

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

Số 82 đường Nguyễn Chí Thanh – Phường Láng Thượng – Quận Đống Đa – TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
HỢP NHẤT**

**CHO KỲ KẾ TOÁN QUÝ 3 NĂM 2018**

## **MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 26

## **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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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
Ông Chu Hữu Chiến	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ 25 tháng 9 năm 2018)

### **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 9 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

## **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 Tuyền**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 19 tháng 10 năm 2018

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1,356,195,414,839</b>	<b>715,061,647,748</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>127,657,631,369</b>	<b>61,267,919,898</b>
1. Tiền	111		119,657,631,369	61,267,919,898
2. Các khoản tương đương tiền	112		8,000,000,000	-
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>911,922,381,559</b>	<b>648,618,996,292</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	294,046,415,963	367,323,161,228
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	128,091,607,489	7,251,312,310
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	496,155,971,172	279,435,523,078
4. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(6,371,613,065)	(5,391,000,324)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>300,024,601,740</b>	<b>4,024,549,227</b>
1. Hàng tồn kho	141		300,024,601,740	4,024,549,227
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>16,590,800,171</b>	<b>1,150,182,331</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	2,441,177,017	1,150,182,331
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		14,149,623,154	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>585,270,152,907</b>	<b>339,135,983,652</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>455,343,567,074</b>	<b>315,067,096,378</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	455,343,567,074	315,067,096,378
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>31,712,576,502</b>	<b>18,335,263,448</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	28,980,643,904	15,093,345,799
- Nguyên giá	222		37,101,035,021	21,170,124,645
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8,120,391,117)	(6,076,778,846)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		219,917,743	-
- Nguyên giá	225		230,400,000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(10,482,257)	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	12	2,512,014,855	3,241,917,649
- Nguyên giá	228		4,962,747,505	4,162,453,805
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2,450,732,650)	(920,536,156)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>90,137,287,481</b>	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	90,137,287,481	-
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8,076,721,850</b>	<b>5,733,623,826</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	7,821,302,410	5,733,623,826
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		255,419,440	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1,941,465,567,746</b>	<b>1,054,197,631,400</b>

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

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>557,738,561,801</b>	<b>475,857,907,227</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>556,652,162,397</b>	<b>473,857,907,227</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	82,936,668,817	113,595,903,879
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	31,845,087,265	53,571,555,039
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16	69,497,354,949	78,723,885,731
4. Phải trả người lao động	314		32,846,673,292	58,975,026,453
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	14,917,907,287	38,670,938,257
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		12,946,453,301	6,376,851,200
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	281,200,797,933	4,723,790,333
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	100,000,000,000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		30,461,219,553	19,219,956,335
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1,086,399,404</b>	<b>2,000,000,000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	848,433,507	2,000,000,000
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		237,965,897	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1,383,727,005,945</b>	<b>578,339,724,173</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>1,383,727,005,945</b>	<b>578,339,724,173</b>
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		453,163,470,133	296,505,582,950
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		241,677,392,684	50,306,485,772
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		211,486,077,449	246,199,097,178
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		20,403,320,442	18,934,946,333
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1,941,465,567,746</b>	<b>1,054,197,631,400</b>

  
Nguyễn Thị Thu Thủy  
Người lập biểu

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thọ Tuyển  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 10 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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Đơn vị: VND	
			Năm 2018	Năm 2017	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
					Năm 2018	Năm 2017
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>21</b>	<b>279,266,769,563</b>	<b>271,319,809,444</b>	<b>870,585,776,975</b>	<b>609,077,399,125</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>279,266,769,563</b>	<b>271,319,809,444</b>	<b>870,585,776,975</b>	<b>609,077,399,125</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	22	157,552,189,245	156,130,627,640	498,314,272,846	388,830,820,903
<b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>121,714,580,318</b>	<b>115,189,181,804</b>	<b>372,271,504,129</b>	<b>220,246,578,222</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	50,062,716	19,471,017	2,473,606,716	374,835,506
7. Chi phí tài chính	22		-	40,022,191	-	3,661,810,941
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	40,022,191	-	3,661,810,941
8. Chi phí bán hàng	25	23	1,109,453,158	(1,018,743,242)	10,026,169,592	3,703,537,631
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	32,032,986,646	32,225,173,946	93,617,392,803	70,988,128,397
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>88,622,203,230</b>	<b>83,962,199,927</b>	<b>271,101,548,450</b>	<b>142,267,936,760</b>
11. Thu nhập khác	31		10,834,047	1,299,260,818	246,356,320	1,299,260,818
12. Chi phí khác	32		581,279,549	1,209,423,360	2,008,881,051	1,608,731,851
<b>13. (Lỗ) khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(570,445,502)</b>	<b>89,837,458</b>	<b>(1,762,524,731)</b>	<b>(309,471,033)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>88,051,757,728</b>	<b>84,052,037,385</b>	<b>269,339,023,719</b>	<b>141,958,465,727</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	19,590,638,326	7,454,313,513	56,195,733,923	29,392,714,792
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(77,453,544)	(301,625,421)	(17,453,544)	(301,625,421)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>68,538,572,945</b>	<b>76,899,349,293</b>	<b>213,160,743,339</b>	<b>112,867,376,356</b>
17.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ			69,917,742,033	77,405,610,584	211,486,077,449	112,504,700,501
17.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			(1,379,169,088)	(506,261,291)	1,674,665,890	362,675,855
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>26</b>			<b>4,061</b>	<b>4,523</b>

*Thuy*

Nguyễn Thị Thu Thủy  
Người lập biểu

*to*

Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thọ Tuyên  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 10 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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>269,339,023,719</b>	<b>141,958,465,726</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3,584,291,022	2,004,853,347
- Các khoản dự phòng	03	980,612,741	(927,159,091)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2,426,642,440)	(80,078,987)
- Chi phí lãi vay	06		3,661,810,941
<b>3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>271,477,285,042</b>	<b>146,617,891,936</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(543,965,511,298)	(59,860,159,774)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(296,000,052,513)	2,099,242,766
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế	11	70,579,483,671	10,659,527,173
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(3,378,673,270)	(77,278,827,902)
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	(32,863,447,826)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(44,261,123,392)	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(22,356,559,283)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(567,905,151,043)</b>	<b>(10,625,773,627)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(18,131,779,926)	(7,223,656,172)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	72,727,273	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(643,500,000,000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	768,500,000,000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(16,000,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	22,603,339,114
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2,353,915,167	80,078,987
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>109,294,862,514</b>	<b>(540,238,071)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	625,000,000,000	81,000,000,000
2. Tiền thu từ đi vay	33	(100,000,000,000)	65,000,000,000
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(95,315,000,000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(13,000,000,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>525,000,000,000</b>	<b>37,685,000,000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>66,389,711,471</b>	<b>26,518,988,303</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>61,267,919,898</b>	<b>74,223,931,073</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>127,657,631,369</b>	<b>100,742,919,376</b>

  
**Nguyễn Thị Thu Thủy**  
Người lập biểu

  
**Lê Thị Lan**  
Kế toán trưởng

  
**Nguyễn Thọ Tuyên**  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2018

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỶ**  
Số 82 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng,  
Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội,  
CHXHCN 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 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 Thể 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 9 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 .

**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:

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

**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.

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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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:

	<b>Năm nay</b> (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.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

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

**4. TIỀN**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	16,964,933,939	2,131,509,132
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	110,692,697,430	59,136,410,766
	<b>127,657,631,369</b>	<b>61,267,919,898</b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise	7,399,732,261	45,030,953,169
Công ty Cổ phần Bất động sản Belleville Hà Nội	44,741,001,766	41,467,524,975
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội - Geleximco	6,869,318,229	9,743,100,273
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	66,813,492,425	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	28,065,879,818	65,926,024,921
Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Mỹ Đình	5,629,044,912	19,559,839,890
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	10,460,562,719	6,840,071,147
Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	21,425,536,554	10,758,497,115
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	352,988,171	5,509,502,352
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển FLC Hạ Long	1,160,033,819	15,911,519,194
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Phát	16,434,706,252	71,112,837,443
Các khoản phải thu khách hàng khác	84,694,119,037	75,463,290,749
	<b>294,046,415,963</b>	<b>367,323,161,228</b>
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)</b>	<b>66,949,361,441</b>	<b>4,997,868,099</b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Công ty cổ phần Khai Sơn	56,203,343,674	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Sản xuất Hạ Long	54,002,400,237	-
Công ty TNHH Hanotex	5,400,000,000	-
Công ty Cổ phần CONSGROUP	5,365,030,980	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	766,373,446	4,783,722,658
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	90,090,000	2,157,147
Các đối tượng khác	6,264,369,152	2,465,432,505
	<b>128,091,607,489</b>	<b>7,251,312,310</b>
<b>Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)</b>	<b>1,836,885,028</b>	<b>5,999,440,972</b>

**7. PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Nam Hồng (i)	312,149,041,340	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (ii)	72,120,000,000	-
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	17,604,923,866	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise (iii)	11,800,807,194	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)	5,270,654,138	30,084,906,800
Tạm ứng cho Ban Tổng Giám đốc	-	10,000,000,000
Ký quỹ, ký cược	67,099,766,671	5,701,000,000
Phải thu khác	4,335,477,639	11,115,954
	<b>496,155,971,172</b>	<b>279,435,523,078</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược (v)	455,343,567,074	315,067,096,378
<i>Trong đó:</i>		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	453,874,235,274	314,647,342,318
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	270,000,000,000	220,000,000,000
+ Tập đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần	10,000,000,000	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	81,718,235,274	16,547,756,890
+ Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	3,000,000,000	5,000,000,000
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	38,100,000,000	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	5,600,000,000	5,000,000,000
+ Các đối tượng khác	19,856,000,000	22,499,585,428
- Ký cược, ký quỹ khác	1,469,331,800	419,754,060
	<b>455,343,567,074</b>	<b>315,067,096,378</b>
<b>Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)</b>	<b>270,000,000,000</b>	<b>220,000,000,000</b>

- (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 Kỵ 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/m<sup>2</sup> thuộc về Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh, phần doanh thu bán hàng tính từ đơn giá 25 triệu VND/m<sup>2</sup> đến đơn giá bán thực tế trừ đi chi phí xây dựng nhà sẽ được coi là doanh thu của Công ty, đồng thời Công ty chịu các khoản chi phí liên quan đến công tác bán hàng và chi phí xây dựng nhà thuộc phần Dự án hợp tác.

- (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 gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
<b>Phải thu khó có khả năng thu hồi</b>	<b>6,371,613,065</b>	<b>-</b>	<b>6,371,613,065</b>	<b>980,612,741</b>
<b>a) Quá hạn trên 3 năm</b>				
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5,391,000,324	-	5,391,000,324	-
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384,300,000	-	384,300,000	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>b) Quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm</b>				
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 VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hóa bất động sản (i)	288,222,800,660	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	11,801,801,080	-	4,024,549,227	-
<b>Cộng</b>	<b>300,024,601,740</b>	<b>-</b>	<b>4,024,549,227</b>	<b>-</b>

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

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	1,838,234,323	599,702,208
Chi phí sửa chữa văn phòng	163,764,300	26,783,725
Chi phí thuê văn phòng	232,223,360	5,161,290
Chi phí khác	206,955,034	518,535,108
	<b>2,441,177,017</b>	<b>1,150,182,331</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	4,756,601,059	3,110,866,998
Chi phí sửa chữa văn phòng	2,179,591,623	1,843,974,454
Chi phí trả trước dài hạn khác	885,109,728	778,782,374
	<b>7,821,302,410</b>	<b>5,733,623,826</b>

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

	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số đầu kỳ	35,900,000	18,710,786,454	2,423,438,191	21,170,124,645
Mua sắm mới	-	16,268,081,819	453,343,557	16,721,425,376
Thanh lý, nhượng bán	-	(790,515,000)	-	(790,515,000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>35,900,000</b>	<b>34,188,353,273</b>	<b>2,876,781,748</b>	<b>37,101,035,021</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số đầu kỳ	11,709,317	4,552,281,319	1,512,788,210	6,076,778,846
Trích khấu hao trong kỳ	8,974,998	2,515,078,281	310,073,992	2,834,127,271
Thanh lý, nhượng bán	-	(790,515,000)	-	(790,515,000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>20,684,315</b>	<b>6,276,844,600</b>	<b>1,822,862,202</b>	<b>8,120,391,117</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số cuối kỳ	15,215,685	27,911,508,673	1,053,919,546	28,980,643,904
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 9 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số đầu kỳ	3,820,181,069	342,272,736	4,162,453,805
Mua sắm mới	800,293,700	-	800,293,700
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>4,620,474,769</b>	<b>374,727,273</b>	<b>4,962,747,505</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số đầu kỳ	877,577,942	42,958,214	920,536,156
Trích khấu hao trong kỳ	1,444,628,309	85,568,185	1,530,196,494
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>2,322,206,251</b>	<b>144,753,667</b>	<b>2,450,732,650</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Số cuối kỳ	2,298,268,518	229,973,606	2,528,242,124
Số đầu kỳ	2,942,603,127	299,314,522	3,241,917,649

Tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 9 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)	1,508,682,457	-
- Xây dựng cơ bản (ii)	88,628,605,024	-
	<b>90,137,287,481</b>	<b>-</b>

- (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 Tập đoàn Thế Kỷ	1,227,349,050	1,227,349,050	8,884,703,576	8,884,703,576
Công ty TNHH Sunland Sài Gòn	175,921,650	175,921,650	8,868,467,924	8,868,467,924
Công ty Cổ phần MLAND Việt Nam	472,776,649	472,776,649	6,603,628,884	6,603,628,884
Các đối tượng khác	77,081,538,952	77,081,538,952	85,951,426,513	85,951,426,513
	<b>82,936,668,817</b>	<b>82,936,668,817</b>	<b>113,595,903,879</b>	<b>113,595,903,879</b>
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)</b>	<b>9,171,509,150</b>	<b>9,171,509,150</b>	<b>10,054,528,709</b>	<b>10,054,528,709</b>

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	-	51,686,675,162
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	20,826,855,280	-
Công ty Cổ phần Khai Sơn	2,398,481,033	-
Các đối tượng khác	8,619,750,952	1,884,879,877
	<b>31,845,087,265</b>	<b>53,571,555,039</b>
<b>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)</b>	<b>-</b>	<b>51,686,675,162</b>

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

Chi tiêu	Phát sinh trong kỳ			
	Số đầu kỳ VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Số cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	21,505,636,996	105,606,028,190	126,884,942,423	226,722,763
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33,260,383,064	56,351,982,918	44,261,123,392	45,351,242,590
Thuế thu nhập cá nhân	23,957,865,671	28,679,590,197	28,718,066,272	23,919,389,596
Các loại thuế khác	-	1,237,532,852	1,237,532,852	-
<b>Cộng</b>	<b>78,723,885,731</b>	<b>191,875,134,157</b>	<b>201,101,664,939</b>	<b>69,497,354,949</b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí môi giới phải trả cho sàn liên kết	14,685,748,432	36,409,152,471
Chi phí lãi vay	-	1,348,483,333
Các khoản phụ cấp phải trả	-	913,302,453
Chi phí phải trả khác	232,158,855	-
	<b><u>14,917,907,287</u></b>	<b><u>38,670,938,257</u></b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	235,581,670	248,537,861
Bảo hiểm xã hội	288,840,784	100,607,383
Nhận tiền góp vốn (i)	140,000,000,000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (i)	115,000,000,000	-
- Công ty TNHH World Eye Vision (ii)	25,000,000,000	-
Tiền đặt cọc mua căn hộ (ii)	132,331,618,670	3,861,832,832
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	720,000,000	116,751,600
Thuế thu nhập cá nhân phải trả	7,062,216,100	-
Phải trả khác	562,540,709	396,060,657
	<b><u>281,200,797,933</u></b>	<b><u>4,723,790,333</u></b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	848,433,507	2,000,000,000
	<b><u>848,433,507</u></b>	<b><u>2,000,000,000</u></b>

- (i) Phản ánh giá trị tiền góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2018/HĐHTĐT/DONGKY 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 giá trị tiền góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2307/2018/HĐHTĐT ký ngày 23 tháng 7 năm 2018 giữa Công ty với Công ty TNHH World Eye Vision về việc hợp tác đầu tư liên quan đến các hoạt động kinh doanh và phân phối bất động sản thuộc Dự án Lovera Garden. Theo điều khoản Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty TNHH World Eye Vision góp số tiền trị giá 25 tỷ đồng.

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

- (iii) 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 VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư □ phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
<b>Kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2017</b>						
<b>Số dư đầu kỳ trước</b>	<b>130,000,000,000</b>	-	<b>12,899,194,890</b>	<b>189,824,187,878</b>	<b>7,616,616,862</b>	<b>340,339,999,630</b>
Phát hành cổ phiếu	81,000,000,000	-	-	-	-	81,000,000,000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	112,504,700,501	362,675,855	112,867,376,356
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)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>250,000,000,000</b>	-	<b>12,899,194,890</b>	<b>162,811,186,273</b>	<b>12,235,334,135</b>	<b>437,945,715,298</b>
<b>Kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2018</b>						
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>250,000,000,000</b>	-	<b>12,899,194,890</b>	<b>296,505,582,950</b>	<b>18,934,946,333</b>	<b>578,339,724,173</b>
Phát hành cổ phiếu (i)	250,000,000,000	375,000,000,000	-	-	-	625,000,000,000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	211,486,077,449	1,674,665,890	213,160,743,339
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	-	-	-	(806,193)	-	(806,193)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>500,000,000,000</b>	<b>375,000,000,000</b>	<b>35,160,215,370</b>	<b>453,163,470,133</b>	<b>20,403,320,442</b>	<b>1,383,727,005,945</b>

- (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.

**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;

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 9 năm 2018**

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

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản</b>				
Tiền	124,292,309,012	3,365,322,357	-	127,657,631,369
Các khoản phải thu ngắn hạn	979,092,046,673	28,691,592,099	(95,861,257,213)	911,922,381,559
Hàng tồn kho	288,222,800,660	11,801,801,080	-	300,024,601,740
Tài sản ngắn hạn khác	16,618,072,899	-	(27,272,728)	16,590,800,171
Các khoản phải thu dài hạn	455,343,567,074	-	-	455,343,567,074
Tài sản cố định	31,604,444,381	124,359,390	(16,227,269)	31,712,576,502
Tài sản dở dang dài hạn	89,424,651,482	712,635,999	-	90,137,287,481
Đầu tư tài chính dài hạn	40,000,000,000	-	(40,000,000,000)	-
Tài sản dài hạn khác	7,591,297,343	230,005,067	255,419,440	8,076,721,850
<b>Tổng tài sản hợp nhất</b>	<b>2,032,189,189,524</b>	<b>44,925,715,992</b>	<b>(135,649,337,770)</b>	<b>1,941,465,567,746</b>

<b>Nợ phải trả</b>				
Nợ ngắn hạn	631,478,282,157	20,947,869,735	(95,773,989,495)	556,652,162,397
Nợ dài hạn	848,433,507	-	237,965,897	1,086,399,404
<b>Tổng nợ phải trả hợp nhất</b>	<b>632,326,715,664</b>	<b>20,947,869,735</b>	<b>(95,536,023,598)</b>	<b>557,738,561,801</b>

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 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
<b>Tài sản</b>				
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
<b>Tổng tài sản hợp nhất</b>	<b>1.161.594.375.178</b>	<b>44.632.183.783</b>	<b>(152.028.927.561)</b>	<b>1.054.197.631.400</b>
<b>Nợ phải trả</b>				
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
<b>Tổng nợ phải trả hợp nhất</b>	<b>563.469.433.886</b>	<b>24.234.089.572</b>	<b>(111.845.616.231)</b>	<b>475.857.907.227</b>

**Kết quả kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018**

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

	Dịch vụ môi giới bất động sản VND	Dịch vụ khác VND	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh VND	Tổng cộng VND
<b>Doanh thu</b>				
Tổng doanh thu thuần	963,605,139,212	91,110,884,399	(184,130,246,636)	870,585,776,975
Doanh thu nội bộ	142,398,874,939	41,731,371,697	(184,130,246,636)	-
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1,106,004,014,151</b>	<b>49,379,512,702</b>	<b>-</b>	<b>870,585,776,975</b>
<b>Chi phí kinh doanh</b>	<b>699,900,050,851</b>	<b>86,209,380,832</b>	<b>(184,151,596,442)</b>	<b>601,957,835,241</b>
- Giá vốn hàng bán	610,658,333,102	68,150,706,149	(180,494,766,405)	498,314,272,846
- Chi phí bán hàng	13,392,834,708	-	(3,366,665,116)	10,026,169,592
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	75,848,883,041	18,058,674,683	(290,164,921)	93,617,392,803
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>	<b>406,103,963,300</b>	<b>(36,829,868,130)</b>	<b>21,349,806</b>	<b>268,627,941,734</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				2,473,606,716
Chi phí tài chính				-
Lỗ khác				(1,762,524,731)
<b>Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>269,339,023,719</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				56,195,733,923
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(17,453,544)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>213,160,743,339</b>

**Kết quả kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017**

	Dịch vụ môi giới bất động sản VND	Dịch vụ khác VND	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh VND	Tổng cộng VND
<b>Doanh thu</b>				
Tổng doanh thu thuần	652,693,836,819	54,301,979,663	(97,918,417,357)	609,077,399,125
Doanh thu nội bộ	56,023,446,280	41,894,971,077	(97,918,417,357)	-
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>708,717,283,099</b>	<b>12,407,008,586</b>	<b>-</b>	<b>609,077,399,125</b>
<b>Chi phí kinh doanh</b>	<b>509,576,110,491</b>	<b>50,354,010,018</b>	<b>(96,407,633,578)</b>	<b>463,522,486,931</b>
- Giá vốn hàng bán	445,069,952,939	38,207,512,831	(94,446,644,867)	388,830,820,903
- Chi phí bán hàng	4,609,238,250	-	(905,700,619)	3,703,537,631
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	59,896,919,302	12,146,497,187	(1,055,288,093)	70,988,128,397
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>	<b>199,141,172,608</b>	<b>(37,947,001,432)</b>	<b>(1,510,783,779)</b>	<b>145,554,912,195</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				374,835,506
Chi phí tài chính				3,661,810,941
Lỗ khác				(309,471,033)
<b>Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>141,958,465,727</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				29,392,714,792
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(301,625,421)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>112,867,376,356</b>

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



	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>870,585,776,975</b>	<b>609,077,399,125</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	792,085,842,072	596,164,050,539
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	28,695,502,446	-
Doanh thu dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	49,379,512,702	12,407,008,586
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	424,919,755	506,340,000
	<b>870,585,776,975</b>	<b>609,077,399,125</b>
<b>Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)</b>	<b>223,156,974,095</b>	<b>47,891,599,726</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn môi giới bất động sản	446,979,150,554	390,020,015,057
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	21,274,655,573	-
Giá vốn dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	29,635,546,964	(1,695,534,154)
Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng	424,919,755	506,340,000
	<b>498,314,272,846</b>	<b>388,830,820,903</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân công	5,391,649,942	3,021,362,373
Chi phí khấu hao tài sản cố định	131,303,226	41,496,774
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	4,449,351,894	640,678,484
Các khoản chi phí bán hàng khác	53,864,530	-
	<b>10,026,169,592</b>	<b>3,703,537,631</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	87,250,698	-
Chi phí nhân công	58,728,224,326	46,201,627,273
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3,327,194,318	2,184,093,208
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18,938,554,444	9,381,230,795
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	12,536,169,017	13,221,177,121
	<b>93,617,392,803</b>	<b>70,988,128,397</b>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi cho vay	523,150,685	-
Lãi tiền gửi	1,830,764,482	80,078,987
Lãi chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	119,691,549	-
Khác	-	294,756,519
	<b>2,473,606,716</b>	<b>374,835,506</b>

**25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>269,339,023,719</b>	<b>141,958,465,727</b>
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1,738,211,995	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>271,077,235,714</b>	<b>141,958,465,727</b>
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>56,195,733,923</b>	<b>29,392,714,792</b>

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

**26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>211,486,077,449</b>	<b>112,504,700,501</b>
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (VND)	24,000,000,000	24,424,772,695
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>	<b>187,486,077,449</b>	<b>88,079,927,806</b>
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	46,164,603	19,475,475
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>	<b>4,061</b>	<b>4,523</b>

**27. 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> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	222,529,361,883	46,251,042,109
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	5,795,634	1,124,563,491
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỷ	12,499,028	104,492,515
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	605,062,478	362,819,793
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	4,255,072	48,681,818
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	1,407,253,992	-
	<b>223,156,974,095</b>	<b>47,891,599,726</b>
<b>Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	258,170,955	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	2,585,932,793	1,765,555,032
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	7,945,815,581	5,125,895,741
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	144,209,181,818	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỷ	24,500,000	17,272,727
	<b>155,023,601,147</b>	<b>6,908,723,500</b>
<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
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	6,375,198	2,738,635,881
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	66,813,492,425	1,979,145,660
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	114,893,581	182,139,604
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	14,600,237	97,946,954
	<b>66,949,361,441</b>	<b>4,997,868,099</b>
<b>Trả trước người bán</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	766,373,446	4,783,722,658
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1,070,511,582	1,215,718,314
	<b>1,836,885,028</b>	<b>5,999,440,972</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	1,227,349,050	8,884,703,576
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	29,860,100	1,057,969,205
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	-	111,855,928
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	7,914,300,000	-
	<b>9,171,509,150</b>	<b>10,054,528,709</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	51,686,675,162
	-	<b>51,686,675,162</b>
<b>Phải thu khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	270,000,000,000	220,000,000,000
	<b>270,000,000,000</b>	<b>220,000,000,000</b>

**28. 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



**Lê Thị Lan**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Thọ Tuyên**  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2018