

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỲ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2019**

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	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	9 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thể kỷ (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong 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
Ông Nguyễn Đức Vui	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Ủy viên
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Ủy viên (từ nhiệm ngày 02 tháng 3 năm 2020)
Ông Lê Xuân Nga	Ủy viên (từ nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2019)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02 tháng 3 năm 2020)
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 02 tháng 3 năm 2020)
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02 tháng 3 năm 2020)
Ông Cấn Công Việt	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 11 năm 2019)
Ông Lê Xuân Nga	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2019)
Ông Trương Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 11 năm 2019)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỲ

Tầng 1, Tòa B Sky City, Số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ

Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

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 riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Số: 0914 /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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.



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 30 tháng 3 năm 2020
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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Tầng 1, Tòa B Sky City, Số 88 Láng Hạ

Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa

Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

MẪU SỐ B 01-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.435.481.895.023	1.469.530.097.504
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	125.819.376.543	274.788.860.733
1. Tiền	111		73.879.129.953	274.788.860.733
2. Các khoản tương đương tiền	112		51.940.246.590	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.173.079.332.537	742.340.601.536
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	696.706.158.679	611.456.393.218
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.220.490.584	11.408.561.139
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	164.500.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	317.024.296.339	125.847.260.244
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(6.371.613.065)	(6.371.613.065)
III. Hàng tồn kho	140	10	135.237.368.109	451.427.489.086
1. Hàng tồn kho	141		135.237.368.109	451.427.489.086
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.345.817.834	973.146.149
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	1.345.817.834	973.146.149
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		907.599.966.642	667.023.112.984
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		652.381.057.429	481.361.313.009
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	652.381.057.429	481.361.313.009
II. Tài sản cố định	220		148.766.303.009	135.251.273.072
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	140.390.464.647	134.698.643.379
- Nguyên giá	222		158.287.225.661	142.951.675.661
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.896.761.014)	(8.253.032.282)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	8.375.838.362	552.629.693
- Nguyên giá	228		9.344.387.658	1.247.902.042
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(968.549.296)	(695.272.349)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		37.648.390.955	5.614.765.426
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	37.648.390.955	5.614.765.426
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	50.520.000.000	40.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		50.520.000.000	40.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		18.284.215.249	4.795.761.477
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	18.284.215.249	4.795.761.477
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.343.081.861.665	2.136.553.210.488

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Tầng 1, Tòa B Sky City, Số 88 Láng Hạ

Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa

Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Mẫu số B 01-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		580.664.205.100	724.159.822.638
I. Nợ ngắn hạn	310		577.387.339.005	722.000.083.513
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	98.804.314.618	124.381.472.977
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	19.235.801.317	13.707.420.279
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	109.519.614.310	78.290.607.461
4. Phải trả người lao động	314		74.180.726.145	51.220.585.888
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		688.947.570	-
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		270.242.313	3.310.297.747
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	161.334.316.281	245.983.352.314
8. Vay ngắn hạn	320	19	82.727.415.533	170.000.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		30.625.960.918	35.106.346.847
II. Nợ dài hạn	330		3.276.866.095	2.159.739.125
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	3.276.866.095	2.159.739.125
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.762.417.656.565	1.412.393.387.850
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	1.762.417.656.565	1.412.393.387.850
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		800.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		800.000.000.000	500.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		150.000.000.000	375.000.000.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.080.000)	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		64.310.531.382	34.610.103.952
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		748.108.205.183	502.783.283.898
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		377.292.557.267	205.779.009.597
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		370.815.647.916	297.004.274.301
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.343.081.861.665	2.136.553.210.488


Nguyễn Công Sơn
 Người lập biểu


Lê Thị Lan
 Kế toán trưởng


Chủ Hữu Chiến
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Tầng 1, Tòa B Sky City, Số 88 Láng Hạ
 Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa
 Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

MẪU SỐ B 02-DN

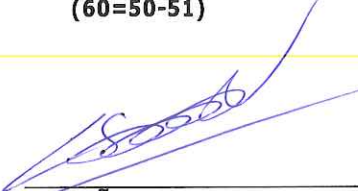
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	1.987.758.432.856	1.390.541.454.277
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		12.802.872.727	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.974.955.560.129	1.390.541.454.277
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	1.358.255.049.012	941.459.364.885
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		616.700.511.117	449.082.089.392
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	5.184.139.857	2.645.763.985
7. Chi phí tài chính	22		22.231.183.764	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		22.231.183.764	-
8. Chi phí bán hàng	25	24	41.127.410.219	7.988.538.833
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	93.572.241.204	71.385.444.835
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		464.953.815.787	372.353.869.709
11. Thu nhập khác	31		319.310.271	326.202.609
12. Chi phí khác	32		1.609.852.930	1.139.783.553
13. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(1.290.542.659)	(813.580.944)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		463.663.273.128	371.540.288.765
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	27	92.847.625.212	74.536.014.464
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		370.815.647.916	297.004.274.301


 Nguyễn Công Sơn
 Người lập biểu


 Lê Thị Lan
 Kế toán trưởng




 Chu Hữu Chiến
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Tầng 1, Tòa B Sky City, Số 88 Láng Hạ
Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Mẫu số B 03-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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	463.663.273.128	371.540.288.765
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	9.917.005.679	3.603.728.767
Các khoản dự phòng	03	-	980.612.741
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(5.184.139.857)	(2.587.636.680)
Chi phí lãi vay	06	22.231.183.764	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	490.627.322.714	373.536.993.593
Thay đổi các khoản phải thu	09	(435.869.913.777)	(455.160.255.766)
Thay đổi hàng tồn kho	10	316.190.120.977	(451.427.489.086)
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(63.123.537.933)	215.328.316.571
Thay đổi chi phí trả trước	12	(13.861.125.457)	(1.228.326.269)
Tiền lãi vay đã trả	14	(22.231.183.764)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(79.745.633.821)	(56.130.565.085)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(25.270.685.130)	(17.572.799.773)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	166.715.363.809	(392.654.125.815)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(57.186.761.745)	(53.661.186.030)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	72.727.273
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(211.500.000.000)	(713.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	47.000.000.000	713.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(10.520.000.000)	-
6. Thu lãi tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.795.578.213	2.514.909.407
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(228.411.183.532)	(51.073.549.350)
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
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(1.080.000)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	272.927.415.533	170.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(360.200.000.000)	(100.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(87.273.664.467)	695.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(148.969.484.190)	251.272.324.835
Tiền đầu năm	60	274.788.860.733	23.516.535.898
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	125.819.376.543	274.788.860.733


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2019

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Tầng 1, Tòa B Sky City, Số 88 Láng Hạ
 Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa
 Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

MẪU SỐ B 09-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 Thế kỷ hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 8 năm 2001, thay đổi lần thứ 18 ngày 17 tháng 3 năm 2020.

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

Tổng số cán bộ, công nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 1.344 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 1.331 người).

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

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản chu kỳ sản xuất kinh doanh theo thời gian triển khai của các dự án.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 04 công ty con. Thông tin khái quát về các công ty con của Công ty như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu	Hà Nội	51,00%	51,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	Hà Nội	80,00%	80,00%	Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	80,00%	80,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản
Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ	Hà Nội	51,00%	51,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

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 1 văn phòng đại diện tại Hàn Quốc.

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

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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 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.

Báo cáo tài chính riêng này được lập riêng cho Công ty và không bao gồm báo cáo tài chính của công ty con. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

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 riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 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 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.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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 theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

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. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3 - 5

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Quyền sử dụng đất không có thời hạn không được trích khấu hao.

Phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác 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 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.

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời gian của hợp đồng cho thuê.

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.

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 hoá 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 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 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.939.489.447	3.778.403.869
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	71.939.640.506	271.010.456.864
Các khoản tương đương tiền (i)	51.940.246.590	-
	125.819.376.543	274.788.860.733

- (i) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 01 đến 04 tháng tại các ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất từ 4,1% - 5,3%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Đầu tư vào công ty con	50.520.000.000	-	50.520.000.000	40.000.000.000	-	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	25.500.000.000	-	25.500.000.000	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 Cổ phần M&I Thế kỷ	1.020.000.000	-	1.020.000.000	-	-	-

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

MẪU SỐ B 09-DN

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con tại ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

	Năm nay	Năm trước
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
Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ	Hoạt động kinh doanh không có lãi	Chưa thành lập

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các Công ty con trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 28.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	155.256.087.945	83.126.606.578
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	154.476.270.156	168.531.870.156
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	86.177.802.141	12.591.833.641
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	50.493.352.293	-
Công ty cổ phần Bitexco	44.155.189.652	-
Công ty Cổ phần VMF	39.284.199.789	86.239.992.938
Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	34.616.300.490	61.661.483.507
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	26.268.475.059
Công ty Cổ phần Bất động sản Belleville Hà Nội	15.423.949.805	15.798.263.316
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise	1.008.593.153	7.399.732.261
Công ty TNHH Hòa Bình	3.432.616.224	856.799.020
Công ty Cổ phần Khai Sơn	1.341.973.394	36.130.085.422
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	126.557.485	6.486.882.187
Các khoản phải thu khách hàng khác	88.539.293.340	106.364.369.133
	696.706.158.679	611.456.393.218
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	242.491.702.892	95.797.639.575

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần VMF (i)	113.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ (ii)	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và Đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn (iii)	11.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn (iv)	10.000.000.000	-
	164.500.000.000	-
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	40.000.000.000	-

- (i) Phản ánh khoản cho vay Công ty Cổ phần VMF theo các hợp đồng tín dụng có thời hạn từ 3 – 6 tháng với lãi suất 9.5%/năm để bổ sung vốn hoạt động kinh doanh. Khoản vay tín chấp không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Phản ánh khoản cho vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ theo các hợp đồng tín dụng có thời hạn từ 6 – 12 tháng với lãi suất 9.5% để bổ sung vốn hoạt động kinh doanh. Khoản vay tín chấp không có tài sản đảm bảo.
- (iii) Phản ánh khoản cho vay Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và Đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn theo Hợp đồng tín dụng không lãi suất số 01/HĐVV/CENLAND-ĐẠINAMSON có thời hạn từ 3 tháng để thanh toán các chi phí liên quan tới Dự án xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cần Thơ. Tài sản đảm bảo của khoản vay là 24 lô đất và quyền sở hữu 24 căn nhà xây thô gắn liền tại mặt tiền đường Nguyễn Văn Cừ.
- (iv) Phản ánh cho vay Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn theo các hợp đồng tín dụng có thời hạn từ 12 với lãi suất 9.5% để bổ sung vốn hoạt động kinh doanh. Khoản vay tín chấp không có tài sản đảm bảo.

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh (i)	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (ii)	62.225.124.126	75.181.130.714
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	5.391.000.324
Công ty TNHH Nam Hồng	24.866.804.508	23.441.015.836
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	384.300.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise	50.527.654	11.800.807.194
Tạm ứng cho nhân viên	24.061.589.327	9.578.039.581
Ký quỹ, ký cược	10.000.000	-
Phải thu khác	34.950.400	70.966.595
	317.024.296.339	125.847.260.244
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược (iii)	652.381.057.429	481.361.313.009
<i>Trong đó:</i>		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	647.521.756.394	479.960.025.174
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	499.800.000.000	315.000.000.000
+ Công ty cổ phần Bitexco	50.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil	22.550.000.000	25.600.000.000
+ Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	30.787.922.212	58.974.025.174
+ Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	30.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	9.600.000.000	18.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	400.000.000	400.000.000
+ Tập đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần	-	10.000.000.000
+ Các đối tượng khác	34.383.834.182	21.986.000.000
- Ký cược, ký quỹ khác	4.859.301.035	1.401.287.835
	652.381.057.429	481.361.313.009
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	499.800.000.000	345.000.000.000

- (i) Phản ánh giá trị tiền góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem số 93 phố Đức Giang, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội ký ngày giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh. Theo điều khoản Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty sẽ hợp tác góp vốn, đầu tư xây dựng, kinh doanh và khai thác Dự án trên cùng Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh. Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh 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 được tham gia xây dựng phương án kinh doanh, marketing, kế hoạch bán hàng của dự án.
- (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 đồng/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 đồng/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) 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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị có thể thu hồi		Giá trị có thể thu hồi	
	Giá gốc VND	VND	Giá gốc VND	VND
Phải thu khó có khả năng thu hồi theo đối tượng	6.371.613.065	-	6.371.613.065	-
a) Quá hạn trên 3 năm				
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
Công ty Cổ phần TID	343.870.941	-	343.870.941	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
b) Quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	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.

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản (i)	134.236.820.986	-	447.532.625.040	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.000.547.123	-	3.894.864.046	-
Cộng	135.237.368.109	-	451.427.489.086	-

- (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 chuyển nhượng cho các khách hàng.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	315.286.089	380.642.859
Chi phí sửa chữa văn phòng	131.789.342	857.500
Chi phí thuê văn phòng	898.742.403	591.645.790
	1.345.817.834	973.146.149
b) Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	2.456.384.391	2.846.930.540
Chi phí sửa chữa văn phòng	15.743.678.244	1.570.783.346
Chi phí trả trước dài hạn khác	84.152.614	378.047.591
	18.284.215.249	4.795.761.477

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ 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 năm	110.684.934.984	29.535.189.637	2.731.551.040	142.951.675.661
Mua sắm mới	8.756.504.608	4.215.734.547	10.459.796.461	23.432.035.616
Phân loại lại sang tài sản cố định vô hình	(8.096.485.616)	-	-	(8.096.485.616)
Số cuối năm	111.344.953.976	33.750.924.184	13.191.347.501	158.287.225.661
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu năm	121.523.592	6.430.271.381	1.701.237.309	8.253.032.282
Trích khấu hao trong năm	3.661.399.244	3.587.988.266	2.394.341.222	9.643.728.732
Số cuối năm	3.782.922.836	10.018.259.647	4.095.578.531	17.896.761.014
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối năm	107.562.031.140	23.732.664.537	9.095.768.970	140.390.464.647
Số đầu năm	110.563.411.392	23.104.918.256	1.030.313.731	134.698.643.379

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 2.931.116.488 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.870.532.949 đồng).

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu năm	-	873.174.769	374.727.273	1.247.902.042
Tăng do phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình	8.096.485.616	-	-	8.096.485.616
Số cuối năm	8.096.485.616	873.174.769	374.727.273	9.344.387.658
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu năm	-	519.291.409	175.980.940	695.272.349
Trích khấu hao trong năm	-	149.664.031	123.612.916	273.276.947
Số cuối năm	-	668.955.440	299.593.856	968.549.296
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối năm	8.096.485.616	204.219.329	75.133.417	8.375.838.362
Số đầu năm	-	353.883.360	198.746.333	552.629.693

Tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 114.760.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 58.860.000 đồng).

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
- Mua sắm (i)	30.704.340.916	1.663.675.708
- Xây dựng cơ bản (ii)	6.944.050.039	3.951.089.718
	37.648.390.955	5.614.765.426

- (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.

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

MẪU SỐ B 09-DN

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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	68.114.482.824	68.114.482.824	64.541.873.140	64.541.873.140
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	14.054.380.711	14.054.380.711	38.480.514.133	38.480.514.133
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land	3.089.023.296	3.089.023.296	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	2.135.526.303	2.135.526.303	3.713.226.474	3.713.226.474
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2.005.260.500	2.005.260.500	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể Kỳ	1.076.862.480	1.076.862.480	4.332.931.966	4.332.931.966
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỳ	6.954.065		5.047.738.427	
Công ty Cổ phần Nhà rẽ 24H	-	-	3.241.149.985	3.241.149.985
Các đối tượng khác	8.321.824.439	8.321.824.439	5.024.038.852	5.024.038.852
	98.804.314.618	98.804.314.618	124.381.472.977	124.381.472.977
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	87.830.049.708	87.830.049.708	116.152.694.040	116.152.694.040

16. 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	9.572.124.801
Công ty TNHH Se Add	4.424.200.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	2.222.000.000	-
Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải	2.211.042.867	1.675.976.693
Khách hàng mua căn hộ dự án Gia Phú	577.533.761	401.879.345
Khách hàng mua căn hộ dự án Đồng Sơn	-	1.806.785.024
Các đối tượng khác	228.899.888	250.654.416
	19.235.801.317	13.707.420.279

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi tiêu	Phát sinh trong năm			
	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	6.764.128.369	116.557.026.679	109.736.789.111	13.584.365.937
Thuế thu nhập doanh nghiệp	44.012.413.011	92.847.625.212	79.745.633.821	57.114.404.402
Thuế thu nhập cá nhân	27.514.066.081	65.967.193.567	54.660.415.677	38.820.843.971
Các loại thuế khác	-	1.187.617.094	1.187.617.094	-
Thuế môn bài	-	21.275.400	21.275.400	-
Thuế và các khoản phải nộp khác	-	1.166.341.694	1.166.341.694	-
Cộng	78.290.607.461	276.559.462.552	245.330.455.703	109.519.614.310

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	9.894.158	62.577.296
Nhận tiền góp vốn tham gia Hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	168.049.784.150
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	-	143.049.784.150
- Công ty TNHH World Eye Vision	-	25.000.000.000
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	155.859.112.218	77.785.970.868
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.349.013.750	-
Phải trả nhà thầu thi công hộ	4.023.996.155	-
Phải trả khác	92.300.000	85.020.000
	161.334.316.281	245.983.352.314
b) Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	3.276.866.095	2.159.739.125
	3.276.866.095	2.159.739.125

- (i) Phản ánh 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 theo các điều khoản của 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
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	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	60.000.000.000	185.200.000.000	14.800.000.000	14.800.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (iii)	-	-	137.927.415.533	100.000.000.000	37.927.415.533	37.927.415.533
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa	-	-	45.000.000.000	45.000.000.000	-	-
	170.000.000.000	170.000.000.000	272.927.415.533	360.200.000.000	82.727.415.533	82.727.415.533

- (i) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đông Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 01/2018/352851/HĐTD ngày 21 tháng 12 năm 2018 có hạn mức 30 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C với thời hạn vay là 225 ngày. Lãi suất vay 8,7%/năm; lãi suất áp dụng thả nổi điều chỉnh 03 tháng/lần, kỳ điều chỉnh lãi đầu tiên là ngày 01 tháng 3 năm 2019. Khoản vay được Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại tầng 01 tòa J, tòa H và tòa K thuộc khu chung cư cao tầng CT7 thuộc dự án Tổ hợp chung cư cao tầng – NCG Residential, khu đô thị Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- (ii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng cho vay hạn mức số 0618/HĐHM/VPB-CENLAND ngày 03 tháng 10 năm 2018 với hạn mức 200 tỷ đồng được sử dụng để tài trợ và bù đắp tiền ký quỹ, đặt cọc/tiền đảm bảo đã thanh toán trong vòng không quá 01 tháng theo các hợp đồng môi giới trước thời điểm ký hợp đồng này; tài trợ tiền lương thưởng hoa hồng phục vụ hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản của Công ty kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực; tài trợ tiền thanh toán giữa Công ty và Công ty TNHH Nam Hồng và bù đắp các khoản đã thanh toán của Công ty theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/2018/HĐ/CEN-NAM HỒNG về Dự án Đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị phường Đồng Kỵ tại phường Đồng Kỵ, xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Ngày rút vốn lần đầu là ngày 29 tháng 12 năm 2018, số tiền 140 tỷ đồng để bù đắp một phần theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/2018/HĐ/CEN-NAM HỒNG. Thời hạn vay 12 tháng, ngày đáo hạn là ngày 29 tháng 12 năm 2019. Lãi suất vay 9,5%/năm được điều chỉnh 01 tháng một lần, kì điều chỉnh đầu tiên là ngày 29 tháng 01 năm 2019. Nợ gốc được trả 03 tháng một lần và trả thành 4 kỳ, kỳ trả đầu tiên là ngày 29 tháng 03 năm 2019.
- 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.

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

MẪU SỐ B 09-DN

(iii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà số 02/2019/352851/HĐTD ngày 23 tháng 10 năm 2019 với hạn mức 50.000.000.000 đồng được sử dụng để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời gian vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 7,8%/năm, cố định trong suốt thời gian vay. Tài sản đảm bảo của khoản vay là các tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ và Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và sàn dịch vụ thương mại tầng 1 và tầng 2, sàn dịch vụ thương mại SH - 41, SH - 43 tại ô đất H - CT2, Khu nhà ở Hi Brand, Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- Căn hộ chung cư số B0607 tại tòa B, tòa nhà Tổ hợp Sky City Tower 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, 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	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	250.000.000.000	-	-	12.899.194.890	260.949.108.944	523.848.303.834
Phát hành cổ phiếu	250.000.000.000	375.000.000.000	-	-	-	625.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	297.004.274.301	297.004.274.301
Trích lập các quỹ	-	-	-	21.710.909.062	(21.710.909.062)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(32.566.363.593)	(32.566.363.593)
Giảm khác	-	-	-	-	(892.826.692)	(892.826.692)
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	375.000.000.000	-	34.610.103.952	502.783.283.898	1.412.393.387.850
Phát hành cổ phiếu (i)	300.000.000.000	(225.000.000.000)	-	-	(75.000.000.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	370.815.647.916	370.815.647.916
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	-	29.700.427.430	(29.700.427.430)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (iii)	-	-	-	-	(20.790.299.201)	(20.790.299.201)
Mua lại cổ phiếu đã phát hành (i)			(1.080.000)			(1.080.000)
Số dư cuối năm nay	800.000.000.000	150.000.000.000	(1.080.000)	64.310.531.382	748.108.205.183	1.762.417.656.565

(i) Theo Nghị quyết số 06/2019/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Quản trị về việc thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu được Đại hội đồng cổ đông Công ty phê duyệt tại Nghị quyết số 02/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09 tháng 01 năm 2019, Công ty đã bổ sung vốn góp của chủ sở hữu 300 tỷ đồng thông qua trả cổ tức năm 2018 bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền 75 tỷ đồng và phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu là thặng dư vốn cổ phần số tiền 225 tỷ đồng. Đồng thời, Công ty cũng mua lại 108 cổ phiếu quỹ tương đương 1.080.000 đồng do số cổ phiếu lẻ phát sinh.

- (ii) Công ty thực hiện trích Quỹ đầu tư phát triển và trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2018 với số tiền lần lượt là 29.700.427.430 VND đồng và 20.790.299.201 đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2019.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 18 ngày 17 tháng 3 năm 2020, vốn điều lệ của Công ty là 800 tỷ đồng.

Cổ phiếu

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, số cổ phiếu của Công ty đang lưu hành như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	80.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu quỹ		
+) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	108	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	79.999.892	50.000.000

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

21. BỘ PHẬN THEO LINH 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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty trong năm là kinh doanh bất động sản bao gồm tư vấn, môi giới và chuyển nhượng bất động sản, theo đó thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 là liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Doanh thu, giá vốn theo từng loại hình kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh số 22 và số 23.

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.987.758.432.856	1.390.541.454.277
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	988.104.528.690	927.974.385.319
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	980.073.167.138	462.567.068.958
Doanh thu cho thuê văn phòng	19.580.737.028	-
	1.987.758.432.856	1.390.541.454.277
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	12.802.872.727	-
	12.802.872.727	-
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	303.154.093.449	278.658.697.154

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn môi giới bất động sản	644.699.313.225	556.800.915.255
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	704.430.594.159	384.658.449.630
Giá vốn cho thuê văn phòng	9.125.141.628	-
	1.358.255.049.012	941.459.364.885

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 quảng cáo, khuyến mại	12.829.981.276	7.911.374.569
Các khoản chi phí bán hàng khác	28.297.428.943	77.164.264
	41.127.410.219	7.988.538.833
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	24.522.727	17.230.000
Chi phí nhân công	27.074.847.660	24.754.185.494
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.259.497.740	3.126.319.227
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.085.302.900	20.445.939.365
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	32.128.070.177	23.041.770.749
	93.572.241.204	71.385.444.835

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí công cụ, dụng cụ	24.522.727	17.230.000
Chi phí nhân công	422.235.189.088	336.891.190.961
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.917.005.679	3.603.728.767
Chi phí dịch vụ mua ngoài	304.530.349.419	292.102.062.753
Chi phí khác	60.340.882.629	23.118.935.013
	797.047.949.542	655.733.147.494

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi	1.779.756.295	1.991.758.722
Lãi cho vay	3.404.383.562	523.150.685
Lãi chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	-	130.854.578
	5.184.139.857	2.645.763.985

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	463.663.273.128	371.540.288.765
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	574.852.930	1.139.783.553
Thu nhập chịu thuế	464.238.126.058	372.680.072.318
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	92.847.625.212	74.536.014.464
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	92.847.625.212	74.536.014.464

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới
Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam

Mối quan hệ

Công ty mẹ của Công ty
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Cùng tập đoàn
Cùng tập đoàn
Cùng tập đoàn
Cùng tập đoàn
Cùng tập đoàn

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

MẪU SỐ B 09-DN

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 kỷ	175.770.792.572	242.886.917.855
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	119.052.055.270	32.759.971.452
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	6.246.959.102	2.986.437.665
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể kỷ	952.350.311	-
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	670.201.367	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỷ	355.371.188	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	106.363.639	25.370.182
	303.154.093.449	278.658.697.154
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	179.564.350.876	157.944.586.195
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	137.580.500.102	144.209.181.818
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	-	71.395.379.934
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	69.433.181.903	66.409.235.259
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	5.412.364.933	4.686.026.262
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỷ	4.091.974.578	21.014.444.968
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỷ	13.460.090.050	9.530.981.716
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỷ	400.694.007	824.345.991
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể kỷ	10.000.000	-
	409.953.156.449	476.014.182.143

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

MẪU SỐ B 09-DN

Lãi cho vay

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.556.178.082	523.150.685
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	234.767.123	-
	1.790.945.205	523.150.685

Cho vay

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	72.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	15.000.000.000	-
	87.000.000.000	-

Thu hồi gốc vay

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	42.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	5.000.000.000	-
	47.000.000.000	-

Góp vốn vào công ty con

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	9.500.000.000	-
Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ	1.020.000.000	-
	10.520.000.000	-

**Thu nhập của Hội đồng Quản trị
và Ban Tổng Giám đốc**

5.427.059.638 5.292.434.301

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

MẪU SỐ B 09-DN

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

	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 Thế kỷ	155.256.087.945	83.126.606.578
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	86.177.802.141	12.591.833.641
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	608.521.504	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	193.424.657	27.907.200
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	109.908.599	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ gia tăng Bất động sản Thế kỷ	6.534.000	-
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	139.424.046	51.292.156
	242.491.702.892	95.797.639.575
Trả trước người bán		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	901.717.390
	-	901.717.390
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	68.114.482.824	64.541.873.140
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	14.054.380.711	38.480.514.133
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	2.135.526.303	3.713.226.474
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2.005.260.500	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	1.076.862.480	4.332.931.966
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	122.581.901	36.409.900
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	314.000.924	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	6.954.065	5.047.738.427
	87.830.049.708	116.152.694.040
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	499.800.000.000	315.000.000.000
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	30.000.000.000
	499.800.000.000	345.000.000.000
Phải thu về cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	10.000.000.000	-
	40.000.000.000	-

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

Như trình bày tại Thuyết minh số 20 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, trong năm, 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, theo đó trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 chi tiêu Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu sẽ không có giá trị.

30. THÔNG TIN KHÁC

Theo các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03, 04 và 05/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 1.599.998.920.000 VND. Mục đích sử dụng vốn bao gồm: thanh toán các chi phí đầu tư, xây dựng các hạng mục thuộc Dự án tại khu đô thị phường Đồng Kỵ, tỉnh Bắc Ninh; thanh toán cho khoản vay đến hạn; thanh toán tiền góp vốn còn lại và hoàn thiện các hạng mục đầu tư, xây dựng Dự án Làng Việt kiều quốc tế tại Hải Phòng, và bổ sung vốn lưu động.

31. SỰ KIẾN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Do những ảnh hưởng của diễn biến dịch bệnh COVID-19, ngành nghề hoạt động của Công ty đang chứa đựng các rủi ro về sự biến động thị trường bất động sản. Những thay đổi này có thể ảnh hưởng đến những lợi ích và nghĩa vụ kinh tế của Công ty. Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng sự thay đổi của thị trường bởi ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19 là rất khó dự đoán. Hiện tại, Ban Tổng Giám đốc Công ty đang thận trọng theo dõi và đánh giá ảnh hưởng có thể có của vấn đề này đối với hoạt động của Công ty trong năm 2020.


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2020