

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 RIÊNG
QUÝ 4 NĂM 2018

Tháng 1 năm 2019

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 RIÊNG
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	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	7 - 24

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 riêng 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 riêng quý 4 năm 2018 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 quý 4 năm 2018. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2018 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 riêng quý 4 năm 2018 hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng 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
- 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 riêng quý 4 năm 2018 hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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 riêng 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. 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 riêng quý 4 năm 2018.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,




Nguyễn Thọ Tuyên
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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		1,467,947,252,604	558,549,467,618
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	274,788,860,733	23,516,535,898
1. Tiền	111		274,788,860,733	23,516,535,898
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		742,340,601,536	534,695,455,987
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	611,456,393,218	259,696,903,722
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	11,408,561,139	6,744,781,065
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	125,847,260,244	273,644,771,524
4. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(6,371,613,065)	(5,391,000,324)
III. Hàng tồn kho	140	10	449,844,644,186	-
1. Hàng tồn kho	141		449,844,644,186	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		973,146,149	337,475,733
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	973,146,149	337,475,733
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		667,023,112,984	365,697,364,153
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		481,361,313,009	307,923,510,950
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	481,361,313,009	307,923,510,950
II. Tài sản cố định	220		135,251,273,072	13,570,747,579
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	134,698,643,379	12,861,147,215
- Nguyên giá	222		142,951,675,661	18,578,230,101
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(8,253,032,282)	(5,717,082,886)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	552,629,693	709,600,364
- Nguyên giá	228		1,247,902,042	1,127,608,342
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(695,272,349)	(418,007,978)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		5,614,765,426	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	5,614,765,426	-
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		40,000,000,000	40,000,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	251	5	40,000,000,000	40,000,000,000
V. Tài sản dài hạn khác	260		4,795,761,477	4,203,105,624
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	4,795,761,477	4,203,105,624
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2,134,970,365,588	924,246,831,771

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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		722,576,977,738	400,398,527,937
I. Nợ ngắn hạn	310		720,417,238,613	400,398,527,937
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	124,381,472,977	115,711,164,867
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	13,707,420,279	52,749,069,228
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	17	78,290,607,461	61,477,372,787
4. Phải trả người lao động	314		49,637,740,988	50,655,991,870
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3,310,297,747	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	245,983,352,314	584,972,850
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	170,000,000,000	100,000,000,000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		35,106,346,847	19,219,956,335
II. Nợ dài hạn	330		2,159,739,125	-
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	2,159,739,125	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,412,393,387,850	523,848,303,834
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	1,412,393,387,850	523,848,303,834
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		34,610,103,952	12,899,194,890
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		502,783,283,898	260,949,108,944
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		205,779,009,597	43,840,018,324
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		297,004,274,301	217,109,090,620
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2,134,970,365,588	924,246,831,771


Nguyễn Quốc Hưng
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Nguyễn Thọ Tuyển
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2019

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2018

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Đơn vị: VND	
			Năm 2018	Năm 2017	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	21	701,997,795,697	366,062,098,157	1,390,541,454,277	883,000,449,737
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		701,997,795,697	366,062,098,157	1,390,541,454,277	883,000,449,737
4. Giá vốn hàng bán	11	22	559,217,794,803	199,076,853,495	938,852,829,300	528,491,950,745
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		142,780,000,894	166,985,244,662	451,688,624,977	354,508,498,992
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	346,551,006	20,603,577	2,645,763,985	373,806,335
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	23	149,664,594	25,419,189,100	7,988,538,833	26,955,415,738
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	28,337,318,892	8,338,932,994	73,991,980,420	51,066,163,389
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		114,639,568,414	133,247,726,145	372,353,869,709	273,198,915,259
11. Thu nhập khác	31		137,584,332	138,548,376	326,202,609	138,548,376
12. Chi phí khác	32	25	445,533,930	578,217,111	1,139,783,553	1,732,880,287
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(307,949,598)	(439,668,735)	(813,580,944)	(1,594,331,911)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		114,331,618,816	132,808,057,410	371,540,288,765	271,604,583,348
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	22,799,308,002	26,736,187,540	74,536,014,464	54,495,492,728
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		91,532,310,814	106,071,869,870	297,004,274,301	217,109,090,620
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27			5,623	8,706

Nguyễn Quốc Hưng
Người lập biểu

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thọ Tuyên
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2019

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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	114,331,618,816	132,808,057,410	371,540,288,765	271,604,583,348
2. Điều chỉnh cho các khoản					
- Khấu hao TSCĐ	02	1,100,668,437	590,887,583	3,603,728,767	2,151,485,563
- Các khoản dự phòng	03	-	-	980,612,741	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	-	(144,110,048)	(2,252,248,703)	(202,556,287)
- Chi phí lãi vay	06	-	-	-	3,661,810,941
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	115,432,287,253	133,254,834,945	373,872,381,570	277,215,323,565
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	56,403,113,145	16,855,975,389	(507,063,560,349)	(7,892,480,265)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(161,621,843,526)	-	(449,844,644,186)	1,088,106,785
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	44,017,178,713	125,233,221,109	113,715,422,858	71,630,814,725
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2,340,027,944	478,599,984	(1,228,326,269)	11,248,280,750
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	(12,666,005,941)	-	(12,666,005,941)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(21,015,633,584)	(22,004,619,100)	(56,130,565,085)	(54,868,066,926)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(4,674,800,000)	(20,000,000)	(26,853,973,081)	(128,836,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	30,880,329,945	241,132,006,386	(553,533,264,542)	285,627,136,693
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư					
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2,576,765,000)	(1,095,867,273)	(17,446,659,326)	(7,187,518,900)
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	70,000,000,000	-	838,500,000,000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-	-	(16,000,000,000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	20,603,577	2,179,521,430	79,049,816
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2,576,765,000)	(775,263,696)	109,805,589,377	(22,808,469,084)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-	625,000,000,000	81,000,000,000
2. Tiền thu từ đi vay	33	170,000,000,000	35,000,000,000	170,000,000,000	100,000,000,000
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(234,560,000,000)	(100,000,000,000)	(329,875,000,000)
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	(287,077,702,106)	695,000,000,000	(249,392,702,106)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	198,303,564,945	(46,720,959,416)	251,272,324,835	13,425,965,503
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	76,485,295,788	70,237,495,314	23,516,535,898	10,090,570,395
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	274,788,860,733	23,516,535,898	274,788,860,733	23,516,535,898

Nguyễn Quốc Hưng
Người lập biểu

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thọ Tuyển
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2019

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng 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 của Công ty 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.

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, nhiên 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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ KỶ HOẠT ĐỘNG

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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.

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng quý 4 năm 2018 kèm theo được lập cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 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 riêng quý 4 năm 2018:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng quý 4 năm 2018 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.

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán quý 4 năm 2018 theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

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 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)
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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	3,778,403,869	1,201,196,730
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	271,010,456,864	22,315,339,168
	274,788,860,733	23,516,535,898

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	40.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000	-	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	8.000.000.000	-	8.000.000.000	8.000.000.000	-	8.000.000.000

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

Tình hình hoạt động của các công ty con trong kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Công ty con		
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các Công ty con trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 27.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
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 Kỷ	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	65,116,699,679
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội - Geleximco	15,263,676,038	9,743,100,273
Công ty Cổ phần Bất động sản Belleville Hà Nội	15,798,263,316	41,467,524,975
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise	7,399,732,261	45,030,953,169
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 TNHH Hòa Bình	856,799,020	10,434,518,971
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
Các khoản phải thu khách hàng khác	101,051,242,659	29,324,676,957
	611,456,393,218	259,696,903,722
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	95,797,639,575	3,040,356,971

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần CONSGROUP	9,355,163,980	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	901,717,390	1,215,718,314
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	-	4,783,722,658
Các đối tượng khác	1,151,679,769	745,340,093
	11,408,561,139	6,744,781,065
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

8. 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)	9,578,039,581	30,000,000,000
Tạm ứng cho Ban Tổng Giám đốc	-	10,000,000,000
Phải thu khác	70,966,595	6,271,200
	125,847,260,244	273,644,771,524
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược (v)	481,361,313,009	307,923,510,950
<i>Trong đó:</i>		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	479,960,025,174	307,503,756,890
+ 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	15,356,000,000
- Ký cược, ký quỹ khác	1,401,287,835	419,754,060
	481,361,313,009	307,923,510,950
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 Kỳ ký ngày 31 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty và Công ty TNHH Nam Hồng. Theo điều khoản Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty sẽ hợp tác góp vốn cùng Công ty TNHH Nam Hồng để triển khai các thủ tục pháp lý, đầu tư, xây dựng và kinh doanh đối với các sản phẩm bất động sản của Dự án. Công ty TNHH Nam Hồng chịu trách nhiệm thực hiện và chịu mọi chi phí đối với toàn bộ công tác triển khai, xây dựng Dự án; Công ty sẽ chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền để bảo đảm tài chính cho Công ty TNHH Nam Hồng thực hiện các công việc triển khai Dự án, đồng thời Công ty được quyền chỉ định đơn vị bán hàng đối với toàn bộ sản phẩm bất động sản của phần Dự án hợp tác với mức chi phí bán hàng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 5% tính trên doanh thu bán bất động sản của phần Dự án hợp tác.

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.

9. NỢ XẤU

Đối tượng	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu khó có khả năng thu hồi	6,371,613,065	-	6,371,613,065	980,612,741
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

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 riêng quý 4 năm 2018.

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hóa bất động sản (i)	445,949,780,140	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	3,894,864,046	-	-	-
Cộng	449,844,644,186	-	-	-

- (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.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	380,642,859	305,530,718
Chi phí sửa chữa văn phòng	857,500	26,783,725
Chi phí thuê văn phòng	591,645,790	5,161,290
	973,146,149	337,475,733
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	2,846,930,540	2,225,807,519
Chi phí sửa chữa văn phòng	1,570,783,346	1,843,974,454
Chi phí trả trước dài hạn khác	378,047,591	133,323,651
	4,795,761,477	4,203,105,624

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	-	16,501,522,818	2,076,707,283	18,578,230,101
Mua sắm mới	110,684,934,984	13,824,181,819	654,843,757	125,163,960,560
Thanh lý, nhượng bán	-	(790,515,000)	-	(790,515,000)
Số cuối kỳ	110,684,934,984	29,535,189,637	2,731,551,040	142,951,675,661
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	-	4,352,327,380	1,364,755,506	5,717,082,886
Trích khấu hao trong kỳ	121,523,592	2,868,459,001	336,481,803	3,326,464,396
Thanh lý, nhượng bán	-	(790,515,000)	-	(790,515,000)
Số cuối kỳ	121,523,592	6,430,271,381	1,701,237,309	8,253,032,282
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	110,563,411,392	23,104,918,256	1,030,313,731	134,698,643,379
Số đầu kỳ	-	12,149,195,438	711,951,777	12,861,147,215

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 983.444.092 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 2.663.592.425 đồng).

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu kỳ	752,881,069	374,727,273	1,127,608,342
Mua sắm mới	120,293,700	-	120,293,700
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	873,174,769	374,727,273	1,247,902,042
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số đầu kỳ	366,936,130	51,071,848	418,007,978
Trích khấu hao trong kỳ	152,355,279	124,909,092	277,264,371
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	519,291,409	175,980,940	695,272,349
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số cuối kỳ	353,883,360	198,746,333	552,629,693
Số đầu kỳ	385,944,939	323,655,425	709,600,364

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).

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Mua sắm (i)	1,663,675,708	-
- Xây dựng cơ bản (ii)	3,951,089,718	-
	5,614,765,426	-

- (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.

15. 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 Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu	64,541,873,140	64,541,873,140	73,318,200,742	73,318,200,742
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	38,480,514,133	38,480,514,133	17,529,688,180	17,529,688,180
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	3,713,226,474	3,713,226,474	12,308,638,827	12,308,638,827
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	5,592,431,128	5,592,431,128
Các đối tượng khác	10,071,777,279	10,071,777,279	3,674,529,008	3,674,529,008
	124,381,472,977	124,381,472,977	115,711,164,867	115,711,164,867
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	116,152,694,040	116,152,694,040	108,938,681,777	108,938,681,777

16. 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
Khách mua căn hộ dự án Gia Phú	401,879,345	987,394,065
Các đối tượng khác	250,654,416	75,000,001
	13,707,420,279	52,749,069,228
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	-	51,686,675,162

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi tiêu	Phát sinh trong kỳ			
	Số đầu kỳ	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	16,490,479,457	27,471,893,229	37,198,244,317	6,764,128,369
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25,591,330,048	74,551,648,048	56,130,565,085	44,012,413,011
Thuế thu nhập cá nhân	19,395,563,282	40,023,003,944	31,904,501,145	27,514,066,081
Các loại thuế khác	-	2,402,918,963	2,402,918,963	-
Cộng	61,477,372,787	144,449,464,184	127,636,229,510	78,290,607,461

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	62,577,296	178,221,250
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 (iii)	77,785,970,868	290,000,000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	116,751,600
Phải trả khác	85,020,000	-
	245,983,352,314	584,972,850
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2,159,739,125	-
	2,159,739,125	-

- (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 Kỳ. Theo điều khoản Hợp đồng hợp tác kinh doanh, mỗi bên góp vốn theo tỷ lệ 50%-50% của số tiền 817 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 VND	Giảm VND	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	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	
Số dư đầu năm trước	130,000,000,000	-	12,899,194,890	183,357,720,430	326,256,915,320
Phát hành cổ phiếu	81,000,000,000	-	-	-	81,000,000,000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	217,109,090,620	217,109,090,620
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	260,949,108,944	523,848,303,834
Phát hành cổ phiếu (i)	250,000,000,000	375,000,000,000	-	-	625,000,000,000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	297,004,274,301	297,004,274,301
Trích lập các quỹ (ii)	-	-	21,710,909,062	(21,710,909,062)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	(32,566,363,593)	(32,566,363,593)
Chi khác	-	-	-	(892,826,692)	(892,826,692)
Số dư cuối năm nay	500,000,000,000	375,000,000,000	34,610,103,952	502,783,283,898	1,412,393,387,850

- (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 qua 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 21.710.909.062 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:

Chủ sở hữu/Cổ đông	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 14		Vốn đã góp cuối kỳ	Vốn đã góp đầu kỳ
	VND	%	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể Kỳ	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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Cổ phiếu		
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. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1,390,541,454,277	883,000,449,737
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	927,974,385,319	883,000,449,737
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	462,567,068,958	-
	1,390,541,454,277	883,000,449,737
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	598,467,186,990	284,717,636,744

22. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn môi giới bất động sản	554,694,379,670	528,491,950,745
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	384,158,449,630	-
	938,852,829,300	528,491,950,745

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	7,911,374,569	26,955,415,738
Các khoản chi phí bán hàng khác	77,164,264	-
	7,988,538,833	26,955,415,738
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	17,230,000	5,425,235,783
Chi phí nhân công	43,907,774,651	16,644,395,300
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3,070,768,385	2,133,715,041
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13,572,593,038	8,202,028,190
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	13,423,614,346	18,660,789,075
	73,991,980,420	51,066,163,389

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	1,991,758,722	373,799,593
Lãi cho vay	523,150,685	-
Lãi chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	130,854,578	-
Khác	-	6,742
	2,645,763,985	373,806,335

25. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Khấu hao tài sản cố định	477,409,540	-
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án	150,000,000	879,900,000
Phạt chậm nộp, chậm kê khai thuế	301,979,303	801,499,885
Các khoản khác	210,394,710	51,480,402
	1,139,783,553	1,732,880,287

26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận trước thuế	371,540,288,765	271,604,583,348
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1,139,783,555	872,880,290
Thu nhập chịu thuế	372,680,072,320	272,477,463,638
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	74,536,014,464	54,495,492,728
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	74,536,014,464	54,495,492,728

Công ty 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)	297,004,274,301	217,109,090,620
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)	265,004,274,301	184,542,727,027
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	47,131,333	21,197,946
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	5,623	8,706

Công ty quyết định trình bày chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu trên báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2018 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018. Theo đánh giá của Công ty, việc trình bày thêm chỉ tiêu này trên báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2018 cùng với việc trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2018 của Công ty sẽ giúp người đọc báo cáo tài chính có thông tin đầy đủ hơn về hiệu quả hoạt động của Công ty mẹ nói riêng và toàn Công ty nói chung.

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

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

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN

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

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	32,759,971,452	3,305,311,708
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	243,410,068,540	275,667,635,962
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	9,530,981,716	2,234,754,102
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	-	87,272,728
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	824,345,991	48,681,818
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	25,370,182	68,668,718
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2,986,437,665	-
	598,467,186,990	284,717,636,744
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	157,944,586,195	132,011,169,829
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	4,686,026,262	14,023,528,516
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	66,409,235,259	49,243,123,914
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	-	2,780,704,013
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	6,295,234,938	11,896,752,055
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	71,395,379,934	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	21,014,444,968	17,272,727
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	144,209,181,818	-
	788,717,735,730	259,215,674,968
	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Góp vốn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	50,955,760,000	99,273,800,000

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

MẪU SỐ B 09a-DN

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 Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	12,591,833,641	1,420,370,425
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	27,907,200	30,535,591
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	-	1,589,450,955
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	83,126,606,578	-
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	51,292,156	-
	95,797,639,575	3,040,356,971
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
	901,717,390	5,999,440,972
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	-
	345,000,000,000	220,000,000,000
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	64,541,873,140	73,318,200,742
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	3,713,226,474	12,308,638,827
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	38,480,514,133	17,529,688,180
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	4,332,931,966	5,592,431,128
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	36,409,900	189,722,900
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	5,047,738,427	-
	116,152,694,040	108,938,681,777
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
	-	51,686,675,162



Nguyễn Quốc Hưng
 Người lập biểu



Lê Thị Lan
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thọ Tuyển
 Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2019