chi phí dịch vụ mua ngoài	140.650.348.129	173.593.267.473
Chi phí khác	22.607.518.598	18.416.748.175
	<b>496.945.094.964</b>	<b>411.263.206.192</b>

**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi cho vay	-	523.150.685
Lãi tiền gửi	155.623.242	1.784.737.494
Lãi chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	-	115.655.821
	<b>155.623.242</b>	<b>2.423.544.000</b>

**28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>239.363.609.153</b>	<b>181.287.265.991</b>
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(1.509.687.930)	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.049.938.428	1.738.211.995
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>238.903.859.651</b>	<b>183.025.477.986</b>
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>47.780.771.930</b>	<b>36.605.095.597</b>

Công ty mẹ và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế.

**29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Kỳ này	Kỳ trước
		(trình bày lại)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ (VND)</b>	<b>189.906.587.473</b>	<b>141.568.335.416</b>
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (VND) (i)	-	11.039.402.491
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>	<b>189.906.587.473</b>	<b>130.528.932.926</b>
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (ii)	79.999.925	74.215.119
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>2.374</b>	<b>1.759</b>

(i) Công ty không trừ Quỹ khen thưởng phúc lợi khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu do tỷ lệ trích chưa được phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông năm 2019 của Công ty và các Công ty con. Số liệu này có thể thay đổi phụ thuộc vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2020.

Đồng thời, Công ty xác định lại số trích Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành cho kỳ kế toán 6 tháng năm 2018 bằng 50% số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2018 được Đại hội đồng Cổ đông Công ty mẹ và các Công ty con phê duyệt.

- (ii) Trong kỳ, Công ty thực hiện xong việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018 với số tiền 75 tỷ đồng và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu số tiền 225 tỷ đồng.

Do ảnh hưởng của việc xác định lại Quỹ khen thưởng phúc lợi và phát hành cổ phiếu như trên, Lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước được trình bày lại là 1.759 đồng/cổ phiếu (số đã trình bày kỳ trước là 2.840 đồng/cổ phiếu)

**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:*

<b><u>Bên liên quan</u></b>	<b><u>Mối quan hệ</u></b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ của Công ty
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	Cùng tập đoàn

và các thành viên thuộc Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và người liên quan

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

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	124.534.656.046	164.302.317.859
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	3.062.672.539	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	601.545	5.062.416
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỷ	373.051.181	10.757.635
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	875.983.552	550.198.350
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	598.350.509	-
	<b>129.445.315.372</b>	<b>164.868.336.260</b>
<b>Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	6.906.179.640	5.195.584.721
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỷ	4.091.974.578	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	169.046.815	804.924.817
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	-	213.131.283
	<b>11.167.201.033</b>	<b>213.131.283</b>
<b>Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2.044.475.000</b>	<b>2.174.196.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỶ**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	111.307.129.941	83.881.907.266
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể Kỷ	668.083.033	9.897.473
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỷ	482.081.983	71.725.684
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể kỷ	287.890.459	170.274.160
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỷ	10.264.261	28.531.972
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	235.542.615	51.292.156
	<b>112.990.992.292</b>	<b>84.213.628.711</b>
<b>Trả trước người bán</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	-	901.717.390
	-	<b>901.717.390</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỷ	1.144.228.543	8.009.289.955
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỷ	568.497.237	517.702.338
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỷ	414.954.065	5.047.738.427
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	314.000.924	-
	<b>2.441.680.769</b>	<b>13.574.730.720</b>
<b>Phải thu khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	276.600.000.000	315.000.000.000
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	30.000.000.000	30.000.000.000
	<b>306.600.000.000</b>	<b>345.000.000.000</b>

**31. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**

Tiền chi mua tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm không bao gồm số tiền khoảng 27,3 tỷ VND, là giá trị mua sắm tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong kỳ được bù trừ với công nợ phải thu khách hàng. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu và các khoản phải trả.

**32. THÔNG TIN KHÁC**

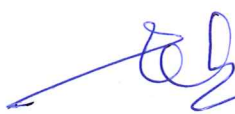
Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 1.599.998.920.000 VND. Mục đích sử dụng vốn bao gồm: thanh toán các chi phí đầu tư, xây dựng các hạng mục thuộc Dự án tại khu đô thị phường Đồng Kỳ, tỉnh Bắc Ninh; thanh toán cho khoản vay đến hạn; thanh toán tiền góp vốn còn lại và hoàn thiện các hạng mục đầu tư, xây dựng Dự án Làng Việt kiều quốc tế tại Hải Phòng; bổ sung vốn lưu động.

**33. SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ**

Công ty không có bất kỳ sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 6 năm 2019 và đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này cần phải điều chỉnh hoặc trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.



**Trần Thị Nhung**  
Người lập biểu



**Lê Thị Lan**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Thọ Tuyển**  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2019

