

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỶ

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2018**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 31

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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm 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 ngày 06 tháng 4 năm 2018)
Bà Trần Thị Thanh Bình	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 06 tháng 4 năm 2018)
Ông Nguyễn Đức Vui	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 06 tháng 4 năm 2018)
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Ủy viên (bổ nhiệm 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 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 ngày 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 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 năm tài chính 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 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 hợp nhất 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 Tuyền**
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2019

1001
CÔ
ÍCH NH
IEL
/IET
G ĐA

Số: *51P* /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 02 năm 2019, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, 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 năm tài chính 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.

Vấn đề khác

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 bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán đề ngày 13 tháng 02 năm 2018 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



Đặng Chí Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0030-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 28 tháng 02 năm 2019

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Vũ Mạnh Hùng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2737-2018-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.678.371.811.888	715.061.647.748
I. 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		894.504.065.731	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	207.130.628.514	279.435.523.078
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(7.269.302.363)	(5.391.000.324)
III. Hàng tồn kho	140	9	459.866.859.977	4.024.549.227
1. Hàng tồn kho	141		459.866.859.977	4.024.549.227
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.215.501.752	1.150.182.331
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	1.215.501.752	1.150.182.331
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		649.937.833.974	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		7.008.301.963	5.733.623.826
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	7.008.301.963	5.733.623.826
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.328.309.645.862	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 (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		839.065.836.690	475.857.907.227
I. Nợ ngắn hạn	310		836.906.097.565	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	91.112.112.818	78.723.885.731
4. Phải trả người lao động	314		59.927.164.887	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		1.489.243.809.172	578.339.724.173
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	1.489.243.809.172	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		555.710.804.993	296.505.582.950
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		240.409.450.154	50.306.485.772
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		315.301.354.839	246.199.097.178
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		23.372.788.809	18.934.946.333
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.328.309.645.862	1.054.197.631.400


Nguyễn Quốc Hưng
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Nguyễn Thọ Tuyên
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	1.687.183.565.455	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		1.687.183.565.455	1.115.460.641.239
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	1.131.568.838.755	670.645.298.085
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		555.614.726.700	444.815.343.154
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	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	14.173.084.767	30.553.909.752
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	141.380.137.573	94.259.595.778
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		403.044.536.341	316.746.255.174
11. Thu nhập khác	31		541.940.663	1.170.397.584
12. Chi phí khác	32		2.903.550.224	1.920.930.829
13. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(2.361.609.561)	(750.533.245)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		400.682.926.780	315.995.721.929
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		80.643.658.724	62.734.336.698
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		320.039.268.056	253.261.385.231
16.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ	61		315.301.354.839	246.199.097.178
16.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		4.737.913.217	7.062.288.053
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	3.880	4.173


Nguyễn Quốc Hưng
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Nguyễn Thọ Tuyên
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	400.682.926.780	315.995.721.929
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	6.445.352.574	2.832.301.319
Các khoản dự phòng	03	1.878.302.039	(927.159.091)
Lãi từ giao dịch mua rẻ	04	-	(1.024.165.674)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(2.924.904.676)	(234.978.443)
Chi phí lãi vay	06	-	3.661.810.941
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	406.081.676.717	320.303.530.981
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(414.748.428.109)	(126.493.777.076)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(455.842.310.750)	663.256.393
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	184.384.388.873	113.641.224.916
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(1.339.997.558)	10.313.766.577
Tiền lãi vay đã trả	14	-	(15.645.764.571)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(66.717.646.272)	(56.120.880.649)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(17.406.819.839)	(128.836.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(365.589.136.938)	246.532.520.571
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(70.818.303.208)	(11.560.640.726)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	72.727.273	300.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(746.500.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	746.500.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	-	(16.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	22.603.339.114
7. Thu lãi tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.852.177.403	111.471.972
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(67.893.398.532)	(4.545.829.640)
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	100.000.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(100.000.000.000)	(335.425.000.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(100.517.702.106)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	695.000.000.000	(254.942.702.106)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	261.517.464.530	(12.956.011.175)
Tiền đầu năm	60	61.267.919.898	74.223.931.073
Tiền cuối năm (70=50+60)	70	322.785.384.428	61.267.919.898

Nguyễn Quốc Hưng
Người lập biểu

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thọ Tuyên
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 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

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 Thế kỷ được thành lập 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, và thay đổi lần thứ 14 ngày 02 tháng 3 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 82 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty 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 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

Bên cạnh đó, Công ty có các Chi nhánh hoạt động tại các tỉnh thành bao gồm: Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Quảng Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Thanh Hóa, Nghệ An, Đà Nẵng, Nha Trang, Cần Thơ, Đồng Nai và 01 văn phòng đại diện tại Hàn Quốc.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 này đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác.

Chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu của Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm trước được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của năm nay như trình bày tại Thuyết minh số 27.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

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 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 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 năm tài chính. 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 bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm 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.

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 năm tài chính 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.

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và 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 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 năm tài chính.

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:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	30
Máy móc thiết bị	3
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3 - 5

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và các tài sản cố định vô hình khác. Các tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính là từ 3 đến 5 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Các khoản chi phí trả trước chủ yếu bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, chi phí sửa chữa văn phòng, chi phí thuê văn phòng và 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 hợp nhất, 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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm 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.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

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 năm. 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 năm 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 năm 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 năm	Số đầu năm
	VND	VND
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
	322.785.384.428	61.267.919.898

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	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 Thể Kỳ	83.126.606.578	1.979.145.660
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 Thiên Phúc Điền	21.395.671.082	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Belleville Hà Nội	15.798.263.316	41.467.524.975
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội - Geleximco	15.263.676.038	9.743.100.273
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	11.169.886.586	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise	7.399.732.261	45.030.953.169
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	6.486.882.187	6.840.071.147
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	2.629.592.433	15.911.519.194
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	11.691.644	5.509.502.352
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình	-	19.559.839.890
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Phát	-	71.112.837.443
Các khoản phải thu khách hàng khác	140.607.932.218	73.484.145.089
	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)	84.213.628.711	5.007.619.540

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm 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 Kỷ	901.717.390	1.215.718.314
Các đối tượng khác	1.664.016.785	1.251.871.338
	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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm 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 (iv)	-	10.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	67.791.585.428	5.701.000.000
Phải thu khác	7.479.514.437	11.115.954
	207.130.628.514	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 Kỳ ký ngày 31 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty và Công ty TNHH Nam Hồng. Theo điều khoản Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty sẽ hợp tác góp vốn cùng Công ty TNHH Nam Hồng để triển khai các thủ tục pháp lý, đầu tư, xây dựng và kinh doanh đối với các sản phẩm bất động sản của Dự án. Công ty TNHH Nam Hồng chịu trách nhiệm thực hiện và chịu mọi chi phí đối với toàn bộ công tác triển khai, xây dựng Dự án; Công ty sẽ chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền để bảo đảm tài chính cho Công ty TNHH Nam Hồng thực hiện các công việc triển khai Dự án, đồng thời Công ty được quyền chỉ định đơn vị bán hàng đối với toàn bộ sản phẩm bất động sản của phần Dự án hợp tác với mức chi phí bán hàng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 5% tính trên doanh thu bán bất động sản của phần Dự án hợp tác.

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

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

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

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

- (iii) Phản ánh 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 năm		Số đầu năm	
	Giá trị có thể thu hồi		Giá trị có thể thu hồi	
	Giá gốc VND	thu hồi VND	Giá gốc VND	thu hồi 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
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
b) Quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	45.898.815
c) Quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm				
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.

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Dư phòng		Dư phòng	
	Giá gốc VND	VND	Giá gốc VND	VND
Hàng hóa bất động sản (i)	447.532.625.040	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	12.334.234.937	-	4.024.549.227	-
Cộng	459.866.859.977	-	4.024.549.227	-

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm 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	139.800.757	518.535.108
	1.215.501.752	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	378.047.592	778.782.374
	7.008.301.963	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 năm	-	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 năm	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 năm	-	11.709.317	4.552.281.319	1.512.788.210	6.076.778.846
Trích khấu hao trong năm	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 năm	121.523.592	23.675.981	7.362.111.519	1.957.866.468	9.465.177.560
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số cuối năm	110.563.411.392	12.224.019	26.826.241.754	1.305.580.280	138.707.457.445
Số đầu năm	-	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 2.031.669.312 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.773.909.092 đồng).

Handwritten signature

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 năm	3.820.181.069	342.272.736	4.162.453.805
Mua sắm mới	1.012.793.700	-	1.012.793.700
Số cuối năm	4.832.974.769	342.272.736	5.175.247.505
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số đầu năm	877.577.942	42.958.214	920.536.156
Trích khấu hao trong năm	1.915.309.819	114.090.913	2.029.400.732
Số cuối năm	2.792.887.761	157.049.127	2.949.936.888
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số cuối năm	2.040.087.008	185.223.609	2.225.310.617
Số đầu năm	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 545.120.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 58.860.000 đồng).

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn		
- 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 đầu tư 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 sàh thương mại.

tu

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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 TNHH Thương mại và Đầu tư Ngọc Land	5.879.077.674	5.879.077.674	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản CORE REALTY	4.065.361.301	4.065.361.301	207.579.709	207.579.709
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể Kỳ	8.009.289.955	8.009.289.955	8.884.703.576	8.884.703.576
Công ty Cổ phần MLAND Việt Nam	-	-	6.603.628.884	6.603.628.884
Công ty TNHH Sunland Sài Gòn	-	-	8.868.467.924	8.868.467.924
Các đối tượng khác	94.807.671.713	94.807.671.713	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	10.244.251.609	10.244.251.609

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	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 TNHH Gamuda Land Việt Nam	780.026.412	-
Công ty Cổ phần Khai Sơn	909.929.250	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	-	51.686.675.162
Các đối tượng khác	2.737.572.275	1.884.879.877
	17.482.414.455	53.571.555.039
Chi phí phải trả 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

Chỉ tiêu	Phát sinh trong năm			Số cuối năm
	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	21.505.636.996	60.598.482.054	71.740.609.393	10.363.509.657
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.260.383.064	81.156.430.599	66.717.646.272	47.699.167.391
Thuế thu nhập cá nhân	23.957.865.671	49.121.131.168	40.029.561.069	33.049.435.770
Các loại thuế khác	-	4.072.565.599	4.072.565.599	-
Cộng	78.723.885.731	194.948.609.420	182.560.382.333	91.112.112.818

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí môi giới phải trả cho sàn liên kết	40.000.037.841	36.409.152.471
Chi phí lãi vay	-	1.348.483.333
Các khoản phụ cấp phải trả	2.104.824.354	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 năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	228.541.107	248.537.861
Bảo hiểm xã hội	528.506.858	100.607.383
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)	117.561.428.990	3.861.832.832
Phải trả bà Trần Thị Thanh Bình	3.479.665.046	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.630.000.000	116.751.600
Phải trả khác	1.578.070.939	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 Kỳ. Theo điều khoản Hợp đồng hợp tác kinh doanh, mỗi bên góp vốn theo tỷ lệ 50%-50% của số tiền 817 tỷ đồng.

Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land sẽ được phân chia doanh thu mà Công ty được hưởng từ việc bán các bất động sản tại Dự án sau khi trừ đi chi phí bán hàng theo số tiền góp vốn và tỷ lệ góp vốn thực tế của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land.

- (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

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	VND Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	VND Tăng	VND Giảm	VND Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	100.000.000.000	100.000.000.000	170.000.000.000	100.000.000.000	170.000.000.000	170.000.000.000
Bà Nguyễn Thanh Bình	100.000.000.000	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt nam - chi nhánh Đông Hà Nội (i)	-	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	-	-	140.000.000.000	-	140.000.000.000	140.000.000.000
	100.000.000.000	100.000.000.000	170.000.000.000	100.000.000.000	170.000.000.000	170.000.000.000

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

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

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

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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	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 năm	-	-	-	246.199.097.178	7.062.288.053	253.261.385.231
Tăng 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 năm	-	-	-	315.301.354.839	4.737.913.217	320.039.268.056
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	555.710.804.993	23.372.788.809	1.489.243.809.172

- (i) Trong năm, 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 25.000 đồng).
- (ii) Công ty và các Công ty con đã 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 các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 14 ngày 02 tháng 03 năm 2018, vốn điều lệ của Công ty là 500 tỷ đồng và các cổ đông đã góp vốn đủ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Cổ phiếu

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, số cổ phiếu của Công ty đang lưu hành như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+) Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	25.000.000
+) Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

21. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không có bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý ngoài Việt Nam.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty tổ chức các hoạt động kinh doanh theo từng lĩnh vực trên cơ sở các công ty con hoạt động tương đối riêng biệt.

Hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty bao gồm các bộ phận như sau:

- Các dịch vụ liên quan đến môi giới bất động sản;
- Các dịch vụ khác;

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 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
Tài sản				
Tiền	317.170.114.465	5.615.269.963	-	322.785.384.428
Các khoản phải thu ngắn hạn	970.442.086.745	48.049.583.390	(123.987.604.404)	894.504.065.731
Hàng tồn kho	451.455.855.917	8.411.004.060	-	459.866.859.977
Tài sản ngắn hạn khác	1.215.501.752	-	-	1.215.501.752
Các khoản phải thu dài hạn	482.052.153.009	-	-	482.052.153.009
Tài sản cố định	141.060.446.533	109.606.125	(13.522.724)	141.156.529.934
Tài sản dở dang dài hạn	18.684.287.615	1.036.561.453	-	19.720.849.068
Đầu tư tài chính dài hạn	40.000.000.000	-	(40.000.000.000)	-
Tài sản dài hạn khác	6.552.335.253	455.966.710	-	7.008.301.963
Tổng tài sản hợp nhất	2.428.632.781.289	63.677.991.701	(164.001.127.128)	2.328.309.645.862
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	925.142.809.684	35.750.892.285	(123.987.604.404)	836.906.097.565
Nợ dài hạn	2.159.739.125	-	-	2.159.739.125
Tổng nợ phải trả hợp nhất	927.302.548.809	35.750.892.285	(123.987.604.404)	839.065.836.690

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

Kết quả kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc 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
Tổng doanh thu thuần	1.822.327.500.768	135.340.069.232	(270.484.004.545)	1.687.183.565.455
Chi phí kinh doanh	1.432.272.415.278	125.504.245.160	(270.654.599.343)	1.287.122.061.095
- Giá vốn hàng bán	1.299.372.836.028	98.916.751.410	(266.720.748.683)	1.131.568.838.755
- Chi phí bán hàng	17.566.349.661	-	(3.393.264.894)	14.173.084.767
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	115.333.229.589	26.587.493.750	(540.585.766)	141.380.137.573
Kết quả hoạt động kinh doanh	390.055.085.490	9.835.824.072	170.594.798	400.061.504.360
Doanh thu hoạt động tài chính				2.983.031.981
(Lỗ) khác				(2.361.609.561)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				400.682.926.780
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				80.643.658.724
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				320.039.268.056

Kết quả kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tổng doanh thu thuần	1.255.414.456.932	89.641.679.795	(229.595.495.488)	1.115.460.641.239
Chi phí kinh doanh	940.650.827.187	84.403.471.916	(229.595.495.488)	795.458.803.615
- Giá vốn hàng bán	818.942.045.506	65.425.458.489	(213.722.205.910)	670.645.298.085
- Chi phí bán hàng	36.048.777.363	-	(5.494.867.611)	30.553.909.752
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	85.660.004.318	18.978.013.427	(10.378.421.967)	94.259.595.778
Kết quả hoạt động kinh doanh	314.763.629.745	5.238.207.879	-	320.001.837.624
Doanh thu hoạt động tài chính				406.228.491
Chi phí tài chính				3.661.810.941
(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
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				253.261.385.231

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.687.183.565.455	1.115.460.641.239
Trong đó:		
Doanh thu môi giới bất động sản	1.163.464.253.280	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
	1.687.183.565.455	1.115.460.641.239
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	249.455.387.761	281.829.886.898

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn môi giới bất động sản	722.181.463.730	667.526.737.817
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	384.658.449.630	-
Giá vốn dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	24.304.005.640	2.612.220.268
Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng	424.919.755	506.340.000
	1.131.568.838.755	670.645.298.085

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí nhân công	9.546.803.527	6.874.945.394
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	4.518.109.675	23.569.715.119
Các khoản chi phí bán hàng khác	108.171.565	109.249.239
	14.173.084.767	30.553.909.752
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí vật liệu quản lý	1.307.110.974	7.538.880.216
Chi phí nhân công	73.870.305.789	49.267.737.059
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.861.081.066	2.789.192.535
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.786.834.187	9.334.994.488
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	28.554.805.557	25.328.791.480
	141.380.137.573	94.259.595.778

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.438.414.200	9.047.627.629
Chi phí nhân công	395.554.114.783	390.909.344.997
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.445.352.574	2.832.301.319
Chi phí dịch vụ mua ngoài	471.911.687.153	337.823.314.719
Chi phí khác	28.432.577.122	54.846.214.951
	903.782.145.832	795.458.803.615

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước 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

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u> <u>(Trình bày lại)</u>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ (VND)	315.301.354.839	246.199.097.178
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (VND) (i)	16.001.963.403	32.566.363.593
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	299.299.391.436	213.632.733.585
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (ii)	77.131.333	51.197.946
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	3.880	4.173

- (i) Công ty tạm ước tính Quỹ khen thưởng phúc lợi theo kế hoạch năm 2018 đã được chấp thuận tại Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06 tháng 4 năm 2018 để giảm trừ lợi nhuận sau thuế dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Đồng thời, Công ty xác định lại số trích Quỹ khen thưởng phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06 tháng 4 năm 2018 để trình bày lại Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

- (ii) Như trình bày tại Thuyết minh số 31 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, ngày 21 tháng 02 năm 2019, Công ty đã thực hiện xong việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tổng số lượng là 30.000.000 cổ phiếu.

Do ảnh hưởng của việc xác định lại Quỹ khen thưởng phúc lợi và phát hành thêm cổ phiếu như trên, Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được tính toán và trình bày lại như sau:

	<u>Số đã báo cáo</u> <u>VND</u>	<u>Trình bày lại</u> <u>VND</u>	<u>Số sau</u> <u>trình bày lại</u> <u>VND</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	11.970	(7.797)	4.173

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 năm:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ của Công ty
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	Cùng tập đoàn

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	245.573.568.396	277.870.573.775
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2.986.437.665	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỳ	25.938.156	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	398.573.777	362.819.793
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể kỳ- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	361.283.391	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỳ	23.038.082	48.681.818
	249.455.387.761	281.829.886.898
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	144.209.181.818	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	71.399.570.843	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể Kỳ	21.038.944.968	17.272.727
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỳ	2.973.896.024	1.765.555.032
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỳ	12.814.117.699	15.050.545.541
	252.435.711.352	16.833.373.300
Lãi cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỳ	523.150.685	-
	523.150.685	-
Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	5.292.434.301	2.802.550.972
<i>Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:</i>		
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỳ	83.881.907.266	1.979.145.660
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỳ	28.531.972	2.738.635.881
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể kỳ	170.274.160	182.139.604
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỳ	71.725.684	97.946.954
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể Kỳ	9.897.473	9.751.441
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	51.292.156	-
	84.213.628.711	5.007.619.540
Trả trước người bán		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỳ	-	4.783.722.658
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỳ	901.717.390	1.215.718.314
	901.717.390	5.999.440.972

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	-
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	1.247.692.105
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	5.047.738.427	111.855.928
	13.574.730.720	10.244.251.609
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
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

29. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền chi mua tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm không bao gồm số tiền khoảng 73 tỷ VND, là giá trị mua sắm tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm được bù trừ với công nợ phải thu khách hàng. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu và các khoản phải trả.

30. THÔNG TIN KHÁC

- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06 tháng 4 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án phát hành trái phiếu năm 2018 với tổng số trái phiếu dự kiến bán là 5.000.000 trái phiếu tương ứng tổng giá trị phát hành là 500 tỷ đồng, kỳ hạn của trái phiếu là 3 năm. Mục đích phát hành trái phiếu là nhằm bổ sung nguồn vốn cho hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty, trong đó ưu tiên cho các dự án đặt cọc bao tiêu và mua thứ cấp bất động sản nhằm kiểm soát nguồn cung trên thị trường.
- Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1549/2018/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 11 năm 2018, Công ty chủ trương đầu tư mua bất động sản là các ki ốt thương mại và diện tích dịch vụ thương mại tại "Khu chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2" thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở cao tầng Văn Phú HiBrand tại Khu Đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ làm chủ đầu tư.
- Theo Nghị quyết số 1620/2018/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 11 năm 2018, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua tổng hạn mức vay vốn 400 tỷ đồng tại các Ngân hàng tại Việt Nam với lãi suất vay trong khoảng từ 8,5%/năm đến 10%/năm để bổ sung vốn đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng khu đô thị phường Đồng Kỵ tại phường Đồng Kỵ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh và phục vụ cho việc ký quỹ, đặt cọc, đảm bảo cho các Hợp đồng môi giới, Hợp đồng hợp tác kinh doanh... được triển khai trong năm 2018, 2019.
- Ngày 28 tháng 11 năm 2018, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 1621/2018/NQ-HĐQT thông qua việc Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần và sở hữu tối thiểu 50% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Lilaha.

31. SỰ KIẾN SAU NGÀY KHÓA SỔ

Theo văn bản số 36/2019/CBTT-CENLAND ngày 25 tháng 01 năm 2019, Công ty đã công bố thông tin về việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2018 và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ vốn chủ sở hữu. Công ty dự kiến phát hành 30 triệu cổ phiếu với tổng giá trị phát hành là 300 tỷ đồng. Trong đó, nguồn phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2018 là lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền là 75 tỷ đồng, nguồn phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ vốn chủ sở hữu là thặng dư vốn cổ phần, số tiền là 225 tỷ đồng. Ngày 21 tháng 02 năm 2019, Công ty đã thực hiện xong việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo kế hoạch nêu trên.



Nguyễn Quốc Hưng
Người lập biểu



Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Nguyễn Thọ Tuyển
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2019