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 GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2019

Tháng 10 năm 2019

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

NỘI DUNG	TRANG
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 - 27

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế 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 quý 3 năm 2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Vui	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Ủy viên
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Ủy viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Cấn Công Việt	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Chu Hữu Chiến	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho quý 2 năm 2019, 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,

M.S.D.N: 0101160306 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

Chu Hữu Chiến
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 10 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1,761,476,594,022**	**1,678,371,811,888**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**343,457,465,254**	**322,785,384,428**
1. Tiền	111		209,513,300,673	322,785,384,428
2. Các khoản tương đương tiền	112		133,944,164,581	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1,183,786,565,646**	**894,504,065,731**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	719,554,991,425	682,721,841,425
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	45,070,536,110	11,920,898,155
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		56,500,000,000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	369,930,340,474	207,130,628,514
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(7,269,302,363)	(7,269,302,363)
III. Hàng tồn kho	**140**	**9**	**225,532,105,345**	**459,866,859,977**
1. Hàng tồn kho	141		225,532,105,345	459,866,859,977
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**8,700,457,777**	**1,215,501,752**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	8,681,624,358	1,215,501,752
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		18,833,419	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**920,270,137,600**	**649,937,833,974**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**647,443,230,560**	**482,052,153,009**
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	647,443,230,560	482,052,153,009
II. Tài sản cố định	**220**		**169,230,461,634**	**141,156,529,934**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	141,063,540,849	138,707,457,445
- Nguyên giá	*222*		*158,410,181,195*	*148,172,635,005*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(17,346,640,346)*	*(9,465,177,560)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		115,154,156	223,761,872
- Nguyên giá	*225*		*460,800,000*	*460,800,000*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(345,645,844)*	*(237,038,128)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	12	28,051,766,629	2,225,310,617
- Nguyên giá	*228*		*36,100,787,658*	*5,175,247,505*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(8,049,021,029)*	*(2,949,936,888)*
III. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**43,254,169,289**	**19,720,849,068**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	43,254,169,289	19,720,849,068
IV. Tài sản dài hạn khác	**260**		**60,342,276,117**	**7,008,301,963**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	59,936,655,941	7,008,301,963
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		405,620,176	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**2,681,746,731,622**	**2,328,309,645,862**

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**893,518,983,956**	**839,065,836,690**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**890,242,117,861**	**836,906,097,565**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	105,571,857,758	116,002,550,628
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	25,268,854,327	17,482,414,455
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16	107,054,465,629	91,112,112,818
4. Phải trả người lao động	314		90,833,823,162	59,927,164,887
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	49,385,723,280	42,146,502,195
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4,034,638,093	8,231,035,939
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	338,519,186,174	296,055,997,090
8. Vay ngắn hạn	320	19	130,150,000,000	170,000,000,000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		39,423,569,438	35,948,319,553
II. Nợ dài hạn	**330**		**3,276,866,095**	**2,159,739,125**
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	3,276,866,095	2,159,739,125
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1,788,227,747,666**	**1,489,243,809,172**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**20**	**1,788,227,747,666**	**1,489,243,809,172**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		800,000,000,000	500,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*800,000,000,000*	*500,000,000,000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		150,000,000,000	375,000,000,000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		9,243,750,000	-
4. Cổ phiếu quỹ	415		(1,080,000)	-
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		66,560,395,434	35,160,215,370
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		692,246,509,712	555,710,804,993
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*414,696,489,381*	*240,409,450,154*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*421b*		*277,550,020,331*	*315,301,354,839*
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		70,178,172,520	23,372,788,809
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**2,681,746,731,622**	**2,328,309,645,862**

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Chu Hữu Chiến**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 17 tháng 10 năm 2019

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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2019

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**22**	**581,694,761,811**	**279,266,769,563**	**1,625,816,360,526**	**870,585,776,975**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		12,802,872,727	-	12,802,872,727	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**568,891,889,084**	**279,266,769,563**	**1,613,013,487,799**	**870,585,776,975**
4. Giá vốn hàng bán	11	23	399,838,166,423	157,552,189,245	1,094,377,164,637	498,314,272,846
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**169,053,722,661**	**121,714,580,318**	**518,636,323,162**	**372,271,504,129**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	1,201,293,772	50,062,716	1,356,917,014	2,473,606,716
7. Chi phí tài chính	22		7,174,684,505	-	19,344,156,970	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*7,174,684,505*	-	*19,344,156,970*	
8. Chi phí bán hàng	25	24	2,984,153,852	1,109,453,158	8,649,129,842	10,026,169,592
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	45,004,277,489	32,032,986,646	137,101,926,519	93,617,392,803
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**115,091,900,587**	**88,622,203,230**	**354,898,026,845**	**271,101,548,450**
11. Thu nhập khác	31		754,711,363	10,834,045	1,125,679,323	246,356,318
12. Chi phí khác	32		1,544,838,987	581,279,549	2,358,324,052	2,008,881,051
13. (Lỗ)/ Lãi khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(790,127,624)**	**(570,445,504)**	**(1,232,644,729)**	**(1,762,524,733)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**114,301,772,963**	**88,051,757,726**	**353,665,382,116**	**269,339,023,717**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	23,864,015,211	19,590,638,326	71,644,787,141	56,195,733,923
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(693,614,303)	(77,453,544)	(405,620,176)	(17,453,544)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**91,131,372,055**	**68,538,572,944**	**282,426,215,151**	**213,160,743,338**
17.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ			*87,643,432,858*	*69,917,742,032*	*277,550,020,331*	*211,486,077,448*
17.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			*3,487,939,197*	*(1,379,169,088)*	*4,876,194,820*	*1,674,665,890*
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**27**			**3,469**	**2,462**

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Chu Hữu Chiến**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 17 tháng 10 năm 2019

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 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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý 3 năm 2019

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
		Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**114,301,772,963**	**88,051,757,726**	**353,665,382,116**	**269,339,023,717**
2. Điều chỉnh cho các khoản					
- Khấu hao TSCĐ	02	5,914,406,907	1,589,935,025	13,089,154,643	4,374,806,022
- Các khoản dự phòng	03	-	-	-	980,612,741
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	-	(236,990,795)	(155,623,242)	(2,426,642,440)
- Chi phí lãi vay	06	7,174,684,505		*19,344,156,970*	
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu	**08**	**127,390,864,375**	**89,404,701,956**	**385,943,070,487**	**272,267,800,040**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(214,709,989,167)	42,988,786,118	(371,579,197,642)	(533,809,972,292)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	231,760,215,590	(198,735,145,966)	234,334,754,632	(296,000,052,513)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	74,583,169,761	183,211,958,260	82,557,192,301	81,148,186,140
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(15,792,379,555)	(2,627,214,753)	(60,413,310,003)	(3,378,673,270)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(7,174,684,505)	-	(19,344,156,970)	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(19,617,066,681)	(7,096,636,804)	(74,192,223,312)	(44,104,874,397)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	(789,243,036)	-	
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(460,369,443)	(21,492,433,256)	(14,487,741,261)	(21,531,392,156)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**175,979,760,375**	**84,864,772,519**	**162,818,388,232**	**(545,408,978,448)**
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	(11,202,533,359)	(18,998,588,543)	(86,757,144,420)	(32,627,952,521)
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	(74,000,000,000)	(676,500,000,000)	(83,500,000,000)	*(676,500,000,000)*
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	668,500,000,000	*(130,000,000,000)*	
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	157,000,000,000	-	*157,000,000,000*	793,500,000,000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1,201,293,772	46,026,988	1,356,917,014	2,353,915,167
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**72,998,760,413**	**(26,952,561,555)**	**(141.900.227.406)**	**86.798.689.919**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-	*39,605,000,000*	625,000,000,000
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	30,000,000,000	-	235.000.000.000	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(196,894,060,000)	-	(274,850,000,000)	(100,000,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(166,894,060,000)**	-	**(246.080.000)**	**525.000.000.000**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**82,084,460,788**	**57,912,210,964**	**20,672,080,826**	**66,389,711,471**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**261,373,004,466**	**69,745,420,405**	**322,785,384,428**	**61,267,919,898**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**343,457,465,254**	**127,657,631,369**	**343,457,465,254**	**127,657,631,369**

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Chu Hữu Chiến**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**
		Ngày 17 tháng 10 năm 2019

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 8 năm 2001, thay đổi lần thứ 16 ngày 06 tháng 05 năm 2019.

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

- Tư vấn, môi giới bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản, mua bán vật liệu xây dựng;
- Đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính;
- Môi giới thương mại; và
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- 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 nắm 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 giữa niên độ kèm theo được lập cho quý 3 năm 2019.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho 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 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 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	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	39,370,571,544	5,583,123,307
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	170,142,729,129	317,202,261,121
Tiền gửi tiết kiệm	133,944,164,581	
	343,457,465,254	**322,785,384,428**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	154,476,270,156	168,531,870,156
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	107,626,662,645	83,126,606,578
Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	91,306,617,393	61,661,483,507
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	51,811,262,172	-
Công ty Cổ phần VMF	37,544,556,062	86,239,992,938
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu	39,584,122,662	12,591,833,641
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	1,697,608,371	7,884,191,274
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22,373,972,812	26,268,475,059
Công ty Cổ phần Bất động sản Belleville Hà Nội	15,248,281,538	15,798,263,316
Công ty Cổ phần Khai Sơn	19,490,039,951	36,130,085,422
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise	2,802,050,765	7,399,732,261
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội - Geleximco	-	15,263,676,038
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	896,170,336	6,486,882,187
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển FLC Hạ Long	414,069,822	2,629,592,433
Các khoản phải thu khách hàng khác	174,283,306,740	152,709,156,615
	719,554,991,425	**682,721,841,425**
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	**110,081,683,100**	**84,213,628,671**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Trả trước người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần CONSGROUP	12,532,984,821	9,355,163,980
Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế G-Tech	26,424,270,000	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	-	901,717,390
Các đối tượng khác	6,113,281,289	1,664,016,785
	45,070,536,110	**11,920,898,155**
Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	**-**	**901,717,390**

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty TNHH Nam Hồng (i)	13,118,959,488	23,441,015,836
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt	60,319,202,773	75,181,130,714
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise (iii)	10,000,000,000	11,800,807,194
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Goft	8,101,696,939	7,407,440,242
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5,391,000,324	5,391,000,324
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An	384,300,000	384,300,000
Công ty Cổ phần phát triển nhà Bình Minh	200,000,000,000	-
Tạm ứng cho nhân viên (iv)	26,813,531,623	15,661,274,581
Ký quỹ, ký cược	43,233,185,340	67,791,585,428
Phải thu khác	2,568,463,987	72,074,195
	369,930,340,474	**207,130,628,514**
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược (v)	647,443,230,560	482,052,153,009
Trong đó:		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	*643,074,236,382*	*479,560,025,174*
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	*456,600,000,000*	*315,000,000,000*
+ Tập đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần	-	*10,000,000,000*
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách	*22,550,000,000*	*25,600,000,000*
+ Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	*52,648,429,400*	*58,974,025,174*
+ Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	*30,000,000,000*	*30,000,000,000*
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	*2,700,000,000*	*18,000,000,000*
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	*7,500,000,000*	-
+ Công ty Cổ phần Veracity	*8,000,000,000*	-
+ Các đối tượng khác	*63,075,806,982*	*21,986,000,000*
- Ký cược, ký quỹ khác	*4,368,994,178*	*2,492,127,835*
	647,443,230,560	**482,052,153,009**
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	**486,600,000,000**	**345,000,000,000**

(i) Phản ánh giá trị tiền góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị phường Đồng 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.

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/m^2 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^2 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 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

	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**	**897,689,297**	**8,166,991,660**	**897,689,297**
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	-
b) Quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm				
Công ty Cổ phần TID	343,870,941	-	343,870,941	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội	39,683,691	-	39,683,691	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45,898,815	-	45,898,815	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1,740,000,000	870,000,000	1,740,000,000	870,000,000
Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55,378,595	27,689,297	55,378,595	27,689,297

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

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)	189,002,533,022	-	447,532,625,040	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	36,474,798,962	-	12,334,234,937	-
Công cụ, dụng cụ	54,773,361	-	-	-
Cộng	**225,532,105,345**	**-**	**459,866,859,977**	**-**

(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	671,724,343	483,197,705
Chi phí sửa chữa văn phòng	215,157,105	857,500
Chi phí thuê văn phòng	460,741,364	591,645,790
Chi phí khác	883,531,780	139,800,757
Chi phí trả sàn liên kết	6,450,469,766	
	8,681,624,358	**1,215,501,752**
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	-	4,008,879,020
Chi phí sửa chữa văn phòng	15,887,328,156	2,621,375,351
Chi phí truyền thông Cenhomes	40,147,597,136	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	3,901,730,650	378,047,592
	59,936,655,941	**7,008,301,963**

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu kỳ	**110,684,934,984**	**29,571,089,637**	**7,384,714,676**	**531,895,708**	**148,172,635,005**
Mua sắm mới	3,058,100,802	4,215,734,547	10,062,992,820	997,203,637	18,334,031,806
Giảm khác	(8,096,485,616)	-	-	-	(8,096,485,616)
Số cuối kỳ	**105,646,550,170**	**33,786,824,184**	**17,447,707,496**	**1,529,099,345**	**158,410,181,195**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số đầu kỳ	**121,523,592**	**6,453,947,362**	**2,633,077,447**	**256,629,159**	**9,465,177,560**
Trích khấu hao trc	2,756,170,333	2,677,464,092	2,267,103,436	180,724,925	7,881,462,786
Thanh lý, nhượng	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**2,877,693,925**	**9,131,411,454**	**4,900,180,883**	**437,354,084**	**17,346,640,346**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số cuối kỳ	**102,768,856,245**	**24,655,412,730**	**12,547,526,613**	**1,091,745,261**	**141,063,540,849**
Số đầu kỳ	**110,563,411,392**	**23,117,142,275**	**4,751,637,229**	**275,266,549**	**138,707,457,445**

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 3.041.798.305 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 2.031.669.312 đồng).

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
		VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	**-**	**4,832,974,769**	**342,272,736**	**5,175,247,505**
Mua sắm mới	-	22,829,054,537	-	22,829,054,537
Tăng khác	8,096,485,616	-	-	8,096,485,616
Số cuối kỳ	**8,096,485,616**	**27,629,574,769**	**342,272,736**	**36,100,787,658**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	**-**	**2,792,887,761**	**157,049,127**	**2,949,936,888**
Trích khấu hao trong kỳ	37,614,168	4,948,856,341	112,613,632	5,099,084,141
Tăng khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**37,614,168**	**7,741,744,102**	**269,662,759**	**8,049,021,029**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	**8,058,871,448**	**19,887,830,667**	**72,609,977**	**28,051,766,629**
Số đầu kỳ	**-**	**2,040,087,008**	**185,223,609**	**2,225,310,617**

Tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 1.520.120.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 545.120.000 đồng).

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
- Mua sắm (i)	43,254,169,289	15,769,759,350
- Xây dựng cơ bản (ii)		3,951,089,718
	43,254,169,289	**19,720,849,068**

(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 Tập đoàn Thế Kỷ	5,650,949,134	5,650,949,134	4,332,931,966	4,332,931,966
Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Ngọc	2,454,191,149	2,454,191,149	5,879,077,674	5,879,077,674
Công ty Cổ phần Bất động sản CORE REAL	2,178,118,663	2,178,118,663	4,065,361,301	4,065,361,301
Công ty Cổ phần Nhà rẻ 24H	-	-	3,241,149,985	3,241,149,985
Các đối tượng khác	95,288,598,812	95,288,598,812	98,484,029,702	98,484,029,702
	105,571,857,758	**105,571,857,758**	**116,002,550,628**	**116,002,550,628**
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	**6,562,712,161**	**6,562,712,161**	**13,574,730,720**	**13,574,730,720**

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình	9,572,124,801	9,572,124,801
Khách mua căn hộ dự án Đông Sơn	-	1,806,785,024
Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải	6,246,389,121	1,675,976,693
Công ty TNHH SE ADD	2,571,880,000	
Các đối tượng khác	6,878,460,405	4,427,527,937
	25,268,854,327	**17,482,414,455**
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	-	-

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ
		Số phải nộp	Số đã nộp	
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	10,363,509,657	103,230,447,788	97,674,310,020	15,919,647,425
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47,699,167,391	41,694,272,054	74,192,223,312	45,151,731,220
Thuế thu nhập cá nhân	33,049,435,770	65,424,816,149	52,491,164,935	45,983,086,984
Các loại thuế khác	-	2,747,540,580	2,747,540,580	-
Cộng	**91,112,112,818**	**213,097,076,571**	**227,105,238,847**	**107,054,465,629**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Chi phí môi giới phải trả cho sàn liên kết	47,646,907,247	42,104,862,195
Chi phí phải trả khác	1,738,816,033	41,640,000
	49,385,723,280	**42,146,502,195**

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	454,223,624	228,541,107
Bảo hiểm xã hội	665,882,233	529,092,758
Nhận tiền góp vốn	-	168,049,784,150
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (i)	-	*143,049,784,150*
- Công ty TNHH World Eye Vision (ii)		*25,000,000,000*
Tiền đặt cọc mua căn hộ (ii)	334,955,943,514	117,561,428,990
Phải trả khác	2,443,136,803	9,687,150,085
	338,519,186,174	**296,055,997,090**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3,276,866,095	2,159,739,125
	3,276,866,095	**2,159,739,125**

(i) Phản ánh giá trị tiền góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2018/HĐHTĐT/DONGKY kỳ ngày 21 tháng 6 năm 2018 giữa Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land về việc hợp tác đầu tư liên quan đến các hoạt động kinh doanh và phân phối bất động sản thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị phường Đồng Kỵ (tên thương mại là Dự án Vườn Sen). Số vốn góp của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land là 143.049.784.150 đồng.

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. Theo Biên bản thỏa thuận ngày 25 tháng 6 năm 2019, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ đã chuyển trả toàn bộ phần vốn góp trị giá 143.049.784.150 đồng, phần lợi nhuận từ hoạt động hợp tác sẽ được Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ xác định và thanh toán cho Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land sau khi Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ và Công ty Nam Hồng - (TNHH) đã thực hiện xong toàn bộ các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng số 05/2018/HĐ/CEN-NAM HỒNG.

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

19. VAY NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Vay ngắn hạn	**130,150,000,000**	**170,000,000,000**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội (i)	30,000,000,000	30,000,000,000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính (ii)	78,000,000,000	140,000,000,000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa (iii)	22,150,000,000	-
	130,150,000,000	**170,000,000,000**

Chi tiết các khoản vay gồm:

(i) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đông Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 01/2018/352851/HĐTD ngày 21 tháng 12 năm 2018 có hạn mức 30 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C với thời hạn vay là 225 ngày. Lãi suất vay 8,7%/năm; lãi suất áp dụng thả nổi điều chỉnh 03 tháng/lần, kỳ điều chỉnh lãi đầu tiên là ngày 01 tháng 3 năm 2019. Khoản vay được Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại tầng 01 tòa J, tòa H và tòa K thuộc khu chung cư cao tầng CT7 thuộc dự án Tổ hợp chung cư cao tầng – NCG Residential, khu đô thị Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

(ii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng cho vay hạn mức số 0618/HĐHM/VPB-CENLAND ngày 03 tháng 10 năm 2018 với hạn mức 200 tỷ đồng được sử dụng để tài trợ và bù đắp tiền ký quỹ, đặt cọc/tiền đảm bảo đã thanh toán trong vòng không quá 01 tháng theo các hợp đồng môi giới trước thời điểm ký hợp đồng này; tài trợ tiền lương thưởng hoa hồng phục vụ hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản của Công ty kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực; tài trợ tiền thanh toán giữa Công ty và Công ty TNHH Nam Hồng và bù đắp các khoản đã thanh toán của Công ty theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/2018/HĐ/CEN-NAM HỒNG về Dự án Đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị phường Đồng Kỵ tại phường Đồng Kỵ, xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Ngày rút vốn lần đầu là ngày 29 tháng 12 năm 2018, số tiền 140 tỷ đồng để bù đắp một phần theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/2018/HĐ/CEN-NAM HỒNG. Thời hạn vay 12 tháng, ngày đáo hạn là ngày 29 tháng 12 năm 2019. Lãi suất vay 9,5%/năm được điều chỉnh 01 tháng một lần, kì điều chỉnh đầu tiên là ngày 29 tháng 01 năm 2019. Nợ gốc được trả 03 tháng một lần và trả thành 4 kỳ, kỳ trả đầu tiên là ngày 29 tháng 03 năm 2019. Ngày rút vốn lần thứ hai là ngày 21 tháng 2 năm 2019, số tiền 60 tỷ đồng để bù đắp một phần theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/2018/HĐ/CEN-NAM HỒNG. Thời hạn vay 12 tháng, ngày đáo hạn là ngày 21 tháng 2 năm 2020. Lãi suất vay 9,5%/năm được điều chỉnh 01 tháng một lần, kì điều chỉnh đầu tiên là ngày 21 tháng 03 năm 2019. Nợ gốc được trả 03 tháng một lần và trả thành 4 kỳ, kỳ trả đầu tiên là ngày 21 tháng 05 năm 2019.

Tài sản đảm bảo của khoản vay 140 tỷ là Văn phòng làm việc tầng 2,3 thuộc Tổ hợp căn hộ cao cấp và văn phòng làm việc Dolphin Plaza, số 28 đường Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

(iii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo hợp đồng cho vay từng lần số 02/2019-HĐCVTL/NHCT126-CTYCPBĐSTHEKY ngày 25 tháng 3 năm 2019 với số tiền cho vay tối đa là 62 tỷ đồng, được sử dụng để thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ thực hiện phương án đầu tư nhà ở liền kề lô LK5-1 và lô LK9, khu đô thị mới Đông Sơn, phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa. Ngày rút vốn lần đầu là ngày 26 tháng 3 năm 2019, số tiền 30 tỷ đồng. Thời hạn vay 12 tháng, ngày đáo hạn là ngày 26 tháng 3 năm 2020. Ngày rút vốn lần thứ hai là ngày 28 tháng 3 năm 2019, số tiền 15 tỷ đồng. Thời hạn vay 12 tháng, ngày đáo hạn là ngày 28 tháng 3 năm 2020. Lãi suất vay 9,5%/năm. Nợ gốc được trả trong 11 kỳ, số tiền trả mỗi lần theo thông báo của ngân hàng.

Tài sản đảm bảo của khoản vay là 32 Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Khu đô thị mới Đông Sơn, phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa.

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 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2018								
Số dư đầu kỳ trước	**250,000,000,000**	**-**	**-**	**12,899,194,890**	**-**	**296,505,582,950**	**18,934,946,333**	**578,339,724,173**
Phát hành cổ phiếu	250,000,000,000	375,000,000,000	-	-	-	-	-	625,000,000,000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	211,486,077,448	1,674,665,890	213,160,743,338
Trích lập các quỹ	-	-	-	22,261,020,480	-	(22,261,020,480)		
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-		-	-	(32,566,363,593)	(206,291,781)	(32,772,655,374)
Khác	-	-		-	-	(806,193)	-	(806,193)
Số dư cuối kỳ trước	**500,000,000,000**	**375,000,000,000**	**-**	**35,160,215,370**	**-**	**453,163,470,132**	**20,403,320,442**	**1,383,727,005,944**
Kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/09/2019								
Số dư đầu kỳ này	**500,000,000,000**	**375,000,000,000**	**-**	**35,160,215,370**	**-**	**555,710,804,993**	**23,372,788,809**	**1,489,243,809,172**
Phát hành cổ phiếu (i)	300,000,000,000	(225,000,000,000)	-	-	9,243,750,000	(75,000,000,000)	8,881,250,000	18,125,000,000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	277,550,020,331	4,876,194,820	282,426,215,151
Trích lập các quỹ (ii)	-	-	-	31,921,539,680	-	(31,921,539,680)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	-	-	(24,136,357,059)	-	(24,136,357,059)
Chi tiền mua cổ phiếu quỹ	-	-	(1,080,000)	-	-	-	-	(1,080,000)
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	(521,359,616)	-	(9,956,418,873)	33,047,938,891	22,570,160,402
Số dư cuối kỳ này	**800,000,000,000**	**150,000,000,000**	**(1,080,000)**	**66,560,395,434**	**9,243,750,000**	**692,246,509,712**	**70,178,172,520**	**1,788,227,747,666**

(i) Trong kỳ, Công ty đã tăng bổ sung 300 tỷ đồng vốn điều lệ theo Quyết định số 14/2019/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị về kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018 và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

(ii) Trong kỳ, Công ty đã trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ đầu tư phát triển theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ban hành ngày 19 tháng 4 năm 2019.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 15 ngày 17 tháng 7 năm 2019, vốn điều lệ của Công ty là 800 tỷ đồng.

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+) Cổ phiếu phổ thông	*80,000,000*	*50,000,000*
+) Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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 30 tháng 9 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	197,943,541,410	11,569,759,263	-	209,513,300,673
Các khoản tương đương tiền	133,944,164,581			133,944,164,581
Các khoản phải thu ngắn hạn	1,278,353,505,092	28,734,296,482	(123,301,235,928)	1,183,786,565,646
Hàng tồn kho	210,157,429,395	15,374,675,950	-	225,532,105,345
Tài sản ngắn hạn khác	8,681,906,994	18,550,783	-	8,700,457,777
Các khoản phải thu dài hạn	647,443,230,560	-	-	647,443,230,560
Tài sản cố định	168,263,686,012	966,775,622	-	169,230,461,634
Tài sản dở dang dài hạn	42,139,865,727	1,114,303,562	-	43,254,169,289
Đầu tư tài chính dài hạn	50,520,000,000	-	(50,520,000,000)	-
Tài sản dài hạn khác	61,054,924,604	909,832,217	(1,622,480,704)	60,342,276,117
Tổng tài sản hợp nhất	**2,798,502,254,375**	**58,688,193,879**	**(175,443,716,632)**	**2,681,746,731,622**
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	989,392,873,457	24,150,480,332	(123,301,235,928)	890,242,117,861
Nợ dài hạn	3,276,866,095	-	-	3,276,866,095
Tổng nợ phải trả hợp nhất	**992,669,739,552**	**24,150,480,332**	**(123,301,235,928)**	**893,518,983,956**

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

	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	317,170,114,465	5,615,269,963	-	322,785,384,428
Các khoản phải thu ngắn hạn	970,442,086,745	48,049,583,390	(123,987,604,404)	894,504,065,731
Hàng tồn kho	451,455,855,917	8,411,004,060	-	459,866,859,977
Tài sản ngắn hạn khác	1,215,501,752	-	-	1,215,501,752
Các khoản phải thu dài hạn	482,052,153,009	-	-	482,052,153,009
Tài sản cố định	141,060,446,533	109,606,125	(13,522,724)	141,156,529,934
Tài sản dở dang dài hạn	18,684,287,615	1,036,561,453	-	19,720,849,068
Đầu tư tài chính dài hạn	40,000,000,000	-	(40,000,000,000)	-
Tài sản dài hạn khác	6,552,335,253	455,966,710	-	7,008,301,963
Tổng tài sản hợp nhất	**2,428,632,781,289**	**63,677,991,701**	**(164,001,127,128)**	**2,328,309,645,862**
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	925,142,809,684	35,750,892,285	(123,987,604,404)	836,906,097,565
Nợ dài hạn	2,159,739,125	-	-	2,159,739,125
Tổng nợ phải trả hợp nhất	**927,302,548,809**	**35,750,892,285**	**(123,987,604,404)**	**839,065,836,690**

Kết quả kinh doanh hợp nhất lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3 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	1,810,347,901,643	121,198,300,053	(318,532,713,897)	1,613,013,487,799
Doanh thu nội bộ	216,355,584,540	102,177,129,357	(318,532,713,897)	-
Tổng doanh thu	**1,593,992,317,103**	**19,021,170,696**	**-**	**1,613,013,487,799**
Chi phí kinh doanh	**1,444,437,725,613**	**112,195,108,402**	**(316,504,613,017)**	**1,240,128,220,998**
- Giá vốn hàng bán	1,318,251,172,178	92,437,561,757	(316,311,569,298)	1,094,377,164,637
- Chi phí bán hàng	8,649,129,842	-	-	8,649,129,842
- Chi phí quản lý doanh nghiệ	117,537,423,593	19,757,546,645	(193,043,719)	137,101,926,519
Kết quả hoạt động kinh doa	**149,554,591,490**	**(93,173,937,706)**	**(2,028,100,880)**	**372,885,266,801**
Doanh thu hoạt động tài chính				1,356,917,014
Chi phí tài chính				(19,344,156,970)
Lỗ khác				(1,232,644,729)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				**353,665,382,116**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				71,644,787,141
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(405,620,176)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**282,426,215,151**

Kết quả kinh doanh hợp nhất lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3 năm 2018

	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
Tổng doanh thu	**963,605,139,212**	**91,132,234,205**	**(184,151,596,442)**	**870,585,776,975**
Chi phí kinh doanh	**699,900,050,851**	**86,209,380,832**	**(184,151,596,442)**	**601,957,835,241**
- 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 nghiệ	75,848,883,041	18,058,674,683	(290,164,921)	93,617,392,803
Kết quả hoạt động kinh doa	**263,705,088,361**	**4,922,853,373**	**-**	**268,627,941,734**
Doanh thu hoạt động tài chính				2,473,606,716
Chi phí tài chính				-
Lỗ khác				(1,762,524,733)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				**269,339,023,717**
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)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**213,160,743,338**

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1,625,816,360,526**	**870,585,776,975**
Trong đó:		
Doanh thu môi giới bất động sản	934,995,028,436	792,510,761,827
Doanh thu đầu tư bất động sản	656,358,501,172	28,695,502,446
Doanh thu dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	19,021,170,696	49,379,512,702
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	15,441,660,222	
	1,625,816,360,526	**870,585,776,975**
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	**143,510,328,752**	**224,941,503,688**

23. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn môi giới bất động sản	587,886,573,028	450,620,282,821
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	484,066,253,907	21,274,655,573
Giá vốn dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	11,667,149,644	26,419,334,452
Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng	10,757,188,058	
	1,094,377,164,637	**498,314,272,846**

24. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	**277,550,020,331**	**211,486,077,448**
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (VND)		24,000,000,000
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	**277,550,020,331**	**187,486,077,448**
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	80,000,000	76,164,603
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	**3,469**	**2,462**

26. 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	

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	135,208,294,302	222,906,637,487
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	601,545	5,795,631
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỷ	373,508,196	12,499,028
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	1,259,458,782	605,062,478
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	6,052,698,683	4,255,072
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	615,767,244	1,407,253,992
	143,510,328,752	**224,941,503,688**
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	-	394,367,984
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	297,055,181	2,633,111,993
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	8,497,820,281	7,810,472,473
Công ty Cổ phần dịch vụ gia tăng BĐS Thế Kỷ	4,091,974,578	13,075,963,670
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	144,209,181,818
	8,794,875,462	**168,123,097,938**
Doanh thu tài chính - Lãi vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	1,275,082,192	-
	1,275,082,192	**-**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	10,264,261	28,531,972
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	107,626,662,645	83,881,907,226
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	302,849,754	170,274,160
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	1,701,773,250	51,292,156
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	52,891,748	71,725,684
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	387,241,442	9,897,473
	110,081,683,100	**84,213,628,671**
Trả trước người bán		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	-	901,717,390
Công ty Cổ phần dịch vụ gia tăng BĐS Thế Kỷ		
	-	**901,717,390**
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	5,650,949,134	8,009,289,955
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	590,808,038	517,702,338
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	6,954,065	5,047,738,427
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	314,000,924	-
	6,562,712,161	**13,574,730,720**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	456,600,000,000	315,000,000,000
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	30,000,000,000	30,000,000,000
	486,600,000,000	**345,000,000,000**
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	45,000,000,000	-
	45,000,000,000	-

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Chu Hữu Chiến**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 17 tháng 10 năm 2019