

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Tầng 1, tòa B Sky City , số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	7 - 27

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ I NĂM 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỶ

Tầng 1, 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 của Công ty cho quý 1 năm 2020.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Vui	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Ủy viên
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Ủy viên (từ nhiệm ngày 02 tháng 3 năm 2020)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 02 tháng 3 năm 2020)
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 02 tháng 3 năm 2020)
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 02 tháng 3 năm 2020)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho quý 1 năm 2020, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Tầng 1, tòa B Sky City , số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

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,



Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 4 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ,
phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 01a-DN/HN

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.460.635.908.830	1.773.513.275.278
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	129.345.475.400	167.519.548.490
1. Tiền	111		109.460.041.686	114.579.301.900
2. Các khoản tương đương tiền	112		19.885.433.714	52.940.246.590
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.161.662.536.818	1.439.223.211.461
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	783.644.838.318	813.472.253.359
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	11.554.640.613	22.028.994.890
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		169.500.000.000	154.500.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	205.130.049.547	457.118.954.873
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(8.166.991.660)	(7.896.991.661)
III. Hàng tồn kho	140	9	155.579.559.184	141.709.747.174
1. Hàng tồn kho	141		155.579.559.184	141.709.747.174
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.048.337.428	25.060.768.153
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	13.943.428.383	25.060.485.517
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		282.636	282.636
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		104.626.409	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.203.434.742.209	908.056.576.088
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		932.539.707.183	654.409.030.229
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	932.539.707.183	654.409.030.229
II. Tài sản cố định	220		213.061.387.065	187.997.988.389
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	149.093.832.600	144.445.134.128
- Nguyên giá	222		172.201.442.882	164.596.115.004
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23.107.610.282)	(20.150.980.876)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		42.749.012	78.951.584
- Nguyên giá	225		460.800.000	460.800.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(418.050.988)	(381.848.416)
3. Tài sản cố định vô hình	227	12	63.924.805.453	43.473.902.677
- Nguyên giá	228		81.049.844.658	56.304.333.121
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(17.125.039.205)	(12.830.430.444)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		35.502.628.341	42.446.678.380
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	35.502.628.341	42.446.678.380
IV. Tài sản dài hạn khác	260		22.331.019.620	23.202.879.090
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	22.331.019.620	22.655.435.056
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	547.444.034
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.664.070.651.039	2.681.569.851.366

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ,
phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 01a-DN/HN

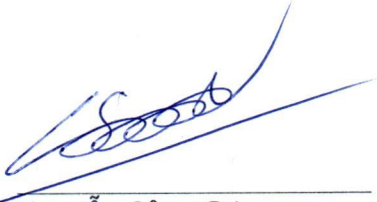
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2020

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		743,436,990,462	783,550,094,177
I. Nợ ngắn hạn	310		740,873,124,367	779,500,548,629
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	93,280,610,144	92,779,145,913
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	21,559,375,510	20,407,874,473
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16	153,140,846,258	125,278,692,623
4. Phải trả người lao động	314		49,347,851,810	99,495,449,211
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	118,831,547,861	116,509,337,839
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4,519,311,641	2,178,160,777
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	204,118,087,925	206,684,888,112
8. Vay ngắn hạn	320	19	49,745,126,674	82,727,415,533
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		46,330,366,544	33,439,584,148
II. Nợ dài hạn	330		2,563,866,095	4,049,545,548
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	2,563,866,095	3,276,866,095
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	772,679,453
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,920,633,660,577	1,898,019,757,189
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	1,920,633,660,577	1,898,019,757,189
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		800,000,000,000	800,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		800,000,000,000	800,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		150,000,000,000	150,000,000,000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		9,243,750,000	9,243,750,000
4. Cổ phiếu quỹ	415		(1,080,000)	(1,080,000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		66,560,395,434	66,560,395,434
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		831,549,511,385	807,951,648,079
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		788,296,628,554	421,243,472,719
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		43,252,882,831	386,708,175,360
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		63,281,083,758	64,265,043,676
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2,664,070,651,039	2,681,569,851,366


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 4 năm 2020

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ,
phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

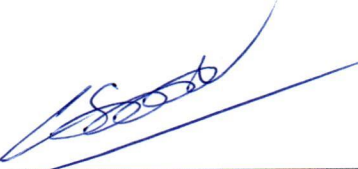
Mẫu số B 03a-DN/HN

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**Quý 1 năm 2020**

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý I	
			Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	274,659,115,499	387,485,717,578
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		4,952,054,545	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		269,707,060,954	387,485,717,578
4. Giá vốn hàng bán	11	23	162,433,194,172	238,605,325,680
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		107,273,866,782	148,880,391,898
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	4,896,057,448	81,648,126
7. Chi phí tài chính	22		2,219,585,100	4,263,369,863
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2,219,585,100	4,263,369,863
8. Chi phí bán hàng	25	24	9,212,736,777	199,253,322
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	46,750,443,819	43,862,693,891
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		53,987,158,534	100,636,722,948
11. Thu nhập khác	31		534,789,117	261,657,051
12. Chi phí khác	32		179,115,370	682,323,011
13. (Lỗ)/ Lãi khác (40 = 31 - 32)	40		355,673,747	(420,665,960)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		54,342,832,281	100,216,056,988
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	12,073,909,368	20,212,598,157
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		42,268,922,913	80,003,458,831
17.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ			43,252,882,831	79,192,002,715
17.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			(983,959,918)	811,456,116
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	541	990


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiên
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 4 năm 2020

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỶ

Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ,
phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

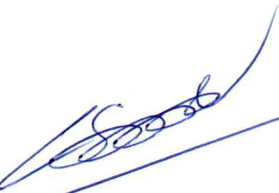
Mẫu số B 03a-DN/HN

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý 1 năm 2020

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Quý I	
		Năm 2020	Năm 2019
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	54,342,832,281	100,216,056,988
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	02	7,287,440,739	2,967,201,666
- Các khoản dự phòng	03	269,999,999	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(4,240,123,285)	(62,986,740)
- Chi phí lãi vay	06	2,219,585,100	-
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	59,879,734,834	103,120,271,914
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	29,429,997,689	(274,020,401,383)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(13,869,812,010)	(188,833,128,293)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(47,883,750,887)	36,645,091,704
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	11,336,846,161	(15,864,612,611)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2,219,585,100)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(14,492,529,567)	(48,881,347,709)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(1,433,746,199)	(1,500,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	20,747,154,921	(387,835,626,378)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(15,834,996,600)	(12,508,623,079)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(45,000,000,000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	30,000,000,000	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4,896,057,448	62,986,740
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(25,938,939,152)	(12,445,636,339)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
2. Tiền chi trả 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	11,817,711,141	205,000,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(44,800,000,000)	(28,000,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(32,982,288,859)	176,998,920,000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(38,174,073,090)	(223,282,342,717)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	167,519,548,490	322,785,384,428
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	129,345,475,400	99,503,041,711


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiên
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 4 năm 2020

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KÝ

Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ,
phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Bất động sản Thể ký hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 8 năm 2001, thay đổi lần thứ 18 ngày 17 tháng 3 năm 2020.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, 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;
- 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 .

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 04 công ty con. Thông tin khái quát về các công ty con của Công ty như sau:

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

2. 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 kèm theo được lập cho quý 1 năm 2020.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính 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 quý 3 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, 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:

	Kỳ này (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	30
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 thuDoanh 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 chi 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 thuần.

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

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

4. TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	61,487,924,800	16,478,214,753
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	47,972,116,886	98,101,087,147
Tiền gửi tiết kiệm	19,885,433,714	52,940,246,590
	129,345,475,400	167,519,548,490

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Belleville Hà Nội	15,313,321,369	15,313,321,369
Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	34,521,989,661	50,493,352,293
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	159,122,131,444	164,243,897,572
Công ty Cổ phần Bitexco	38,435,060,505	44,155,189,652
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22,373,972,812	22,373,972,812
Công Ty Cổ Phần VMF	37,717,773,087	39,284,199,789
Công ty Cổ phần Khai Sơn	12,955,649,694	1,341,973,394
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	57,232,778,703	72,410,595,683
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thể Kỳ	199,733,016,433	164,122,878,951
Công ty CP Chánh Nghĩa - Quốc Cường	73,081,249,130	82,583,156,042
Các khoản phải thu khách hàng khác	133,157,895,480	157,149,715,802
	783,644,838,318	813,472,253,359
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	203,279,797,029	166,101,202,906

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Trả trước người bán

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công ty cổ phần CONSGROUP	1,650,604,905	
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển Victory	688,960,000	242,587,400
Công ty TNHH Xây dựng Vietnamarch	497,100,000	
Công ty Cổ phần Phát triển cảnh quan Babylon	237,323,900	223,364,900
Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế G-Tech	5,665,835,800	18,750,270,000
Các đối tượng khác	2,814,816,008	2,812,772,590
	11,554,640,613	22,028,994,890
Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	-	-

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Công ty TNHH Nam Hồng (i)	13,075,577,952	24,833,804,508
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (ii)	50,607,631,825	62,225,124,126
Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư Hà Nội Sunrise	-	50,527,654
Công ty Cổ phần phát triển nhà Bình Minh	-	200,000,000,000
Tạm ứng cho nhân viên (iii)	54,054,502,006	55,974,102,229
Ký quỹ, ký cược	87,229,230,164	108,167,489,840
Phải thu khác	163,107,600	5,867,906,516
	205,130,049,547	457,118,954,873
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược (v)	932,539,707,183	654,409,030,229
Trong đó:		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	927,513,922,212	648,858,889,194
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	768,000,000,000	499,800,000,000
+ Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	28,142,922,212	30,787,922,212
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil	22,550,000,000	22,550,000,000
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	4,500,000,000	9,600,000,000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây	7,500,000,000	
+ Công ty Cổ phần Veracity	6,300,000,000	
Công ty CP Constrexim số 1 (Confitech)	1,000,000,000	
+ Công ty Cổ phần Bitexco	50,000,000,000	50,000,000,000
+ Các đối tượng khác	39,521,000,000	36,120,966,982
- Ký cược, ký quỹ khác	5,025,784,971	5,550,141,035
	932,539,707,183	654,409,030,229
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	768,000,000,000	531,300,000,000

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

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

Theo thỏa thuận ngày 22 tháng 11 năm 2018 giữa Công ty và Công ty TNHH Nam Hồng, Công ty TNHH Nam Hồng đồng ý để Công ty mua lại toàn bộ sản phẩm Dự án. Đối với 277 lô đất chưa bán đã có sổ, Công ty TNHH Nam Hồng ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và sang tên sổ đỏ cho Công ty, tiến độ thực hiện thủ tục sang tên sổ đỏ cho Công ty phù hợp với tiến độ thanh toán của Công ty. Đối với 67 lô phải xây nhà trên đất, Công ty TNHH Nam Hồng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà hình thành trong tương lai cho Công ty, và khi Công ty xây dựng xong nhà sẽ làm thủ tục cấp sổ cho Công ty hoặc Công ty TNHH Nam Hồng ký văn bản chuyển nhượng cho khách hàng trong trường hợp Công ty bán lại khi chưa xây dựng xong. Công ty TNHH Nam Hồng đồng ý giao cho Công ty thi công phần cây xanh (đã bao gồm công viên) và vỉa hè. Tiền thanh toán của 2 hạng mục này sẽ trừ vào tiền thanh toán của Công ty đối với Công ty TNHH Nam Hồng vào đợt thanh toán cuối.

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

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

- (iii) Phản ánh các khoản tạm ứng cho nhân viên để thực hiện các dự án của Công ty.
(iv) 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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khó có khả năng thu hồi	8,166,991,660	-	8,166,991,660	269,999,999
a) Quá hạn trên 3 năm				
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5,391,000,324	-	5,391,000,324	-
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384,300,000	-	384,300,000	-
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	-
b) Quá hạn từ 1 năm đến dưới 3 năm				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45,898,815	-	45,898,815	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1,740,000,000	-	1,740,000,000	269,999,999
Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55,378,595	-	55,378,595	-

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)	120,200,936,960	-	134,291,594,347	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	35,378,622,224	-	7,418,152,827	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Cộng	155,579,559,184	-	141,709,747,174	-

- (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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	1,121,918,233	523,300,183
Chi phí sửa chữa văn phòng	-	131,789,342
Chi phí thuê văn phòng	-	898,742,403
Chi phí khác	516,233,821	434,965,483
Chi phí quảng cáo web Cenhomes	12,305,276,329	23,071,688,106
	13,943,428,383	25,060,485,517
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	2,426,759,917	3,776,239,918
Chi phí sửa chữa văn phòng	16,111,044,029	18,707,052,041
Chi phí trả trước dài hạn khác	3,793,215,674	172,143,097
	22,331,019,620	22,655,435,056

11. 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
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu kỳ	111,344,953,976	1,063,829,999	38,464,087,820	13,723,243,209	164,596,115,004
Mua sắm mới	7,338,771,150	57,772,728	-	208,784,000	7,605,327,878
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	118,683,725,126	1,121,602,727	38,464,087,820	13,932,027,209	172,201,442,882
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số đầu kỳ	3,782,922,836	176,339,279	11,728,960,395	4,462,758,366	20,150,980,876
Trích khấu hao trong kỳ	888,921,828	45,987,986	111,838,092	903,338,600	2,956,629,406
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	4,671,844,664	222,327,265	12,847,341,387	5,366,096,966	23,107,610,282
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số cuối kỳ	114,011,880,462	899,275,462	25,616,746,433	8,565,930,243	149,093,832,600
Số đầu kỳ	107,562,031,140	887,490,720	26,735,127,425	9,260,484,843	144,445,134,128

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 3 năm 2020 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 3.126.342.851 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 3.126.342.851 đồng).

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	8,096,485,616	47,808,954,769	398,892,736	56,304,333,121
Mua sắm mới	-	24,745,511,537	-	24,745,511,537
Tăng khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	8,096,485,616	72,522,011,769	398,892,736	81,049,844,658
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	-	12,503,966,580	326,463,864	12,830,430,444
Trích khấu hao trong kỳ	-	4,235,376,367	59,232,394	4,294,608,761
Tăng khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	16,739,342,947	385,696,258	17,125,039,205
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	8,096,485,616	55,782,668,822	13,196,478	63,924,805,453
Số đầu kỳ	8,096,485,616	35,304,988,189	72,428,872	43,473,902,677

Tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 3 năm 2020 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 2.950.120 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 2.950.120 đồng).

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Mua sắm (i)	35,502,628,341	35,502,628,341
- Xây dựng cơ bản (ii)		6,944,050,039
	35,502,628,341	42,446,678,380

- (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 sản thương mại.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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
Cổng ty TNHH Truyền Thông Đức Vinh	2,187,688,883	2,187,688,883	2,758,580,536	2,758,580,536
Cổng ty CP Truyền thông Alo	1,800,000,000	1,800,000,000	4,600,000,000	4,600,000,000
Cổng Ty TNHH Bất Động Sản Song Khánh	3,026,725,858	3,026,725,858	1,727,910,725	1,727,910,725
Cổng Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Địa Ốc Vũ G	3,167,416,807	3,167,416,807	1,001,362,260	1,001,362,260
Các đối tượng khác	86,266,195,403	86,266,195,403	82,691,292,392	
	93,280,610,144	93,280,610,144	92,779,145,913	92,779,145,913
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	11,631,059,538	11,631,059,538	13,205,082,918	13,205,082,918

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Cổng ty cổ phần đầu tư bất động sản Mỹ Đình	9,572,124,801	9,572,124,801
Cổng Ty CP Hồng Hạc Đại Lải	3,107,079,549	2,211,042,867
Cổng ty TNHH SE ADD	4,424,200,000	4,424,200,000
Cổng ty cổ phần đầu tư xây dựng Thành Công Vinh Phúc	2,422,000,000	2,222,000,000
Các đối tượng khác	2,033,971,160	1,978,506,805
	21,559,375,510	20,407,874,473

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi tiêu	Phát sinh trong kỳ			
	Số đầu kỳ	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	15,956,975,936	21,243,150,633	4,877,263,112	32,322,863,457
Thuế thu nhập doanh nghiệp	60,730,362,274	12,073,909,368	14,492,529,567	58,311,742,075
Thuế thu nhập cá nhân	48,590,736,665	16,019,328,213	2,104,059,648	62,506,005,230
Các loại thuế khác	617,748	126,749,560	127,131,812	235,496
Cộng	125,278,692,623	49,463,137,774	21,600,984,139	153,140,846,258

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Chi phí môi giới phải trả cho sàn liên kết	113,431,599,372	104,331,360,315
Chi phí phải trả khác	5,399,948,489	12,177,977,524
	118,831,547,861	116,509,337,839

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu kỳ</u> <u>VND</u>
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	292,593,969	292,593,969
Bảo hiểm xã hội	583,925,871	246,673,720
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	193,543,319,083	193,148,624,440
Phải trả khác	9,698,249,002	12,996,995,983
	204,118,087,925	206,684,888,112
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2,563,866,095	3,276,866,095
	2,563,866,095	3,276,866,095

- (i) Phản ánh số tiền đặt cọc mua căn hộ, liền kề, biệt thự... của các khách hàng tại các dự án do Công ty phân phối.

19. VAY NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu kỳ</u> <u>VND</u>
Vay ngắn hạn	49,745,126,674	82,727,415,533
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội		30,000,000,000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính		14,800,000,000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i)	49,745,126,674	37,927,415,533
	49,745,126,674	82,727,415,533

- (i) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà số 02/2019/352851/HĐTD ngày 23 tháng 10 năm 2019 với hạn mức 50.000.000.000 đồng được sử dụng để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời gian vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 7,8%/năm, cố định trong suốt thời gian vay. Tài sản đảm bảo của khoản vay là các tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ và Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và sàn dịch vụ thương mại tầng 1 và tầng 2, sàn dịch vụ thương mại SH - 41, SH - 43 tại ô đất H - CT2, Khu nhà ở Hi Brand, Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- Căn hộ chung cư số B0607 tại tòa B, tòa nhà Tổ hợp Sky City Tower 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

20. 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	Vốn khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND		VND		VND	VND	VND
Kỳ hoạt động Quý 1 năm 2019								
Số dư đầu kỳ trước	500,000,000,000	375,000,000,000	-	35,160,215,370	-	555,710,804,993	23,372,788,809	1,489,243,809,172
Phát hành cổ phiếu	300,000,000,000	(225,000,000,000)	-	-	-	(75,000,000,000)	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	79,192,002,715	811,456,116	80,003,458,831
Trích lập các quỹ	-	-	-	325,946,962	-	(325,946,962)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(122,230,111)	(122,230,111)
Chi tiền mua cổ phiếu quỹ	-	-	(1,080,000)	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ trước	800,000,000,000	150,000,000,000	(1,080,000)	35,486,162,332	-	559,576,860,746	24,062,014,814	1,569,125,037,892
Kỳ hoạt động Quý 1 năm 2020								
Số dư đầu kỳ này	800,000,000,000	150,000,000,000	(1,080,000)	66,560,395,434	9,243,750,000	807,951,648,079	64,265,043,676	1,898,019,757,189
Phát hành cổ phiếu (i)	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	43,252,882,831	(983,959,918)	42,268,922,913
Trích lập các quỹ (ii)	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	-	-	(19,655,019,525)	-	(19,655,019,525)
Chi tiền mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	800,000,000,000	150,000,000,000	(1,080,000)	66,560,395,434	9,243,750,000	831,549,511,385	63,281,083,758	1,920,633,660,577

Vốn điều lệ

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2020, số cổ phiếu đang lưu hành như sau:

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
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.

21. 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 31 tháng 3 năm 2020

	Dịch vụ môi giới và chuyển nhượng bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản				
Tiền	93,164,729,674	16,295,312,012	-	109,460,041,686
Các khoản tương đương tiền	19,885,433,714			19,885,433,714
Các khoản phải thu ngắn hạn	1,351,444,958,875	31,250,326,248	(221,032,748,305)	1,161,662,536,818
Hàng tồn kho	144,717,432,493	10,862,126,691	-	155,579,559,184
Tài sản ngắn hạn khác	14,048,337,428	-	-	14,048,337,428
Các khoản phải thu dài hạn	932,539,707,183	-	-	932,539,707,183
Tài sản cố định	212,169,024,741	892,362,324	-	213,061,387,065
Tài sản dở dang dài hạn	34,388,324,779	1,114,303,562	-	35,502,628,341
Đầu tư tài chính dài hạn	50,520,000,000	-	(50,520,000,000)	-
Tài sản dài hạn khác	21,137,507,215	1,193,512,405	-	22,331,019,620
Tổng tài sản hợp nhất	2,874,015,456,102	61,607,943,242	(271,552,748,305)	2,664,070,651,039
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	937,032,153,241	24,873,719,431	(221,032,748,305)	740,873,124,367
Nợ dài hạn	2,563,866,095	-	-	2,563,866,095
Tổng nợ phải trả hợp nhất	939,596,019,336	24,873,719,431	(221,032,748,305)	743,436,990,462

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Dịch vụ môi giới và chuyển nhượng bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản				
Tiền và tương đương tiền	154,419,308,728	13,100,239,762	-	167,519,548,490
Các khoản phải thu ngắn hạn	1,600,214,603,964	44,886,455,898	(205,877,848,401)	1,439,223,211,461
Hàng tồn kho	135,693,410,557	6,016,336,617		141,709,747,174
Tài sản ngắn hạn khác	27,797,988,325	-	(2,737,220,172)	25,060,768,153
Các khoản phải thu dài hạn	654,409,030,229	-		654,409,030,229
Tài sản cố định	187,054,907,270	945,785,664	(2,704,545)	187,997,988,389
Tài sản dở dang dài hạn	41,332,374,818	1,114,303,562		42,446,678,380
Đầu tư tài chính dài hạn	50,520,000,000		(50,520,000,000)	-
Tài sản dài hạn khác	21,335,579,529	1,319,855,527	547,444,034	23,202,879,090
Tổng tài sản hợp nhất	2,872,777,203,420	67,382,977,030	(258,590,329,084)	2,681,569,851,366
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	957,979,982,690	31,261,811,603	(209,741,245,664)	779,500,548,629
Nợ dài hạn	3,276,866,095	-	772,679,453	4,049,545,548
Tổng nợ phải trả hợp nhất	961,256,848,785	31,261,811,603	(208,968,566,211)	783,550,094,177

Kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 1 năm 2020

	Dịch vụ môi giới và chuyển nhượng 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	345,614,956,897	14,756,901,387	(90,664,797,330)	269,707,060,954
Doanh thu nội bộ	77,337,486,906	13,327,310,424	(90,664,797,330)	-
Tổng doanh thu	268,277,469,991	1,429,590,963	-	269,707,060,954
Chi phí kinh doanh	294,990,928,405	14,070,243,693	(90,664,797,330)	218,396,374,768
- Giá vốn hàng bán	244,267,747,269	8,119,296,179	(89,953,849,276)	162,433,194,172
- Chi phí bán hàng	9,246,187,557	-	(33,450,780)	9,212,736,777
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	41,476,993,579	5,950,947,514	(677,497,274)	46,750,443,819
Kết quả hoạt động kinh doanh	(26,713,458,414)	(12,640,652,730)	-	51,310,686,186
Doanh thu hoạt động tài chính				4,896,057,448
Chi phí tài chính				(2,219,585,100)
Lãi/Lãi khác				355,673,747
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				54,342,832,281
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				12,073,909,368
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				42,268,922,913

Kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 1 năm 2019

	Dịch vụ môi giới và chuyển nhượng 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	433,710,073,846	32,701,208,426	(78,925,564,694)	387,485,717,578
Doanh thu nội bộ	66,137,050,073	12,788,514,621	(78,925,564,694)	-
Tổng doanh thu	367,573,023,773	19,912,693,805	-	387,485,717,578
Chi phí kinh doanh	333,032,124,330	28,563,417,802	(78,928,269,239)	282,667,272,893
- Giá vốn hàng bán	295,670,450,618	21,782,271,980	(78,847,396,918)	238,605,325,680
- Chi phí bán hàng	199,253,322	-	-	199,253,322
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	37,162,420,390	6,781,145,822	(80,872,321)	43,862,693,891
Kết quả hoạt động kinh doanh	34,540,899,443	(8,650,723,997)	2,704,545	104,818,444,685
Doanh thu hoạt động tài chính				81,648,126
Chi phí tài chính				(4,263,369,863)
Lãi khác				(420,665,960)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				100,216,056,988
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				20,212,598,157
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				80,003,458,831

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	274,659,115,499	387,485,717,578
Trong đó:		
Doanh thu môi giới bất động sản	220,998,186,296	311,682,577,419
Doanh thu đầu tư bất động sản	46,610,537,504	52,472,847,995
Doanh thu dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	908,502,781	19,912,693,805
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng và doanh thu hoạt động khác	6,141,888,918	3,417,598,359
	<u>274,659,115,499</u>	<u>387,485,717,578</u>
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	49,980,851,175	2,220,394,760

23. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Giá vốn hàng bán

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Giá vốn môi giới bất động sản	139,954,827,955	194,296,528,625
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	20,829,074,770	34,254,812,575
Giá vốn dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	616,744,324	9,063,125,135
Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng và khác	1,032,547,123	990,859,345
	<u>162,433,194,172</u>	<u>238,605,325,680</u>

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

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân công	131,626,762	175,953,588
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	6,747,821,886	
Các khoản chi phí bán hàng khác	2,333,288,129	23,299,734
	<u>9,212,736,777</u>	<u>199,253,322</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3,434,569,812	1,234,970,284
Chi phí nhân công	25,255,453,377	25,087,001,732
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2,795,060,133	2,127,147,661
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11,364,697,260	6,270,375,725
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3,900,663,237	9,143,198,489
	<u>46,750,443,819</u>	<u>43,862,693,891</u>

25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	43,252,882,831	79,192,002,715
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (VND)		
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	43,252,882,831	79,192,002,715
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	79,999,892	79,999,892
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	541	990

25. 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:

Bên liên quan**Mối quan hệ**

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

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

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

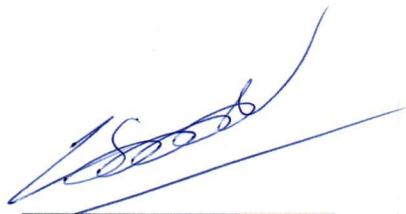
	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	47,822,312,699	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỳ	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể Kỳ	-	349,431,188
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể kỳ	389,168,526	405,589,770
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	1,432,327,852	1,465,373,802
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỳ	337,042,098	-
	49,980,851,175	2,220,394,760
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỳ	103,795,459	43,747,271
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỳ	1,704,845,001	3,784,030,897
Công ty Cổ phần dịch vụ gia tăng BĐS Thể Kỳ	355,721,111	717,015,971
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	-
	1,808,640,460	4,544,794,139
Doanh thu tài chính - Lãi vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	1,376,849,314	-
	1,376,849,314	-

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

	<u>Số cuối kỳ</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu kỳ</u> <u>VND</u>
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỳ	581,721,067	581,721,067
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỳ	199,733,016,433	164,392,058,433
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể kỳ	595,481,134	648,217,842
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	1,519,626,523	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỳ	6,534,000	6,534,000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỳ	843,417,872	472,671,564
	203,279,797,029	166,101,202,906
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỳ	9,836,233,091	9,736,474,791
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỳ	1,082,578,237	1,142,392,638
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỳ	398,247,286	6,954,065
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	2,005,260,500
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	314,000,924	314,000,924
	11,631,059,538	13,205,082,918

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	768,000,000,000	499,800,000,000
Ông Chu Hữu Chiến	-	16,000,000,000
Ông Nguyễn Anh Hương	-	15,500,000,000
	768,000,000,000	531,300,000,000
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	45,000,000,000	72,000,000,000
	45,000,000,000	72,000,000,000


Nguyễn Công Sơn
 Người lập biểu


Lê Thị Lan
 Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiến
 Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 4 năm 2020