

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỶ

(Thành lập tại nước Cộng hoà 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 2019**

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Tầng 1, Tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ

Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa

Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

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 - 33

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

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 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 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 2019, 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

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 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,



Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

500-C
G TY
HH
JITT
NAN
A - T.P

Số: 0934 /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 30 tháng 3 năm 2020, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 2019, 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.



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

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Vũ Mạnh Hùng.

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/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		1.773.513.275.278	1.678.371.811.888
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	167.519.548.490	322.785.384.428
1. Tiền	111		114.579.301.900	322.785.384.428
2. Các khoản tương đương tiền	112		52.940.246.590	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.439.223.211.461	894.504.065.731
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	813.472.253.359	682.721.841.425
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	22.028.994.890	11.920.898.155
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	154.500.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	457.118.954.873	207.130.628.514
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(7.896.991.661)	(7.269.302.363)
III. Hàng tồn kho	140	10	141.709.747.174	459.866.859.977
1. Hàng tồn kho	141		141.709.747.174	459.866.859.977
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		25.060.768.153	1.215.501.752
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	25.060.485.517	1.215.501.752
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		282.636	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		908.056.576.088	649.937.833.974
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		654.409.030.229	482.052.153.009
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	654.409.030.229	482.052.153.009
II. Tài sản cố định	220		187.997.988.389	141.156.529.934
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	144.445.134.128	138.707.457.445
- Nguyên giá	222		164.596.115.004	148.172.635.005
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20.150.980.876)	(9.465.177.560)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		78.951.584	223.761.872
- Nguyên giá	225		460.800.000	460.800.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(381.848.416)	(237.038.128)
3. Tài sản cố định vô hình	227	13	43.473.902.677	2.225.310.617
- Nguyên giá	228		56.304.333.121	5.175.247.505
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(12.830.430.444)	(2.949.936.888)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		42.446.678.380	19.720.849.068
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	42.446.678.380	19.720.849.068
IV. Tài sản dài hạn khác	260		23.202.879.090	7.008.301.963
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	22.655.435.056	7.008.301.963
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		547.444.034	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.681.569.851.366	2.328.309.645.862

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

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		783.550.094.177	839.065.836.690
I. Nợ ngắn hạn	310		779.500.548.629	836.906.097.565
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	92.779.145.913	116.002.550.628
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		20.407.874.473	17.482.414.455
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	125.278.692.623	91.112.112.818
4. Phải trả người lao động	314		99.495.449.211	59.927.164.887
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	116.509.337.839	42.146.502.195
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		2.178.160.777	8.231.035.939
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	206.684.888.112	296.055.997.090
8. Vay ngắn hạn	320	19	82.727.415.533	170.000.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		33.439.584.148	35.948.319.553
II. Nợ dài hạn	330		4.049.545.548	2.159.739.125
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	3.276.866.095	2.159.739.125
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		772.679.453	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.898.019.757.189	1.489.243.809.172
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	1.898.019.757.189	1.489.243.809.172
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		800.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		800.000.000.000	500.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		150.000.000.000	375.000.000.000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		9.243.750.000	-
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.080.000)	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		66.560.395.434	35.160.215.370
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		807.951.648.079	555.710.804.993
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		421.243.472.719	240.409.450.154
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		386.708.175.360	315.301.354.839
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		64.265.043.676	23.372.788.809
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.681.569.851.366	2.328.309.645.862


 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 hợp nhất 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/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	2.325.233.584.054	1.687.183.565.455
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		2.312.430.711.327	1.687.183.565.455
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	1.560.339.720.950	1.131.568.838.755
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		752.090.990.377	555.614.726.700
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	5.012.227.952	2.983.031.981
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	51.044.307.179	14.173.084.767
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	190.687.903.461	141.380.137.573
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		493.139.823.925	403.044.536.341
11. Thu nhập khác	31		1.315.870.969	541.940.663
12. Chi phí khác	32		3.245.030.891	2.903.550.224
13. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(1.929.159.922)	(2.361.609.561)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		491.210.664.003	400.682.926.780
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		98.239.955.912	80.643.658.724
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		225.235.419	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		392.745.472.672	320.039.268.056
16.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ	61		388.774.476.599	315.301.354.839
16.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		3.970.996.073	4.737.913.217
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	4.860	3.659


 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 hợp nhất 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

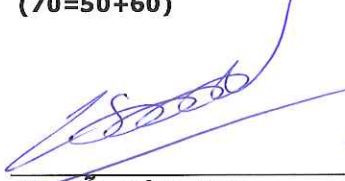
MẪU SỐ B 03-DN/HN

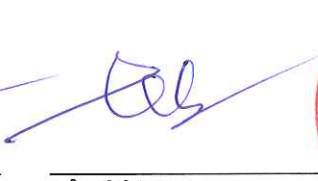
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 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	491.210.664.003	400.682.926.780
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	20.711.107.160	6.445.352.574
Các khoản dự phòng	03	627.689.298	1.878.302.039
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(5.012.227.952)	(2.924.904.676)
Chi phí lãi vay	06	22.231.183.764	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	529.768.416.273	406.081.676.717
Thay đổi các khoản phải thu	09	(542.299.930.363)	(414.748.428.109)
Thay đổi hàng tồn kho	10	318.157.112.803	(455.842.310.750)
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	21.916.401.441	184.384.388.873
Thay đổi chi phí trả trước	12	(39.492.116.858)	(1.339.997.558)
Tiền lãi vay đã trả	14	(22.231.183.764)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(85.163.908.667)	(66.717.646.272)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(25.568.454.786)	(17.406.819.839)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	155.086.336.079	(365.589.136.938)
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	(111.041.940.981)	(70.818.303.208)
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	(197.500.000.000)	(746.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	42.000.000.000	746.500.000.000
5. Thu lãi tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.858.433.431	2.852.177.403
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(262.683.507.550)	(67.893.398.532)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	39.605.000.000	625.000.000.000
2. Tiền 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	(47.668.664.467)	695.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(155.265.835.938)	261.517.464.530
Tiền đầu năm	60	322.785.384.428	61.267.919.898
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	167.519.548.490	322.785.384.428


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 hợp nhất 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/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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 18 ngày 17 tháng 3 năm 2020.

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty 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 thông thường 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 năm giữ %	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu	Hà Nội	51.00%	51.00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	Hà Nội	80.00%	80.00%	Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	80.00%	80.00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản
Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ	Hà Nội	51.00%	51.00%	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 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 2018 đã được kiểm toán.

Chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu trên Báo cáo kết quả hoạt động 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 2019. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong 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 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.

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

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 2 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 chi phí quảng cáo, 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.

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 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	16.478.214.753	5.583.123.307
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	98.101.087.147	317.202.261.121
Các khoản tương đương tiền (i)	52.940.246.590	-
	167.519.548.490	322.785.384.428

- (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. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	164.243.897.572	168.531.870.156
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	164.122.878.951	83.126.606.578
Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa - Quốc Cường	82.583.156.042	-
Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	72.410.595.683	61.661.483.507
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 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	8.506.800.073	7.399.732.261
Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền	8.225.014.182	21.395.671.082
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	8.124.420.772	11.169.886.586
Công ty Cổ phần Khai Sơn	1.341.973.394	36.130.085.422
Các khoản phải thu khách hàng khác	132.182.852.339	164.999.774.520
	813.472.253.359	682.721.841.425
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	166.101.202.906	84.213.628.711

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Công nghệ quốc tế G-Tech	18.750.270.000	-
Công ty Cổ phần CONSGROUP	-	9.355.163.980
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thế Kỳ	-	901.717.390
Các đối tượng khác	3.278.724.890	1.664.016.785
	22.028.994.890	11.920.898.155
Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	-	901.717.390

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 Thế Kỷ (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	-
	154.500.000.000	-
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	30.000.000.000	-

- (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 Thế Kỷ 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 gần liền tại mặt tiền đường Nguyễn Văn Cừ.

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	55.974.102.229	15.661.274.581
Ký quỹ, ký cược	108.167.489.840	67.791.585.428
Phải thu khác	59.606.192	7.479.514.437
	457.118.954.873	207.130.628.514
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược (iii)	654.409.030.229	482.052.153.009
<i>Trong đó:</i>		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	648.858.889.194	479.960.025.174
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản Thể kỷ	499.800.000.000	315.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Bitexco	50.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	30.787.922.212	58.974.025.174
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil	22.550.000.000	25.600.000.000
+ 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
+ Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	30.000.000.000
+ Các đối tượng khác	35.720.966.982	21.986.000.000
- Ký cược, ký quỹ khác	5.550.141.035	2.092.127.835
	654.409.030.229	482.052.153.009
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	531.300.000.000	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 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) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng mà Công ty mẹ và các Công ty con đã trả cho các chủ đầu tư, để thực hiện vai trò tổng đại lý phân phối sản phẩm bất động sản hình thành từ các dự án.

9. NỢ XẤU

Đối tượng	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khó có khả năng thu hồi	8.166.991.660	269.999.999	8.166.991.660	897.689.297
a) Quá hạn trên 3 năm				
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
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	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1.740.000.000	269.999.999	1.740.000.000	870.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55.378.595	-	55.378.595	27.689.297

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

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)	134.291.594.347	-	447.532.625.040	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	7.418.152.827	-	12.334.234.937	-
Cộng	141.709.747.174	-	459.866.859.977	-

- (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.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí quảng cáo trang web Cenhomes.vn	23.071.688.106	-
Công cụ, dụng cụ	523.300.183	483.197.705
Chi phí sửa chữa văn phòng	131.789.342	857.500
Chi phí thuê văn phòng	898.742.403	591.645.790
Chi phí khác	434.965.483	139.800.757
	25.060.485.517	1.215.501.752
b) Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	3.776.239.918	4.008.879.020
Chi phí sửa chữa văn phòng	18.707.052.041	2.621.375.351
Chi phí trả trước dài hạn khác	172.143.097	378.047.592
	22.655.435.056	7.008.301.963

12. 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	110.684.934.984	35.900.000	34.188.353.273	3.263.446.748	148.172.635.005
Mua sắm mới	8.756.504.608	993.827.273	4.275.734.547	10.493.899.187	24.519.965.615
Phân loại lại	(8.096.485.616)	-	-	-	(8.096.485.616)
Số cuối năm	111.344.953.976	1.029.727.273	38.464.087.820	13.757.345.935	164.596.115.004
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số đầu năm	121.523.592	23.675.981	7.362.111.519	1.957.866.468	9.465.177.560
Trích khấu hao trong năm	3.661.399.244	167.544.001	4.366.848.876	2.490.011.195	10.685.803.316
Số cuối năm	3.782.922.836	191.219.982	11.728.960.395	4.447.877.663	20.150.980.876
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số cuối năm	107.562.031.140	838.507.291	26.735.127.425	9.309.468.272	144.445.134.128
Số đầu năm	110.563.411.392	12.224.019	26.826.241.754	1.305.580.280	138.707.457.445

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 3.126.342.851 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 2.031.669.312 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	-	4.832.974.769	342.272.736	5.175.247.505
Mua sắm mới	-	43.032.600.000	-	43.032.600.000
Phân loại lại	8.096.485.616	-	-	8.096.485.616
Số cuối năm	8.096.485.616	47.865.574.769	342.272.736	56.304.333.121
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu năm	-	2.792.887.761	157.049.127	2.949.936.888
Trích khấu hao trong năm	-	9.767.698.819	112.794.737	9.880.493.556
Số cuối năm	-	12.560.586.580	269.843.864	12.830.430.444
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối năm	8.096.485.616	35.304.988.189	72.428.872	43.473.902.677
Số đầu năm	-	2.040.087.008	185.223.609	2.225.310.617

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 2.950.120.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 545.120.000 đồng).

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Mua sắm (i)	35.502.628.341	15.769.759.350
- Xây dựng cơ bản (ii)	6.944.050.039	3.951.089.718
	42.446.678.380	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.

15. 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 Tập đoàn Thế Kỷ	9.736.474.791	9.736.474.791	8.009.289.955	8.009.289.955
Công ty Cổ phần Bất Động sản Galaxy Land	3.089.023.296	3.089.023.296	-	-
Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Ngọc Lan	2.454.191.149	2.454.191.149	5.879.077.674	5.879.077.674
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2.005.260.500	2.005.260.500	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản CORE REALTY	1.997.747.288	1.997.747.288	4.065.361.301	4.065.361.301
Công ty Cổ phần Nhà rẽ 24H	-	-	3.241.149.985	3.241.149.985
Các đối tượng khác	73.496.448.889	73.496.448.889	94.807.671.713	94.807.671.713
	92.779.145.913	92.779.145.913	116.002.550.628	116.002.550.628
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	13.205.082.918	13.205.082.918	13.574.730.720	13.574.730.720

16. 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	10.363.509.657	142.947.398.940	137.407.932.659	15.902.975.938
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.699.167.391	98.239.955.912	85.163.908.667	60.775.214.636
Thuế thu nhập cá nhân	33.049.435.770	78.597.631.257	63.056.330.362	48.590.736.665
Các loại thuế khác	-	6.073.081.382	6.063.315.998	9.765.384
Cộng	91.112.112.818	325.858.067.491	291.691.487.686	125.278.692.623

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	104.331.360.315	40.000.037.841
Các khoản phụ cấp phải trả	-	2.104.824.354
Chi phí phải trả khác	12.177.977.524	41.640.000
	116.509.337.839	42.146.502.195

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	292.593.969	228.541.107
Bảo hiểm xã hội	246.673.720	528.506.858
Nhận tiền góp vốn	-	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)	193.148.624.440	117.561.428.990
Phải trả bà Trần Thị Thanh Bình	-	3.479.665.046
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.529.013.750	4.630.000.000
Phải trả khác	6.467.982.233	1.578.070.939
	206.684.888.112	296.055.997.090
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.276.866.095	2.159.739.125
	3.276.866.095	2.159.739.125

- (i) Phản ánh 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	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	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 Thế 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 3 năm 2019.

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

- (iii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP 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 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	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	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	VND	VND
Số dư đầu năm trước	250.000.000.000	-	-	-	12.899.194.890	296.505.582.950	18.934.946.333	578.339.724.173
Phát hành cổ phiếu	250.000.000.000	375.000.000.000	-	-	-	-	-	625.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	315.301.354.839	4.737.913.217	320.039.268.056
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	22.261.020.480	(22.261.020.480)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(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 đầu 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
Phát hành cổ phiếu (i)	300.000.000.000	(225.000.000.000)	-	-	-	(75.000.000.000)	-	-
Công ty con tăng vốn trong năm	-	9.243.750.000	-	-	-	-	30.361.250.000	39.605.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	388.774.476.599	3.970.996.073	392.745.472.672
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	31.921.539.680	(31.921.539.680)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(22.605.835.345)	(453.884.036)	(23.059.719.381)
Chi tiền mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	(1.080.000)	-	-	-	(1.080.000)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại Công ty con	-	(9.243.750.000)	9.243.750.000	-	(521.359.616)	(6.744.258.597)	7.265.618.213	-
Khác	-	-	-	-	-	(261.999.891)	(251.725.383)	(513.725.274)
Số dư cuối năm nay	800.000.000.000	150.000.000.000	9.243.750.000	(1.080.000)	66.560.395.434	807.951.648.079	64.265.043.676	1.898.019.757.189

- (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 mẹ đã bổ sung vốn góp của chủ sở hữu 300 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018 với số tiền 75 tỷ đồng và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu 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 mẹ 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 2018 với số tiền lần lượt khoảng 31,9 tỷ đồng và 23 tỷ 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 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 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 2019

	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	153.419.308.728	13.100.239.762	-	166.519.548.490
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.600.214.603.964	44.886.455.898	(205.877.848.401)	1.439.223.211.461
Hàng tồn kho	135.693.410.557	6.016.336.617	-	141.709.747.174
Tài sản ngắn hạn khác	27.797.988.325	-	(2.737.220.172)	25.060.768.153
Các khoản phải thu dài hạn	654.409.030.229	-	-	654.409.030.229
Tài sản cố định	187.054.907.270	945.785.664	(2.704.545)	187.997.988.389
Tài sản dở dang dài hạn	41.332.374.818	1.114.303.562	-	42.446.678.380
Đầu tư tài chính dài hạn	50.520.000.000		(50.520.000.000)	-
Tài sản dài hạn khác	21.335.579.529	1.319.855.527	547.444.034	23.202.879.090
Tổng tài sản hợp nhất	2.872.777.203.420	67.382.977.030	(258.590.329.084)	2.681.569.851.366
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	957.979.982.690	31.261.811.603	(209.741.245.664)	779.500.548.629
Nợ dài hạn	3.276.866.095	-	772.679.453	4.049.545.548
Tổng nợ phải trả hợp nhất	961.256.848.785	31.261.811.603	(208.968.566.211)	783.550.094.177

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 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

Kết quả kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

	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	2.589.481.840.699	172.793.304.705	(449.844.434.077)	2.312.430.711.327
Chi phí kinh doanh	2.091.380.811.116	161.672.549.821	(450.981.429.347)	1.802.071.931.590
- Giá vốn hàng bán	1.864.977.855.449	130.263.727.265	(442.955.301.140)	1.552.286.281.574
- Chi phí bán hàng	52.725.731.965	-	(1.681.424.786)	51.044.307.179
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	173.677.223.702	31.408.822.556	(6.344.703.421)	198.741.342.837
Kết quả hoạt động kinh doanh	498.101.029.583	11.120.754.884	1.136.995.270	510.358.779.737
Doanh thu hoạt động tài chính				5.012.227.952
Chi phí tài chính				22.231.183.764
(Lỗ) khác				(1.929.159.922)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				491.210.664.003
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				98.239.955.912
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				225.235.419
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				393.745.472.672

Kết quả kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 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
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

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	2.325.233.584.054	1.687.183.565.455
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	1.277.210.854.951	1.163.464.253.280
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.000.363.882.781	462.567.068.958
Doanh thu dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	27.430.671.056	60.727.323.462
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	20.228.175.266	424.919.755
	2.325.233.584.054	1.687.183.565.455
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)	188.237.651.751	249.455.387.761

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn môi giới bất động sản	805.164.689.655	722.181.463.730
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	724.721.309.802	384.658.449.630
Giá vốn dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	20.679.166.124	24.304.005.640
Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng	9.774.555.369	424.919.755
	1.560.339.720.950	1.131.568.838.755

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	11.598.321.746	9.546.803.527
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	11.148.556.490	4.518.109.675
Các khoản chi phí bán hàng khác	28.297.428.943	108.171.565
	51.044.307.179	14.173.084.767
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí vật liệu quản lý	2.070.269.906	1.307.110.974
Chi phí nhân công	99.610.762.171	73.870.305.789
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.663.719.064	4.861.081.066
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.396.876.549	32.786.834.187
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	37.946.275.771	28.554.805.557
	190.687.903.461	141.380.137.573

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.070.269.906	1.438.414.200
Chi phí nhân công	533.711.569.148	395.554.114.783
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.711.107.160	6.445.352.574
Chi phí dịch vụ mua ngoài	463.363.080.625	471.911.687.153
Chi phí khác	66.152.148.359	28.432.577.122
	1.086.008.175.198	903.782.145.832

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi cho vay	1.779.756.295	523.150.685
Lãi tiền gửi	3.232.471.657	2.329.026.718
Lãi chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	-	130.854.578
	5.012.227.952	2.983.031.981

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ (VND)	388.774.476.599	315.301.354.839
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (VND) (i)	-	22.605.835.345
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	388.774.476.599	292.695.519.494
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	79.999.909	80.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	4.860	3.659

- (i) Công ty không trừ số tiền trích Quỹ khen thưởng phúc lợi khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu do tỷ lệ trích chưa được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông năm 2019 của Công ty và các Công ty con, theo đó Lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể thay đổi phụ thuộc vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2020.

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 2018 theo phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2019 để trình bày lại Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

- (ii) Như trình bày tại Thuyết minh số 19, trong năm, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ 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 2018 đã được tính toán và trình bày lại như sau:

	Số đã báo cáo VND	Trình bày lại VND	Số sau trình bày lại VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.880	(221)	3.659

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

và các thành viên thuộc Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng
Quản trị, Ban Kiểm soát và người liên quan

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 Thế Kỷ	178.376.770.967	245.573.568.396
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	6.246.959.102	2.986.437.665
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	520.107.732	25.938.156
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỷ	373.508.196	86.548.294
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	2.026.874.764	759.857.168
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	693.430.990	23.038.082
	188.237.651.751	249.455.387.761
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
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 Thế Kỷ	-	71.399.570.843
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỷ	4.091.974.578	21.038.944.968
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	979.933.280	2.973.896.024
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	10.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	19.403.657.897	12.814.117.699
	162.066.065.857	252.435.711.352
Cho vay vốn lưu động		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	72.000.000.000	-
	72.000.000.000	-
Thu hồi gốc vay vốn lưu động		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	(42.000.000.000)	-
	(42.000.000.000)	-
Lãi cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.556.178.082	523.150.685
	1.556.178.082	523.150.685
Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	7.961.740.985	5.292.434.301

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 Thể kỷ	164.392.058.433	83.881.907.266
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỷ	581.721.067	28.531.972
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể kỷ	648.217.842	170.274.160
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỷ	6.534.000	71.725.684
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể Kỷ	472.671.564	9.897.473
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	51.292.156
	166.101.202.906	84.213.628.711
Trả trước người bán		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	-	901.717.390
	-	901.717.390
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2.005.260.500	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỷ	9.736.474.791	8.009.289.955
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỷ	1.142.392.638	517.702.338
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thể Kỷ	314.000.924	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỷ	6.954.065	5.047.738.427
	13.205.082.918	13.574.730.720
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	499.800.000.000	315.000.000.000
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	30.000.000.000
Ông Chu Hữu Chiến	16.000.000.000	-
Ông Nguyễn Anh Hương	15.500.000.000	-
	531.300.000.000	345.000.000.000
Phải thu về cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	30.000.000.000	-
	30.000.000.000	-

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

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Như trình bày tại Thuyết minh số 19, 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 điều lệ với tổng số lượng là 30.000.000 cổ phiếu, theo đó Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 chỉ bao gồm số vốn góp của các cổ đông không kiểm soát của Công ty con và không bao gồm số vốn điều lệ tăng từ sự kiện phát hành cổ phiếu bổ sung nêu trên.

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. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ nêu trên chưa được triển khai.

31. SỰ KIỆN 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