

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

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

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

**Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2018**



MỤC LỤC

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



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 2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Cấn Công Việt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Xuân Nga	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc

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 2018, 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

1250
JG T
IEM H
DITI
NAI
- TP.

W.OT
C
C
3AT
T
VIG

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 Tuyển
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 7 năm 2018



Số: 169 /VN1A-HN-BC

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 27 tháng 7 năm 2018, từ trang 05 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, 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 2018, 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.

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Các vấn đề khác

Như trình bày tại Thuyết minh số 01 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, số liệu so sánh của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh của 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 liên quan là số liệu báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 chưa được kiểm toán hay soát xét bởi một công ty kiểm toán độc lập.

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



Đặng Chí Dũng

Phó Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 27 tháng 7 năm 2018

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

0100712500

125

JG

EM

IT

NA

TP

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số	
			cuối kỳ	đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.156.796.432.813	715.061.647.748
I. Tiền	110	4	69.745.420.405	61.267.919.898
1. Tiền	111		69.745.420.405	61.267.919.898
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		976.485.889.249	648.618.996.292
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	368.928.685.391	367.323.161.228
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	177.406.985.773	7.251.312.310
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	436.521.831.150	279.435.523.078
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(6.371.613.065)	(5.391.000.324)
III. Hàng tồn kho	140	9	101.289.455.774	4.024.549.227
1. Hàng tồn kho	141		101.289.455.774	4.024.549.227
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.275.667.385	1.150.182.331
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	2.141.784.268	1.150.182.331
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.133.883.117	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		498.282.585.968	339.135.983.652
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		430.693.502.166	315.067.096.378
1. Phải thu dài hạn khác		7	430.693.502.166	315.067.096.378
II. Tài sản cố định	220		31.933.439.979	18.335.263.448
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	29.025.256.371	15.093.345.799
- Nguyên giá	222		36.082.657.173	21.170.124.645
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.057.400.802)	(6.076.778.846)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	2.908.183.608	3.241.917.649
- Nguyên giá	228		4.842.453.805	4.162.453.805
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.934.270.197)	(920.536.156)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		30.162.163.417	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	30.162.163.417	-
IV. Tài sản dài hạn khác	260		5.493.480.406	5.733.623.826
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	5.493.480.406	5.733.623.826
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.655.079.018.781	1.054.197.631.400

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 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		339.890.585.782	475.857.907.227
I. Nợ ngắn hạn	310		339.830.585.782	473.857.907.227
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	88.760.363.930	113.595.903.879
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	10.625.804.677	53.571.555.039
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	51.785.253.602	78.723.885.731
4. Phải trả người lao động	314		38.499.172.324	58.975.026.453
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	21.181.415.386	38.670.938.257
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	6.376.851.200
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	76.235.680.018	4.723.790.333
8. Vay ngắn hạn	320		-	100.000.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		52.742.895.845	19.219.956.335
II. Nợ dài hạn	330		60.000.000	2.000.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	-	2.000.000.000
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		60.000.000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.315.188.432.999	578.339.724.173
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	1.315.188.432.999	578.339.724.173
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	250.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	250.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		375.000.000.000	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		35.160.215.370	12.899.194.890
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		383.245.728.099	296.505.582.950
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		241.677.392.683	50.306.485.772
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		141.568.335.416	246.199.097.178
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		21.782.489.530	18.934.946.333
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.655.079.018.781	1.054.197.631.400


Nguyễn Thị Thu Thủy
Người lập biểu


Vũ Thị Xuân Giang
Kế toán trưởng


Nguyễn Thọ Tuyên
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 7 năm 2018

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

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

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	591.319.007.412	337.757.589.681
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		591.319.007.412	337.757.589.681
4. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	11	22	340.762.083.601	232.700.193.263
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		250.556.923.811	105.057.396.418
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	2.423.544.000	355.364.489
7. Chi phí tài chính	22		-	3.621.788.750
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	3.621.788.750
8. Chi phí bán hàng	25	23	8.916.716.434	4.722.280.873
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	61.584.406.157	38.762.954.451
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		182.479.345.220	58.305.736.833
11. Thu nhập khác	31		235.522.273	-
12. Chi phí khác	32		1.427.601.502	399.308.491
13. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(1.192.079.229)	(399.308.491)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		181.287.265.991	57.906.428.342
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	26	36.605.095.597	21.938.401.279
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		60.000.000	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		144.622.170.394	35.968.027.063
17.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ	61		141.568.335.416	35.099.089.917
17.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		3.053.834.978	868.937.146
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	2.840	1.080



Nguyễn Thị Thu Thủy
Người lập biểu



Vũ Thị Xuân Giang
Kế toán trưởng



Nguyễn Thọ Tuyên
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 7 năm 2018

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	181.287.265.991	57.906.428.342
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	2.784.870.997	1.136.325.443
Các khoản dự phòng	03	980.612.741	(927.159.091)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(2.189.651.645)	(355.364.489)
Chi phí lãi vay	06	-	3.621.788.750
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	182.863.098.084	61.382.018.955
Thay đổi các khoản phải thu	09	(576.798.758.410)	(198.061.958.617)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(97.264.906.547)	2.143.194.143
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(102.063.772.120)	171.753.569.462
Thay đổi chi phí trả trước	12	(751.458.517)	6.963.172.900
Tiền lãi vay đã trả	14	-	(6.452.559.449)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(37.008.237.593)	(20.025.283.627)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	789.243.036	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(38.958.900)	(478.344.453)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(630.273.750.967)	17.223.809.314
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(13.629.363.978)	(7.408.185.263)
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	(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	-	(16.000.000.000)
6. Thu lãi tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.307.888.179	355.364.489
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	113.751.251.474	(23.052.820.774)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	625.000.000.000	81.010.200.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	-	65.000.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(100.000.000.000)	(93.995.000.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(12.877.525.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	525.000.000.000	39.137.675.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	8.477.500.507	33.308.663.540
Tiền đầu kỳ	60	61.267.919.898	74.223.931.073
Tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	69.745.420.405	107.532.594.613

Nguyễn Thị Thu Thùy
Người lập biểu

Vũ Thị Xuân Giang
Kế toán trưởng

Nguyễn Thọ Tuyên
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 7 năm 2018

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 14 ngày 2 tháng 3 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 82 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số cán bộ, công nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 1.917 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 1.899 người).

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;
- 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;
- Cổng thông tin (trừ hoạt động báo chí); và
- Hoạt động môi giới bản quyền, tư vấn dịch vụ quyền tác giả, quyền liên quan.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

112
PHÒNG
KIỂM
TOÁN

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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 2017 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan 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 2017, các số liệu này chưa được kiểm toán hay soát xét bởi một công ty kiểm toán độc lập.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ 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 2018.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 2018. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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, các khoản tiền gửi 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.

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.

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)
Máy móc thiết bị	3
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3 - 5

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán.

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	4.874.205.206	2.131.509.132
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	64.871.215.199	59.136.410.766
	69.745.420.405	61.267.919.898

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise	55.296.254.419	45.030.953.169
Công ty Cổ phần Bất động sản Belleville Hà Nội	47.244.448.329	41.467.524.975
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội - Geleximco	33.948.815.220	9.743.100.273
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	33.461.112.219	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	31.014.415.346	65.926.024.921
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	24.685.845.490	6.840.071.147
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình	5.629.044.912	19.559.839.890
Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	3.323.610.963	10.758.497.115
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	3.034.999.972	5.509.502.352
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	1.491.389.363	15.911.519.194
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Phát	242.310.378	71.112.837.443
Các khoản phải thu khách hàng khác	129.556.438.780	75.463.290.749
	368.928.685.391	367.323.161.228
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	33.782.153.161	4.997.868.099

112
 NH
 HIỆP
 O
 T
 I

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam (i)	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Sản xuất Hạ Long	58.229.403.647	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	7.842.964.611	4.783.722.658
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	6.807.753.902	2.157.147
Các đối tượng khác	4.526.863.613	2.465.432.505
	177.406.985.773	7.251.312.310
Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	109.058.682.925	5.999.440.972

- (i) Phản ánh giá trị đặt cọc theo Hợp đồng mua bán sản kinh doanh dịch vụ, thương mại số 02/2018/HDMB-DOLPHINPLAZA ngày 25 tháng 6 năm 2018 giữa Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ. Số tiền đặt cọc này sẽ được giảm trừ vào số tiền thanh toán cho Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam, sau khi Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam bàn giao sản thương mại cho Công ty theo điều khoản Hợp đồng.

7. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
a. Ngắn hạn		
Công ty TNHH Nam Hồng (i)	286.099.568.300	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (ii)	72.120.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư Hà Nội Sunrise (iii)	13.970.296.330	97.863.200.000
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	5.391.000.324
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	384.300.000
Phải thu về hợp đồng hợp tác đầu tư	-	125.000.000.000
Công ty cổ phần tập đoàn Phúc Sơn	-	5.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên (iv)	20.309.583.137	30.084.906.800
Tạm ứng cho Ban Tổng Giám đốc (iv)	-	10.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	27.469.766.671	5.701.000.000
Phải thu người lao động	10.473.526.188	-
Phải thu khác	303.790.200	11.115.954
	436.521.831.150	279.435.523.078

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

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược (v)	430.693.502.166	315.067.096.378
<i>Trong đó:</i>		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	430.101.759.306	314.647.342.318
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	220.000.000.000	220.000.000.000
+ Tập đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần	20.000.000.000	20.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil	25.600.000.000	25.600.000.000
+ Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	92.190.759.306	16.547.756.890
+ Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	5.000.000.000	5.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	40.500.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	5.600.000.000	5.000.000.000
+ Các đối tượng khác	21.211.000.000	22.499.585.428
- Ký cược, ký quỹ khác	591.742.860	419.754.060
	430.693.502.166	315.067.096.378
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	220.000.000.000	220.000.000.000

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

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

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

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

- (iii) Phản ánh 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.

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

8. NỢ XẤU

Đối tượng	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị có thể thu hồi		Giá trị có thể thu hồi	
	Giá gốc VND	thu hồi VND	Giá gốc VND	thu hồi VND
Phải thu khó có khả năng thu hồi	6.371.613.065	-	6.371.613.065	980.612.741
Quá hạn trên 3 năm				
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	384.300.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	106.244.294
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	60.615.000
b) Quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm				
Công ty Cổ phần TID	343.870.941	-	343.870.941	343.870.941
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	39.683.691
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	45.898.815

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

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản (i)	91.795.312.977	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	9.494.142.797	-	4.024.549.227	-
Cộng	101.289.455.774	-	4.024.549.227	-

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

- (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.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	2.109.154.860	599.702.208
Chi phí sửa chữa văn phòng	13.135.033	26.783.725
Chi phí thuê văn phòng	-	5.161.290
Chi phí khác	19.494.375	518.535.108
	2.141.784.268	1.150.182.331
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	4.002.229.074	3.110.866.998
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.354.966.954	1.843.974.454
Chi phí trả trước dài hạn khác	136.284.378	778.782.374
	5.493.480.406	5.733.623.826

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<u>Máy móc</u> <u>và thiết bị</u> VND	<u>Phương tiện</u> <u>vận tải</u> VND	<u>Thiết bị</u> <u>văn phòng</u> VND	<u>Tổng cộng</u> VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	35.900.000	18.710.786.454	2.423.438.191	21.170.124.645
Mua sắm mới	-	15.327.474.546	375.572.982	15.703.047.528
Thanh lý, nhượng bán	-	(790.515.000)	-	(790.515.000)
Số cuối kỳ	35.900.000	33.247.746.000	2.799.011.173	36.082.657.173
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	11.709.317	4.552.281.319	1.512.788.210	6.076.778.846
Trích khấu hao trong kỳ	5.983.332	1.572.793.578	192.360.046	1.771.136.956
Thanh lý, nhượng bán	-	(790.515.000)	-	(790.515.000)
Số cuối kỳ	17.692.649	5.334.559.897	1.705.148.256	7.057.400.802
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	18.207.351	27.913.186.103	1.093.862.917	29.025.256.371
Số đầu kỳ	24.190.683	14.158.505.135	910.649.981	15.093.345.799

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 1.051.307.728 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 2.695.092.425 đồng).

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu kỳ	3.820.181.069	342.272.736	4.162.453.805
Mua sắm mới	680.000.000		680.000.000
Số cuối kỳ	4.500.181.069	342.272.736	4.842.453.805
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số đầu kỳ	877.577.942	42.958.214	920.536.156
Trích khấu hao trong kỳ	956.688.585	57.045.456	1.013.734.041
Số cuối kỳ	1.834.266.527	100.003.670	1.934.270.197
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số cuối kỳ	2.665.914.542	242.269.066	2.908.183.608
Số đầu kỳ	2.942.603.127	299.314.522	3.241.917.649

Tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 58.860.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 58.860.000 đồng).

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Mua sắm (i)	1.177.449.982	-
- Xây dựng cơ bản (ii)	28.984.713.435	-
	30.162.163.417	-

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Nhà rề 24H	3.979.082.516	3.979.082.516	3.287.676.982	3.287.676.982
Công ty Cổ phần Bất động sản Newlife Land	3.579.815.260	3.579.815.260	121.454.545	121.454.545
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	1.881.809.887	1.881.809.887	8.884.703.576	8.884.703.576
Công ty TNHH Sunland Sài Gòn	99.367.533	99.367.533	8.868.467.924	8.868.467.924
Công ty Cổ phần MLAND Việt Nam	1.544.358.360	1.544.358.360	6.603.628.884	6.603.628.884
Các đối tượng khác	77.675.930.374	77.675.930.374	85.829.971.968	85.829.971.968
	88.760.363.930	88.760.363.930	113.595.903.879	113.595.903.879
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	3.963.723.165	3.963.723.165	10.054.528.709	10.054.528.709

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	-	51.686.675.162
Công ty Cổ phần Bất động sản Đại Phúc Land	1.340.400.000	-
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	1.238.927.085	-
Các đối tượng khác	8.046.477.592	1.884.879.877
	10.625.804.677	53.571.555.039
Chi phí phải trả các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	-	51.686.675.162

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi tiêu	<u>Phát sinh trong kỳ</u>			Số cuối kỳ VND
	Số đầu kỳ VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	
Thuế giá trị gia tăng	21.505.636.996	26.165.852.414	45.964.093.087	1.707.396.323
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.260.383.064	36.605.095.597	37.008.237.593	32.857.241.068
Thuế thu nhập cá nhân	23.957.865.671	17.857.147.927	24.594.397.387	17.220.616.211
Các loại thuế khác	-	853.212.691	853.212.691	-
Cộng	78.723.885.731	81.481.308.629	108.419.940.758	51.785.253.602

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Chi phí môi giới phải trả cho sàn liên kết	16.830.335.900	36.409.152.471
Chi phí lãi vay	-	1.348.483.333
Các khoản phụ cấp phải trả	4.258.827.653	913.302.453
Chi phí phải trả khác	92.251.833	-
	21.181.415.386	38.670.938.257

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	236.581.670	248.537.861
Bảo hiểm xã hội	378.648.807	100.607.383
Nhận tiền góp vốn (i)	40.000.000.000	-
Tiền đặt cọc mua căn hộ (ii)	30.154.075.493	3.861.832.832
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	116.751.600	116.751.600
Thuế thu nhập cá nhân phải trả	2.381.319.918	-
Phải trả khác	2.968.302.530	396.060.657
	76.235.680.018	4.723.790.333
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	2.000.000.000
	-	2.000.000.000

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

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

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2017						
Số dư đầu kỳ trước	130.000.000.000	-	12.899.194.890	183.357.720.430	-	326.256.915.320
Phát hành cổ phiếu	66.130.200.000	-	-	-	-	66.130.200.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	35.099.089.917	868.937.146	35.968.027.063
Tặng do mua Cen Sài Gòn	-	-	-	-	4.256.041.418	4.256.041.418
Chia cổ tức	39.000.000.000	-	-	(139.517.702.106)	-	(100.517.702.106)
Số dư cuối kỳ trước	235.130.200.000	-	12.899.194.890	78.939.108.241	5.124.978.564	332.093.481.695
Kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2018						
Số dư đầu kỳ này	250.000.000.000	-	12.899.194.890	296.505.582.950	18.934.946.333	578.339.724.173
Phát hành cổ phiếu (i)	250.000.000.000	375.000.000.000	-	-	-	625.000.000.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	141.568.335.416	3.053.834.978	144.622.170.394
Trích lập các quỹ (ii)	-	-	22.261.020.480	(22.261.020.480)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	(32.566.363.593)	(206.291.781)	(32.772.655.374)
Khác	-	-	-	(806.194)	-	(806.194)
Số dư cuối kỳ này	500.000.000.000	375.000.000.000	35.160.215.370	383.245.728.099	21.782.489.530	1.315.188.432.999

- (i) Trong kỳ, Công ty đã tăng bổ sung 250 tỷ đồng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 1682/2017/NQ ngày 12 tháng 12 năm 2017 về việc thông báo phương án tăng vốn điều lệ bằng hình thức chào bán 25 triệu cổ phần (giá trị mỗi cổ phần là 10.000 đồng).
- (ii) Công ty thực hiện trích Quỹ Đầu tư phát triển và trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2017 với số tiền lần lượt là 22.261.020.480 đồng và 32.566.363.593 đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06 tháng 4 năm 2018.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 14 ngày 2 tháng 3 năm 2018, vốn điều lệ của Công ty là 500 tỷ đồng. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

Chữ sở hữu/Cổ đông	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 14		Vốn đã góp cuối kỳ	Vốn đã góp đầu kỳ
	VND	%	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỹ	255.734.560.000	51,15%	255.734.560.000	204.778.800.000
Vietnam Master Holding 2 Limited	60.000.000.000	12,00%	60.000.000.000	-
Vietnam Enterprise Investment Limited	35.000.000.000	7,00%	35.000.000.000	-
Amersham Industries Limited	20.250.000.000	4,05%	20.250.000.000	-
Aquila SPC LTD	7.204.800.000	1,44%	7.204.800.000	-
Cổ đông là thành viên Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát và người liên quan	24.147.250.000	4,83%	24.147.250.000	24.147.250.000
Các cổ đông khác	97.663.390.000	19,53%	97.663.390.000	21.073.950.000
	500.000.000.000	100%	500.000.000.000	250.000.000.000

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

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

20. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN

Bộ phận theo 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;

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỸ

112
 NG
 HIỂM
 LOI
 T M
 A -

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

MÃU SỐ B 09a-DN/HN

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 2018

	Dịch vụ môi giới bất đông sản VND	Dịch vụ khác VND	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh VND	Tổng cộng VND
Tài sản				
Tiền	57.486.047.248	12.259.373.157	-	69.745.420.405
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.061.333.769.756	23.316.050.077	(108.163.930.584)	976.485.889.249
Hàng tồn kho	91.795.312.977	9.494.142.797	-	101.289.455.774
Tài sản ngắn hạn khác	9.302.940.113	-	(27.272.728)	9.275.667.385
Các khoản phải thu dài hạn	430.693.502.166	-	-	430.693.502.166
Tài sản cố định	31.808.271.646	144.100.146	(18.931.813)	31.933.439.979
Tài sản dở dang dài hạn	29.682.753.745	479.409.672	-	30.162.163.417
Đầu tư tài chính dài hạn	40.000.000.000	-	(40.000.000.000)	-
Tài sản dài hạn khác	5.389.757.477	103.722.929	-	5.493.480.406
Tổng tài sản hợp nhất	1.757.492.355.128	45.796.798.778	(148.210.135.125)	1.655.079.018.781
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	424.354.640.739	23.939.875.627	(108.463.930.584)	339.830.585.782
Nợ dài hạn	-	-	60.000.000	60.000.000
Tổng nợ phải trả hợp nhất	424.354.640.739	23.939.875.627	(108.403.930.584)	339.890.585.782

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

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

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 2018

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu				
Tổng doanh thu thuần	661.961.288.430	60.746.880.195	(131.389.161.213)	591.319.007.412
Doanh thu nội bộ	105.414.929.678	25.974.231.535	(131.389.161.213)	-
Tổng doanh thu	767.376.218.108	34.772.648.660	-	591.319.007.412
Chi phí kinh doanh	483.750.248.567	58.902.118.838	(131.389.161.213)	411.263.206.192
- Giá vốn hàng bán	422.038.623.183	46.638.912.625	(127.915.452.207)	340.762.083.601
- 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
Kết quả hoạt động kinh doanh	283.625.969.541	(24.129.470.178)	-	180.055.801.220
Doanh thu hoạt động tài chính				2.423.544.000
Chi phí tài chính				-
Lỗ khác				(1.192.079.229)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				181.287.265.991
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				36.605.095.597
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				60.000.000
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				144.622.170.394

Kết quả kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu				
Tổng doanh thu thuần	348.983.917.226	25.892.324.365	(37.118.651.910)	337.757.589.681
Doanh thu nội bộ	37.118.651.910	-	(37.118.651.910)	-
Tổng doanh thu	386.102.569.136	25.892.324.365	-	337.757.589.681
Chi phí kinh doanh	287.439.953.098	24.607.413.693	(35.861.938.204)	276.185.428.587
- Giá vốn hàng bán	250.624.206.336	17.299.219.099	(35.223.232.172)	232.700.193.263
- Chi phí bán hàng	5.116.198.462	-	(393.917.589)	4.722.280.873
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	31.699.548.300	7.308.194.594	(244.788.443)	38.762.954.451
Kết quả hoạt động kinh doanh	98.662.616.038	1.284.910.672	(1.256.713.706)	61.572.161.094
Doanh thu hoạt động tài chính				355.364.489
Chi phí tài chính				3.621.788.750
Lỗ khác				(399.308.491)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				57.906.428.342
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				21.938.401.279
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				35.968.027.063

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	591.319.007.412	337.757.589.681
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	553.933.337.142	327.542.862.942
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.240.033.111	-
Doanh thu dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	34.772.648.660	9.868.901.739
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	372.988.499	345.825.000
	591.319.007.412	337.757.589.681
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	164.868.336.260	47.891.599.726

22. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn môi giới bất động sản	318.080.246.219	232.051.343.125
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.045.664.383	-
Giá vốn dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	20.263.184.500	303.025.138
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	372.988.499	345.825.000
	340.762.083.601	232.700.193.263

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân công	4.402.589.522	3.324.624.396
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	4.368.362.116	1.306.562.283
Các khoản chi phí bán hàng khác	145.764.796	91.094.194
	8.916.716.434	4.722.280.873
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.255.502.928	4.968.222.569
Chi phí nhân công	33.055.130.784	19.293.795.800
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.121.732.921	1.407.834.987
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.348.760.615	5.911.513.205
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	8.803.278.909	7.181.587.890
	61.584.406.157	38.762.954.451

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	5.255.502.928	4.968.222.569
Chi phí nhân công	211.212.816.619	167.260.113.044
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.784.870.997	1.136.325.443
Chi phí dịch vụ mua ngoài	173.593.267.473	85.148.861.849
Chi phí khác	18.416.748.175	17.671.905.682
	411.263.206.192	276.185.428.587

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi cho vay	523.150.685	-
Lãi tiền gửi	1.784.737.494	60.607.970
Lãi chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	115.655.821	-
Khác	-	294.756.519
	2.423.544.000	355.364.489

26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lợi nhuận trước thuế	181.287.265.991	57.906.428.342
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.738.211.995	-
Thu nhập chịu thuế	183.025.477.986	57.906.428.342
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	36.605.095.597	21.938.401.279

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.

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ (VND)	141.568.335.416	35.099.089.917
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (VND)	16.000.000.000	16.283.181.797
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	125.568.335.416	18.815.908.120
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	44.215.119	17.423.243
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	2.840	1.080

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

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

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

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

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	164.302.317.859	46.251.042.109
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	5.062.416	1.124.563.491
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỷ	10.757.635	104.492.515
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	550.198.350	362.819.793
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	-	48.681.818
	<u>164.868.336.260</u>	<u>47.891.599.726</u>
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	213.131.283	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	804.924.817	1.765.555.032
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	5.195.584.721	5.125.895.741
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỷ	-	17.272.727
	<u>6.213.640.821</u>	<u>6.908.723.500</u>

16
 125
 VG
 HIỆM
 011
 N.

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

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Góp vốn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	50.955.760.000	52.752.500.000
Góp vốn là thành viên Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và người liên quan	39.501.450.000	-
<i>Trong đó:</i>		
Ông Phạm Thanh Hưng - Phó chủ tịch (từ 06/4/2018)	491.100.000	-
Bà Trần Thị Thanh Bình - Phó chủ tịch (đến 06/4/2018)	629.200.000	-
Ông Nguyễn Thọ Tuyển - Ủy viên kiêm Tổng Giám đốc	7.000.000.000	-
Ông Lê Xuân Nga - Ủy viên kiêm Phó Tổng Giám đốc	5.380.850.000	-
Người liên quan của ông Nguyễn Đức Vui - Ủy viên (đến 06/4/2018)	306.000.000	-
Ông Nguyễn Anh Hương - Ủy viên (đến 06/4/2018) kiêm Phó Tổng Giám đốc	5.251.100.000	-
Ông Cấn Công Việt - Phó Tổng Giám đốc	5.000.000.000	-
Bà Nguyễn Minh Hôi - Phó Tổng Giám đốc	400.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thanh - Phó Tổng Giám đốc	10.000.000.000	-
Ông Trương Hùng Cường - Phó Tổng Giám đốc	5.000.000.000	-
Bà Doãn Thu Hương - Thành viên Ban Kiểm soát nội bộ	43.200.000	-
	90.457.210.000	52.752.500.000
Trả cổ tức		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	-	31.651.500.000
	-	31.651.500.000
Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	2.174.196.000	1.793.696.805
<i>Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:</i>		
	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	5.568.658	2.738.635.881
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	33.461.112.219	1.979.145.660
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	302.787.579	182.139.604
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	12.684.705	97.946.954
	33.782.153.161	4.997.868.099
Trả trước người bán		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	7.842.964.611	4.783.722.658
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản	1.215.718.314	1.215.718.314
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	100.000.000.000	-
	109.058.682.925	5.999.440.972
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	1.881.809.887	8.884.703.576
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	2.081.913.278	1.057.969.205
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	-	111.855.928
	3.963.723.165	10.054.528.709



	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	-	51.686.675.162
	-	51.686.675.162
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	220.000.000.000	220.000.000.000
	220.000.000.000	220.000.000.000

29. THÔNG TIN KHÁC

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



Nguyễn Thị Thu Thủy
 Người lập biểu



Vũ Thị Xuân Giang
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thọ Tuyển
 Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 7 năm 2018