

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2018

Tháng 1 năm 2019

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	7 - 28



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 quý 4 năm 2018 của Công ty.

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 quý 4 năm 2018 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 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 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. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2018 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)

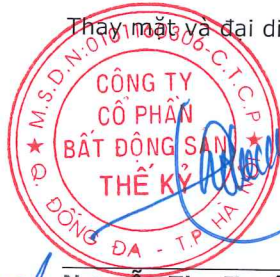

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

- 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 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 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. 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

Nguyễn Thọ Tuyên
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 1 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2018

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,676,761,694,261	715,061,647,748
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	322,785,384,428	61,267,919,898
1. Tiền	111		322,785,384,428	61,267,919,898
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		894,504,065,732	648,618,996,292
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	682,721,841,425	367,323,161,228
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	11,920,898,155	7,251,312,310
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	207,130,628,515	279,435,523,078
4. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(7,269,302,363)	(5,391,000,324)
III. Hàng tồn kho	140	9	458,284,015,077	4,024,549,227
1. Hàng tồn kho	141		458,284,015,077	4,024,549,227
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1,188,229,024	1,150,182,331
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	1,188,229,024	1,150,182,331
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		649,937,833,973	339,135,983,652
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		482,052,153,009	315,067,096,378
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	482,052,153,009	315,067,096,378
II. Tài sản cố định	220		141,156,529,934	18,335,263,448
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	138,707,457,445	15,093,345,799
- Nguyên giá	222		148,172,635,005	21,170,124,645
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9,465,177,560)	(6,076,778,846)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		223,761,872	-
- Nguyên giá	225		460,800,000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(237,038,128)	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	12	2,225,310,617	3,241,917,649
- Nguyên giá	228		5,175,247,505	4,162,453,805
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2,949,936,888)	(920,536,156)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		19,720,849,068	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	19,720,849,068	-
IV. Tài sản dài hạn khác	260		7,008,301,962	5,733,623,826
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	7,008,301,962	5,733,623,826
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2,326,699,528,234	1,054,197,631,400


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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2018 (Tiếp theo)


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		837,480,305,552	475,857,907,227
I. Nợ ngắn hạn	310		835,320,566,427	473,857,907,227
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	116,002,550,628	113,595,903,879
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	17,482,414,455	53,571,555,039
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16	91,109,426,580	78,723,885,731
4. Phải trả người lao động	314		58,344,319,987	58,975,026,453
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	42,146,502,195	38,670,938,257
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		8,231,035,939	6,376,851,200
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	296,055,997,090	4,723,790,333
8. Vay ngắn hạn	320	19	170,000,000,000	100,000,000,000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		35,948,319,553	19,219,956,335
II. Nợ dài hạn	330		2,159,739,125	2,000,000,000
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	2,159,739,125	2,000,000,000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,489,219,222,682	578,339,724,173
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	1,489,219,222,682	578,339,724,173
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		500,000,000,000	250,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500,000,000,000	250,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		375,000,000,000	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		35,160,215,370	12,899,194,890
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		555,685,681,256	296,505,582,950
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		240,409,450,154	50,306,485,772
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		315,276,231,102	246,199,097,178
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		23,373,326,056	18,934,946,333
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2,326,699,528,234	1,054,197,631,400


Nguyễn Quốc Hưng
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Nguyễn Thọ Tuyển
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 1 năm 2019

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2018

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	816,565,788,480	506,383,242,114	1,687,151,565,455	1,115,460,641,239
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		816,565,788,480	506,383,242,114	1,687,151,565,455	1,115,460,641,239
4. Giá vốn hàng bán	11	23	632,138,015,334	281,814,477,182	1,130,452,288,180	670,645,298,085
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		184,427,773,146	224,568,764,932	556,699,277,275	444,815,343,154
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	509,425,265	31,392,985	2,983,031,981	406,228,491
7. Chi phí tài chính	22		-	-	-	3,661,810,941
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	-	3,661,810,941
8. Chi phí bán hàng	25	24	4,047,818,401	26,850,372,121	14,073,987,993	30,553,909,752
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	49,005,664,847	23,271,467,382	142,623,057,650	94,259,595,778
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		131,883,715,163	174,478,318,415	402,985,263,613	316,746,255,174
11. Thu nhập khác	31		327,584,343	(128,863,234)	573,940,663	1,170,397,584
12. Chi phí khác	32		894,669,173	312,198,978	2,903,550,224	1,920,930,829
13. (Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		(567,084,830)	(441,062,212)	(2,329,609,561)	(750,533,245)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		131,316,630,333	174,037,256,203	400,655,654,051	315,995,721,929
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	24,445,238,563	33,341,621,906	80,640,972,486	62,734,336,698
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		17,453,544	301,625,421	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		106,853,938,226	140,394,008,875	320,014,681,565	253,261,385,231
17.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ			103,790,153,653	133,694,396,677	319,276,231,102	246,199,097,178
17.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			3,063,784,574	6,699,612,198	4,738,450,464	7,062,288,053
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27			6,010	10,078


Nguyễn Quốc Hưng
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Nguyễn Thọ Tuyên
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 1 năm 2019

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2018

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
		Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Lợi nhuận trước thuế	01	131,316,630,332	174,037,256,203	400,655,654,051	315,995,721,929
2. Điều chỉnh cho các khoản					
- Khấu hao TSCĐ	02	2,070,546,552	827,447,972	5,654,837,574	2,832,301,319
- Lợi thế thương mại	02	-	(1,024,165,674)	-	(1,024,165,674)
- Các khoản dự phòng	03	897,689,298	-	1,878,302,039	(927,159,091)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(835,530,232)	(154,899,456)	(3,262,172,672)	(234,978,443)
- Chi phí lãi vay	06	-	-	-	3,661,810,941
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	133,449,335,950	173,685,639,045	404,926,620,992	320,303,530,981
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	129,217,083,188	(66,633,617,302)	(414,748,428,110)	(126,493,777,076)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(158,259,413,337)	(1,435,986,373)	(454,259,465,850)	663,256,393
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu	11	186,071,923,125	102,981,697,743	256,651,406,796	113,641,224,916
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2,065,948,441	87,592,594,479	(1,312,724,829)	10,313,766,577
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	17,217,683,255	-	(15,645,764,571)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(22,456,522,880)	(56,120,880,649)	(66,717,646,272)	(56,120,880,649)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(4,674,800,000)	(128,836,000)	(27,031,359,283)	(128,836,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	265,413,554,487	257,158,294,198	(302,491,596,556)	246,532,520,571
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	(116,121,331,660)	(4,336,984,554)	(134,253,111,586)	(11,560,640,726)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	300,000,000	72,727,273	300,000,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(70,000,000,000)	-	(713,500,000,000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	(55,000,000,000)	-	713,500,000,000	-
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	835,530,232	31,392,985	3,189,445,399	111,471,972
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(240,285,801,428)	(4,005,591,569)	(130,990,938,914)	(4,545,829,640)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhân vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-	625,000,000,000	81,000,000,000
2. Tiền thu từ đi vay	33	270,000,000,000	35,000,000,000	170,000,000,000	100,000,000,000
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(100,000,000,000)	(240,110,000,000)	(100,000,000,000)	(335,425,000,000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(87,517,702,106)	-	(100,517,702,106)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	170,000,000,000	(292,627,702,106)	695,000,000,000	(254,942,702,106)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	195,127,753,059	(39,474,999,478)	261,517,464,530	(12,956,011,175)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	127,657,631,369	100,742,919,376	61,267,919,898	74,223,931,073
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	322,785,384,428	61,267,919,898	322,785,384,428	61,267,919,898

Nguyễn Quốc Hưng
Người lập biểu

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thọ Tuyển
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 1 năm 2019

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2018

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Thể 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.

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:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu	Hà Nội	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 quý 4 năm 2018

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 4 năm 2018 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 quý 4 năm 2018, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý 4 năm 2018 và các thuyết minh liên quan là số liệu báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2017 của Công ty, 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 VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2018 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2018 kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho quý 4 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:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2018 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 quý 4 năm 2018 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 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 quý 4 năm 2018 bao gồm báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2018 của Công ty và báo cáo tài chính quý 4 năm 2018 của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho quý 4 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 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 quý 4 năm 2018.

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:

	Năm nay (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.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

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

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

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

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	5,583,123,307	2,131,509,132
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	317,202,261,121	59,136,410,766
	<u>322,785,384,428</u>	<u>61,267,919,898</u>

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	168,531,870,156	-
Công ty Cổ phần VMF	86,239,992,938	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	83,126,606,578	-
Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	61,661,483,507	10,758,497,115
Công ty Cổ phần Khai Sơn	36,130,085,422	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	26,268,475,059	65,926,024,921
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội - Geleximco	15,263,676,038	9,743,100,273
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	15,798,263,316	41,467,524,975
Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Mỹ Đình	-	19,559,839,890
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	6,486,882,187	6,840,071,147
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	11,691,644	5,509,502,352
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển FLC Hạ Long	2,629,592,433	15,911,519,194
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Phát	-	71,112,837,443
Các khoản phải thu khách hàng khác	173,173,489,886	75,463,290,749
	682,721,841,425	367,323,161,228
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	83,458,328,023	5,007,619,540

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần CONSGROUP	9,355,163,980	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	-	4,783,722,658
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỳ	901,717,390	-
Các đối tượng khác	1,664,016,785	2,467,589,652
	11,920,898,155	7,251,312,310
Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	901,717,390	5,999,440,972

7. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
a. Ngắn hạn		
Công ty TNHH Nam Hồng (i)	23,441,015,836	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (ii)	75,181,130,714	-
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)	15,661,274,581	30,084,906,800
Tạm ứng cho Ban Tổng Giám đốc	-	10,000,000,000
Ký quỹ, ký cược	67,791,585,428	5,701,000,000
Phải thu khác	7,479,514,438	11,115,954
	207,130,628,515	279,435,523,078
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược (v)	482,052,153,009	315,067,096,378
<i>Trong đó:</i>		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	479,960,025,174	314,647,342,318
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	315,000,000,000	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	58,974,025,174	16,547,756,890
+ Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	30,000,000,000	-
+ Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-	5,000,000,000
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	18,000,000,000	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	400,000,000	5,000,000,000
+ Các đối tượng khác	21,986,000,000	22,499,585,428
- Ký cược, ký quỹ khác	2,092,127,835	419,754,060
	482,052,153,009	315,067,096,378
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	345,000,000,000	220,000,000,000

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

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, đồng thời Công ty được hưởng toàn bộ doanh thu phát sinh từ dự án này. 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. Trong tháng 12 năm 2018, Công ty đã nhận chuyển nhượng và sang tên sổ đỏ cho 156 lô đất. Đối với 67 lô phải xây nhà trên đất, Công ty TNHH Nam Hồng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà hình thành trong tương lai cho Công ty, và khi Công ty xây dựng xong nhà sẽ làm

thủ tục cấp sổ cho Công ty hoặc Công ty TNHH Nam Hồng ký văn bản chuyển nhượng cho khách hàng trong trường hợp Công ty bán lại khi chưa xây dựng xong. Công ty TNHH Nam Hồng đồng ý giao cho Công ty thi công phần cây xanh (đã bao gồm công viên) và vỉa hè. Tiền thanh toán của 2 hạng mục này sẽ trừ vào tiền thanh toán của Công ty đối với Công ty TNHH Nam Hồng vào đợt thanh toán cuối.

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

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

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

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

- (iv) Phản ánh các khoản tạm ứng cho nhân viên và thành viên Ban Tổng Giám đốc để thực hiện các dự án của Công ty.
- (v) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng mà Công ty đã trả cho các chủ đầu tư, để thực hiện vai trò tổng đại lý phân phối sản phẩm bất động sản hình thành từ các dự án.

8. NỢ XẤU

Đối tượng	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị có thể thu hồi		Giá trị có thể thu hồi	
	Giá gốc VND	VND	Giá gốc VND	VND
Phải thu khó có khả năng thu hồi	8,166,991,660	897,689,297	8,166,991,660	2,775,991,336
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	384,300,000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106,244,294	-	106,244,294	106,244,294
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60,615,000	-	60,615,000	60,615,000
b) Quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm				
Công ty Cổ phần TID	343,870,941	-	343,870,941	343,870,941
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội	39,683,691	-	39,683,691	39,683,691
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45,898,815	-	45,898,815	45,898,815
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1,740,000,000	870,000,000	1,740,000,000	1,740,000,000
Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55,378,595	27,689,297	55,378,595	55,378,595

Giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc các khoản phải thu trừ đi dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2018.

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)	445,949,780,140	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	12,334,234,937	-	4,024,549,227	-
Cộng	458,284,015,077	-	4,024,549,227	-

- (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	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	483,197,705	599,702,208
Chi phí sửa chữa văn phòng	857,500	26,783,725
Chi phí thuê văn phòng	591,645,790	5,161,290
Chi phí khác	112,528,029	518,535,108
	1,188,229,024	1,150,182,331
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	4,008,879,020	3,110,866,998
Chi phí sửa chữa văn phòng	2,621,375,351	1,843,974,454
Chi phí trả trước dài hạn khác	378,047,591	778,782,374
	7,008,301,962	5,733,623,826

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu kỳ	-	35,900,000	18,710,786,454	2,423,438,191	21,170,124,645
Mua sắm mới	110,684,934,984	-	16,268,081,819	840,008,557	127,793,025,360
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(790,515,000)	-	(790,515,000)
Số cuối kỳ	110,684,934,984	35,900,000	34,188,353,273	3,263,446,748	148,172,635,005
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số đầu kỳ	-	11,709,317	4,552,281,319	1,512,788,210	6,076,778,846
Trích khấu hao trong kỳ	121,523,592	11,966,664	3,600,345,200	445,078,258	4,178,913,714
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(790,515,000)	-	(790,515,000)
Số cuối kỳ	121,523,592	23,675,981	7,362,111,519	1,957,866,468	9,465,177,560
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số cuối kỳ	110,563,411,392	12,224,019	26,826,241,754	1,305,580,280	28,144,046,053
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 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 1.051.307.728 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 2.695.092.425 đồng).

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu kỳ	3,820,181,069	342,272,736	4,162,453,805
Mua sắm mới	1,012,793,700	-	1,012,793,700
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	4,832,974,769	374,727,273	5,175,247,505
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số đầu kỳ	877,577,942	42,958,214	920,536,156
Trích khấu hao trong kỳ	1,915,309,819	114,090,913	2,029,400,732
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	2,792,887,761	175,980,940	2,949,936,888
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số cuối kỳ	2,040,087,008	198,746,333	2,238,833,341
Số đầu kỳ	2,942,603,127	299,314,522	3,241,917,649

Tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 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)	15,769,759,350	-
- Xây dựng cơ bản (ii)	3,951,089,718	-
	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 sản 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	3,241,149,985	3,241,149,985	3,287,676,982	3,287,676,982
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	4,332,931,966	4,332,931,966	8,884,703,576	8,884,703,576
Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Ngọc Land	5,879,077,674		-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản CORE REALTY	4,065,361,301		207,579,709	207,579,709
Công ty TNHH Sunland Sài Gòn	-	-	8,868,467,924	8,868,467,924
Công ty Cổ phần MLAND Việt Nam	-	-	6,603,628,884	6,603,628,884
Các đối tượng khác	98,484,029,702	98,484,029,702	85,743,846,804	85,743,846,804
	116,002,550,628	116,002,550,628	113,595,903,879	113,595,903,879
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	13,574,730,720	13,574,730,720	10,054,528,709	10,054,528,709

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình	9,572,124,801	
Khách mua căn hộ dự án Đông Sơn	1,806,785,024	
Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải	1,675,976,693	
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	780,026,412	-
Công ty Cổ phần Khai Sơn	909,929,250	-
Các đối tượng khác	2,737,572,275	1,884,879,877
	17,482,414,455	53,571,555,039
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	-	51,686,675,162

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi tiêu	Phát sinh trong kỳ			Số cuối kỳ
	Số đầu kỳ	Số phải nộp	Số đã nộp	
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	21,505,636,996	40,023,694,304	51,165,821,643	10,363,509,657
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33,260,383,064	81,153,744,361	66,717,646,272	47,696,481,153
Thuế thu nhập cá nhân	23,957,865,671	48,398,412,846	39,306,842,747	33,049,435,770
Các loại thuế khác	-	4,072,565,599	4,072,565,599	-
Cộng	78,723,885,731	173,648,417,110	161,262,876,261	91,109,426,580

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	42,104,862,195	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	41,640,000	-
	42,146,502,195	38,670,938,257

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	228,541,107	248,537,861
Bảo hiểm xã hội	529,092,758	100,607,383
Nhận tiền góp vốn (i)	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)	117,561,428,990	3,861,832,832
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4,630,000,000	116,751,600
Phải trả khác	5,057,150,085	396,060,657
	296,055,997,090	4,723,790,333
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2,159,739,125	2,000,000,000
	2,159,739,125	2,000,000,000

- (i) Phản ánh giá trị tiền góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2018/HĐHTĐT/DONGKY ký 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. 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. VAY NGẮN HẠN

Chi tiêu	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Số có khả năng		Tăng	Giảm	Số có khả năng	
	Giá trị VND	trả nợ VND			Giá trị VND	trả nợ VND
Vay ngắn hạn	100,000,000,000	-	170,000,000,000	100,000,000,000	170,000,000,000	170,000,000,000
Cộng	100,000,000,000	-	170,000,000,000	100,000,000,000	170,000,000,000	170,000,000,000

Vay ngắn hạn bao gồm:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Vay ngắn hạn		
Vay bà Nguyễn Thanh Bình	-	100,000,000,000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội	30,000,000,000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	140,000,000,000	-
	170,000,000,000	100,000,000,000

Các khoản vay ngắn hạn của Công ty được vay bằng đồng VND để bổ sung vốn thực hiện các hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản vay này có thời hạn vay không quá 12 tháng, được đảm bảo bằng tài sản thế chấp và lãi vay được thỏa thuận theo từng lần nhận nợ.

20. 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
Số dư đầu năm trước	130,000,000,000	-	12,899,194,890	189,824,187,878	7,616,616,862	340,339,999,630
Phát hành cổ phiếu	81,000,000,000	-	-	-	-	81,000,000,000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	246,199,097,178	7,062,288,053	253,261,385,231
Tặng do mua Cen Sài Gòn	-	-	-	-	4,256,041,418	4,256,041,418
Chia cổ tức	39,000,000,000	-	-	(139,517,702,106)	-	(100,517,702,106)
Số dư đầu năm nay	250,000,000,000	-	12,899,194,890	296,505,582,950	18,934,946,333	578,339,724,173
Phát hành cổ phiếu (i)	250,000,000,000	375,000,000,000	-	-	-	625,000,000,000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	315,276,231,102	4,738,450,464	320,014,681,566
Trích lập các quỹ (ii)	-	-	22,261,020,480	(22,261,020,480)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	(32,566,363,593)	(206,291,782)	(32,772,655,375)
Khác	-	-	-	(1,268,748,723)	(93,778,959)	(1,362,527,682)
Số dư cuối năm nay	500,000,000,000	375,000,000,000	35,160,215,370	555,685,681,256	23,373,326,056	1,489,219,222,682

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 14 ngày 2 tháng 3 năm 2018, vốn điều lệ của Công ty là 500 tỷ đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

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

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

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:

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2018 (Tiếp
theo)**

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

	Dịch vụ môi giới bất động sản VND	Dịch vụ khác VND	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh VND	Tổng cộng 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	48,049,583,391	(123,987,604,404)	894,504,065,732
Hàng tồn kho	449,873,011,017	8,411,004,060	-	458,284,015,077
Tài sản ngắn hạn khác	1,215,501,752	-	(27,272,728)	1,188,229,024
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	455,966,709	-	7,008,301,962
Tổng tài sản hợp nhất	2,427,049,936,389	63,677,991,701	(164,028,399,856)	2,326,699,528,234
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	923,557,278,546	35,750,892,285	(123,987,604,404)	835,320,566,427
Nợ dài hạn	2,159,739,125	-	-	2,159,739,125
Tổng nợ phải trả hợp nhất	925,717,017,671	35,750,892,285	(123,987,604,404)	837,480,305,552

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 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
Tài sản				
Tiền	51.809.380.291	9.458.539.607	-	61.267.919.898
Các khoản phải thu ngắn hạn	729.916.414.432	30.548.198.091	(111.845.616.231)	648.618.996.292
Hàng tồn kho	-	4.024.549.227	-	4.024.549.227
Tài sản ngắn hạn khác	989.396.695	319.756.063	(158.970.427)	1.150.182.331
Các khoản phải thu dài hạn	315.067.096.378	-	-	315.067.096.378
Tài sản cố định	18.219.548.521	140.055.830	(24.340.903)	18.335.263.448
Tài sản dở dang dài hạn	-	-	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	40.000.000.000	-	(40.000.000.000)	-
Tài sản dài hạn khác	5.592.538.861	141.084.965	-	5.733.623.826
Tổng tài sản hợp nhất	1.161.594.375.178	44.632.183.783	(152.028.927.561)	1.054.197.631.400
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	561.469.433.886	24.234.089.572	(111.845.616.231)	473.857.907.227
Nợ dài hạn	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000
Tổng nợ phải trả hợp nhất	563.469.433.886	24.234.089.572	(111.845.616.231)	475.857.907.227

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2018 (Tiếp
theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Kết quả kinh doanh hợp nhất cho năm 2018

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu				
Tổng doanh thu thuần	1,822,327,500,768	135,340,069,232	(270,516,004,545)	1,687,151,565,455
Doanh thu nội bộ	195,903,258,775	74,612,745,770	(270,516,004,545)	-
Tổng doanh thu	2,018,230,759,543	60,727,323,462	-	1,687,151,565,455
Chi phí kinh doanh	1,432,272,415,278	125,504,245,160	(270,627,326,615)	1,287,149,333,823
- Giá vốn hàng bán	1,296,766,300,443	98,916,751,410	(265,230,763,673)	1,130,452,288,180
- Chi phí bán hàng	17,467,252,887	-	(3,393,264,894)	14,073,987,993
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	118,038,861,948	26,587,493,750	(2,003,298,048)	142,623,057,650
Kết quả hoạt động kinh doanh	585,958,344,265	(64,776,921,698)	111,322,070	400,002,231,632
Doanh thu hoạt động tài chính				2,983,031,981
Chi phí tài chính				-
Lỗ khác				(2,329,609,561)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				400,655,654,051
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				80,640,972,486
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				320,014,681,565

Kết quả kinh doanh hợp nhất cho năm 2017

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu				
Tổng doanh thu thuần	1,087,736,573,480	27,724,067,759	-	1,115,460,641,239
Doanh thu nội bộ	-	61,917,612,036	(61,917,612,036)	-
Tổng doanh thu	1,087,736,573,480	89,641,679,795	-	1,115,460,641,239
Kết quả hoạt động kinh doanh	481,361,597,512	24,216,221,306	(60,762,475,664)	444,815,343,154
Doanh thu hoạt động tài chính				406,228,491
Chi phí không phân bổ				(128,475,316,471)
Lỗ khác				(750,533,245)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				315,995,721,929
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				62,734,336,698
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				253,261,385,231

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1,687,151,565,455	1,115,460,641,239
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	1,163,432,253,280	1,088,125,859,665
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	462,567,068,958	-
Doanh thu dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	60,727,323,462	26,828,441,574
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	424,919,755	506,340,000
	<u>1,687,151,565,455</u>	<u>1,115,460,641,239</u>
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	254,724,414,311	281,829,886,898

23. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Giá vốn môi giới bất động sản	717,237,505,492	667,526,737,817
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	384,158,449,630	-
Giá vốn dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	28,631,413,303	2,612,220,268
Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng	424,919,755	506,340,000
	<u>1,130,452,288,180</u>	<u>670,645,298,085</u>

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

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân công	9,421,997,757	6,874,945,394
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	-
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	4,450,020,202	23,569,715,119
Các khoản chi phí bán hàng khác	201,970,034	109,249,239
	<u>14,073,987,993</u>	<u>30,553,909,752</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	96,428,184	7,538,880,216
Chi phí nhân công	93,023,894,946	49,267,737,059
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4,893,808,819	2,789,192,535
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26,763,756,902	9,334,994,488
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	17,845,168,799	25,328,791,480
	<u>142,623,057,650</u>	<u>94,259,595,778</u>

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Lãi cho vay	523,150,685	-
Lãi tiền gửi	2,329,026,718	111,471,972
Lãi chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	130,854,578	-
Khác	-	294,756,519
	2,983,031,981	406,228,491

26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	315,276,231,102	246,199,097,178
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (VND)	32,000,000,000	32,566,363,593
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	283,276,231,102	213,632,733,585
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	47,131,333	21,197,946
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	6,010	10,078

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỶ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2018 (Tiếp
theo)**

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	243,473,704,904	277,870,573,775
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỳ	9,556,919,872	3,443,318,997
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể Kỳ	86,548,294	104,492,515
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể kỳ	759,857,168	362,819,793
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỳ	847,384,073	48,681,818
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2,986,437,665	-
	254,724,414,311	281,829,886,898
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	71,395,379,934	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỳ	78,681,740	1,765,555,032
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỳ	10,892,768,557	15,050,545,541
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	144,209,181,818	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể Kỳ	21,014,444,968	17,272,727
	247,590,457,017	16,833,373,300
Doanh thu tài chính - Lãi vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	523,150,685	-
	523,150,685	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2018 (Tiếp
theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	28,531,972	2,738,635,881
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	83,126,606,578	1,979,145,660
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	170,274,160	182,139,604
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	51,292,156	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	71,725,684	97,946,954
	<u>9,897,473</u>	<u>9,751,441</u>
	83,458,328,023	5,007,619,540
Trả trước người bán		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	-	4,783,722,658
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	901,717,390	1,215,718,314
	<u>901,717,390</u>	<u>5,999,440,972</u>
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	8,009,289,955	8,884,703,576
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	517,702,338	1,057,969,205
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	5,047,738,427	111,855,928
	<u>13,574,730,720</u>	<u>10,054,528,709</u>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	51,686,675,162
	<u>-</u>	<u>51,686,675,162</u>
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	315,000,000,000	220,000,000,000
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	30,000,000,000	-
	<u>345,000,000,000</u>	<u>220,000,000,000</u>


 Nguyễn Quốc Hưng
 Người lập biểu


 Lê Thị Lan
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Thọ Tuyển
 Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 1 năm 2019