CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ I NĂM 2023

Tháng 4 năm 2023

Signature Not Verified
Ký bởi: Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Thế Kỷ
Ký ngày: 29/4/2023 08:20:07

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 31

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho quý I năm 2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Vui	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Ủy viên
Ông Chu Hữu Chiến	Ủy viên
Ông Vương Văn Tường	Ủy viên (Hết nhiệm kỳ 2018-2023 tại ngày 26/4/2023; và không tham gia nhiệm kỳ mới 2023-2028)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho quý I năm 2023, 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 giữa niên độ 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;
- 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.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THIÊN
CEN LAND
MSDN: 0101160306

Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 4 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023

Đơn vị: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**4.661.248.416.126**	**4.702.975.876.404**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**68.175.993.383**	**69.921.292.464**
1. Tiền	111		28.175.993.383	69.921.292.464
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**80.578.398.851**	**220.578.355.216**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	80.578.398.851	220.578.355.216
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**3.969.798.215.737**	**3.992.243.616.406**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	604.808.612.772	738.614.095.774
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	158.527.814.120	156.819.311.132
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	504.703.700.000	544.703.700.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	2.723.371.371.130	2.573.719.791.785
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	11	(21.613.282.285)	(21.613.282.285)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**12**	**510.255.854.629**	**396.824.068.576**
1. Hàng tồn kho	141		510.255.854.629	396.824.068.576
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**32.439.953.526**	**23.408.543.742**
1. Chi phi trả trước ngắn hạn	151	13	8.216.276.595	10.144.438.131
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		23.973.997.082	13.022.425.762
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		249.679.849	241.679.849
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.392.948.440.177**	**2.536.083.050.299**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.915.472.040.883**	**2.049.509.672.265**
1. Phải thu dài hạn khác	216	10	1.939.022.040.883	2.073.059.672.265
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(23.550.000.000)	(23.550.000.000)
II. Tài sản cố định	**220**		**169.329.704.703**	**174.713.509.007**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	130.267.724.327	134.748.521.287
- Nguyên giá	222		180.032.650.041	184.741.432.223
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(49.764.925.714)	(49.992.910.936)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	39.061.980.376	39.964.987.720
- Nguyên giá	228		49.243.102.213	49.243.102.213
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(10.181.121.837)	(9.278.114.493)
III. Bất động sản đầu tư	**230**		**128.746.461.857**	**129.872.524.205**
- Nguyên giá	231		135.127.481.829	135.127.481.829
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(6.381.019.972)	(5.254.957.624)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**11.404.340.916**	**11.404.340.916**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	11.404.340.916	11.404.340.916
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**6**	**146.180.000.000**	**145.180.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	251		146.180.000.000	145.180.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**	**13**	**21.815.891.818**	**25.403.003.906**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		21.815.891.818	25.403.003.906
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**7.054.196.856.303**	**7.239.058.926.703**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN(Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023

Đơn vị: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.594.841.795.941**	**1.775.115.628.310**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.580.908.814.729**	**1.769.562.315.358**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	81.101.202.956	94.816.565.845
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	22.558.840.637	25.024.916.952
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	19	115.523.972.221	112.673.862.571
4. Phải trả người lao động	314		8.513.370.665	55.886.601.253
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		67.043.735.801	127.874.278.637
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.142.859.876	1.104.340.100
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	322.344.683.792	400.324.554.177
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	958.502.836.920	934.995.883.962
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.177.311.861	16.861.311.861
II. Nợ dài hạn	**330**		**13.932.981.212**	**5.553.312.952**
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	11.889.761.212	3.280.592.952
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	2.043.220.000	2.272.720.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**5.459.355.060.362**	**5.463.943.298.393**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**22**	**5.459.355.060.362**	**5.463.943.298.393**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		149.798.900.000	149.798.900.000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		36.000.000.000	36.000.000.000
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(1.080.000)	(1.080.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		112.887.864.111	112.887.864.111
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		523.884.036.251	528.472.274.282
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		528.472.274.282	339.499.805.491
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(4.588.238.031)	188.972.468.791
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**7.054.196.856.303**	**7.239.058.926.703**

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Chu Hữu Chiến**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 28 tháng 4 năm 2023

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH
Quý I năm 2023

Đơn vị: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1	
			Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1**	**23**	**77.219.652.442**	**1.891.025.346.431**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	23	52.172.514.676	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**25.047.137.766**	**1.891.025.346.431**
4. Giá vốn hàng bán	11	24	15.228.889.570	1.457.608.847.237
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**9.818.248.196**	**433.416.499.194**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	16.891.649.041	21.359.950.030
7. Chi phí tài chính	22	27	21.658.396.676	33.929.706.100
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*10.007.711.745*	*12.484.500.624*
8. Chi phí bán hàng	25	25	(1.446.287.585)	196.123.220.770
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	18.775.968.574	31.573.327.673
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**(12.278.180.428)**	**193.150.194.681**
11. Thu nhập khác	31	28	9.226.104.000	330.119.017
12. Chi phí khác	32	29	1.536.161.603	200.522.244
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**7.689.942.397**	**129.596.773**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**(4.588.238.031)**	**193.279.791.454**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	-	38.684.062.727
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	**52**		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**(4.588.238.031)**	**154.595.728.727**

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Chu Hữu Chiến**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 28 tháng 4 năm 2023

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý I năm 2023

Đơn vị: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1	
			Năm 2023	Năm 2022
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**1**		**(4.588.238.031)**	**193.279.791.454**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	2		(5.309.880.535)	(4.725.849.679)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(21.600.431.223)	(21.359.950.030)
- Chi phí lãi vay	6		10.007.711.745	12.484.500.624
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**8**		**(21.490.838.044)**	**179.678.492.369**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		116.483.032.051	(312.684.341.760)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(129.498.389.903)	(88.152.370.069)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(132.925.371.917)	(189.907.225.879)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		5.515.273.624	(11.873.847.287)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(10.566.049.807)	(33.929.706.100)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(50.001.248.484)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(172.482.343.996)**	**(506.870.247.210)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	43.575.000
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		4.708.782.182	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.030.494.609)	(672.717.610.253)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		141.030.450.974	935.623.147.144
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.000.000.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.750.853.410	6.348.360.866
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**147.459.591.957**	**269.297.472.757**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		398.374.944.486	1.539.853.745.368
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(375.097.491.528)	(1.282.217.501.132)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**23.277.452.958**	**257.636.244.236**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(1.745.299.081)**	**20.063.469.783**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**69.921.292.464**	**49.857.822.681**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**68.175.993.383**	**69.921.292.464**

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Chu Hữu Chiến**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 28 tháng 4 năm 2023

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

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 21 ngày 27 tháng 10 năm 2022.

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.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Tư vấn, môi giới bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản, mua bán vật liệu xây dựng;
- Đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính;
- Môi giới thương mại; và
- Dịch vụ quản lý bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 08 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 lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
		%	%	
Công ty con				
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	Hà Nội	100%	100%	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%	80%	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%	80%	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 TNHH Cen Prime	Hà Nội	100%	100%	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 TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
Công ty TNHH Cen Cuckoo	Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
		%	%	
Công ty CP Cen Academy	Hà Nội	56%	56%	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng; Các khoá dạy về phê bình, đánh giá chuyên môn; Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (Trừ hoạt động của các tổ chức Đảng, tôn giáo)
Công ty Cổ phần CEN HCM	Tp. Hồ Chí Minh	94%	94%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ KỲ KẾ TOÁN

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.

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho quý I năm 2023.

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 chínhyêu 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 kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con

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

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.
Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty phản ánh giá trị các hàng hóa bất động sản hình thành từ các dự án kinh doanh bất động sản do Công ty mua lại từ các chủ đầu tư, các hàng hóabất động sản này sẽ được bán dưới hình thức chuyển giao quyền sở hữu cho người mua. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp để có được hàng hóa bất động sản ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Kỳ này (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	30
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3 - 5

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.
Các khoản chi phí trả trước chủ yếu bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, chi phí sửa chữa văn phòng, và chi phí khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.
Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳtài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	5.158.895.284	3.125.996.566
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	23.017.098.099	66.795.295.898
Tiền gửi tiết kiệm	40.000.000.000	-
	68.175.993.383	**69.921.292.464**

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (VNĐ)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	36.720.369.863	176.720.369.863
Đầu tư mua trái phiếu (ii)	43.858.028.988	43.857.985.353
	80.578.398.851	**220.578.355.216**

(i) Tại ngày 31/3/2023, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,8%/năm và toàn bộ các khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng để đảm bảo các khoản vay.

(ii) Số dư trái phiếu nắm giữ tại thời điểm 31/3/2023 là các trái phiếu mua theo các Hợp đồng mua bán trái phiếu giữa Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ, chi tiết như sau:

- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021102546032/22102021/HDMB-VAR ngày 22/10/2021:

+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà phát hành đợt 3 năm 2020 (BHB202003) do Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà phát hành;
+ Ngày phát hành trái phiếu: 11/11/2020; kỳ hạn 3 năm, lãi suất 10%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;
+ Số lượng: 214.934 trái phiếu; giá mua: 109.784 VNĐ/trái phiếu.

- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021111248155/12112021/HDMB-VAR ngày 12/11/2021:
+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần CMC (CVTB2125003) do Công ty Cổ phần CMC phát hành;
+ Ngày phát hành trái phiếu: 11/8/2021; kỳ hạn 4 năm, lãi suất 10,6%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;
+ Số lượng: 139.645 trái phiếu; giá mua: 103.479 VNĐ/trái phiếu.

- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2022050564736/05052022/HDMB-VAR ngày 05/5/2022:
+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A (IPAH2225001) do Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A phát hành;
+ Ngày phát hành trái phiếu: 25/02/2022; kỳ hạn 3 năm, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;
+ Số lượng: 10.082 trái phiếu; giá mua: 102.207 VNĐ/trái phiếu.

- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2022072972270/29072022/HDMB-VAR ngày 29/7/2022:
+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A (IPAH2225001) do Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A phát hành;
+ Ngày phát hành trái phiếu: 25/02/2022; kỳ hạn 3 năm, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;
+ Số lượng: 44.558 trái phiếu; giá mua: 107.296 VNĐ/trái phiếu.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	**146.180.000.000**	**-**	**146.180.000.000**	**145.180.000.000**	**-**	**145.180.000.000**
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	74.500.000.000	-	74.500.000.000	74.500.000.000	-	74.500.000.000
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 TNHH Cen Prime (đổi tên từ Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Cen HCM	4.000.000.000	-	4.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Cen Academy	1.680.000.000	-	1.680.000.000	1.680.000.000	-	1.680.000.000

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	64.860.417.089	77.782.167.052
Công ty Cổ phần Bitexco	7.986.411.111	9.455.859.411
Công Ty Cổ Phần VMF	6.886.434.676	1.583.660.390
Công ty Cổ phần phát triển nhà Bình Minh	853.937.065	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	22.091.299.706	20.128.912.496
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	139.029.576.110	149.573.984.146
Khách hàng mua DA Trinity Tower	7.222.506.053	6.758.261.417
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Toàn Thịnh Land	1.808.657.749	1.808.657.749
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	31.099.496.932	24.915.835.443
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Belleville Hà Nội	5.218.930.208	5.218.930.208
Khách hàng mua DA Hud Mê Linh	30.276.050.000	59.672.250.000
Khách hàng mua DA Hoa Tiên Paradise	135.890.495.128	209.982.566.028
Các khoản phải thu khách hàng khác	151.584.400.945	171.733.011.434
	604.808.612.772	**738.614.095.774**
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**191.208.388.008**	**191.678.510.804**

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	3.760.700.000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	110.000.000.000	150.000.000.000
Công ty Cổ phần Consgroup	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink	351.943.000.000	351.943.000.000
	504.703.700.000	**544.703.700.000**
Phải thu cho vay là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**110.000.000.000**	**150.000.000.000**

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	13.006.957.204	13.006.957.204,00
Hợp tác xã Thành Công (i)	130.896.125.852	130.896.125.852,00
Các đối tượng khác	14.624.731.064	12.916.228.076
	158.527.814.120	**156.819.311.132**
Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**13.006.957.204**	**13.006.957.204**

(i) Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ trả trước cho Hợp tác xã Thành Công để mua 237 căn hộ tại Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower) số 145 đường hồ Mễ Trì, P.Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, TP Hà Nội. Theo hợp đồng, tổng số căn thực hiện giao dịch là: 237 căn. Đến ngày 31/3/2023, hai bên đã thực hiện giao dịch thành công là: 202 căn, số dư còn lại tương ứng với 35 căn.

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công Ty TNHH Giải Pháp và Công Nghệ An Thịnh	384.300.000	384.300.000
Công ty TNHH Môi giới Masterise Agents	600.000.000	600.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam	1.500.000.000	1.850.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh	1.160.426.577	726.616.000
Công Ty TNHH Địa Ốc Gia Phú	5.391.000.324	5.391.000.324
Công ty Nam Hồng - TNHH	1.682.930.936	1.682.930.936
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (i)	1.067.921.100.000	1.067.921.100.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô (ii)	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn (iii)	52.650.639.863	52.650.639.863
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Thắng (iv)	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải (v)	55.000.000.000	55.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn (vi)	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Hateco Thăng Long	1.200.000.000	1.200.000.000
Công Ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (vii)	668.486.489.023	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Thành Đạt VN (viii)	800.000.000.000	800.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	5.273.001.972	17.484.603.106
Phải thu khác	22.121.482.435	13.828.601.556
	2.723.371.371.130	**2.573.719.791.785**

b. Dài hạn

Ký quỹ, ký cược (ix)	1.815.405.240.883	1.949.442.872.265
Trong đó:		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	1.812.027.721.386	1.946.065.352.768
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	*929.103.184.944*	*929.103.184.944*
+ Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	*5.640.000.000*	*5.640.000.000*
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil	*22.550.000.000*	*22.550.000.000*
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	*26.450.000.000*	*26.500.000.000*
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	*7.500.000.000*	*7.500.000.000*
+ Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	*6.400.000.000*	*6.400.000.000*
+ Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (x)	*314.671.300.000*	*359.671.300.000*
+ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Nhật Hằng (xi)	*357.143.970.942*	*439.644.084.142*
+ Công ty Cổ phần TID (xii)	*50.000.000.000*	*50.000.000.000*
+ Công ty Cổ phần Bitexco	*15.000.000.000*	*15.000.000.000*
+ Các đối tượng khác	*77.569.265.500*	*84.056.783.682*
- Ký cược, ký quỹ khác	*3.377.519.497*	*3.377.519.497*
Phải thu dài hạn khác (xiii)		
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	123.616.800.000	123.616.800.000
	1.939.022.040.883	**2.073.059.672.265**
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**1.774.963.078.967**	**1.627.976.589.944**

(i) Hợp đồng hợp tác đầu tư số số 08042021/HĐHTĐT/GLX-CRE-TL giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy), Công ty Cổ phần dịch vụ và đầu tư Trustlink (Trustlink) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land)

Mục đích hợp tác đầu tư: hợp tác đầu tư và kinh doanh đối với các bất động sản thuộc Dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư.

Nội dung hợp tác: thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai theo hợp đồng môi giới giữa Chủ đầu tư này và Galaxy.

Tỷ lệ góp: Trustlink góp 30%, Cen Land và Galaxy góp 70%.

Phương án phân chia kết quả kinh doanh: mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối kỳ hợp tác đầu tư hoặc khi Galaxy và Cen Land đã phân phối hết các sản phẩm thuộc Dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng.

Thời hạn hợp tác đầu tư: dự kiến là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hợp tác đầu tư.

(ii) Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án tổ hợp căn hộ bên bờ sông Hàn số 68/2022/HĐHTKD ngày 06/4/2022 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô (Chủ đầu tư) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land).

Mục đích hợp tác kinh doanh: Chủ đầu tư hợp tác cùng Cen Land để tiếp tục triển khai đầu tư, xây dựng và kinh doanh 780 căn hộ chung cư để ở của Dự án tổ hợp căn hộ bên bờ sông Hàn, có tên thương mại là The Muse theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0883332483 do Sở kế hoạch và đầu tư TP Đà Nẵng cấp ngày 13/01/2022.

Cen Land chỉ góp số tiền cố định là 30.000.000.000 VNĐ. Ngoài tiền góp này, Cen Land không có trách nhiệm góp thêm bất kỳ khoản tiền nào khác.

Thời hạn hợp tác đầu tư: 15 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hợp tác kinh doanh này, trường hợp hết thời hạn hợp tác mà các căn hộ vẫn chưa được phân phối hết, các Bên có thể sẽ xem xét thỏa thuận gia hạn thời hạn hợp tác bằng văn bản.

(iii) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của 14 lô đất thuộc Dự án khu nhà ở An Bình – Cần Thơ theo thỏa thuận đặt mua số 169/2020/TTĐM ngày 16/9/2020.

(iv) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần tập đoàn Đại Thắng để đảm bảo việc ký kết các hợp đồng cho mục đích nhận chuyển nhượng đối với các sản phẩm bất động sản Dự án khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải tại xã Ngọc Thanh, TP Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng đặt cọc số 0106/2022/HĐĐC/CENLAND-ĐAITHANG ngày 01/6/2022.

(v) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải để đảm bảo việc ký kết các hợp đồng mua bán/chuyển nhượng đối với các sản phẩm bất động sản Dự án khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải tại xã Ngọc Thanh, TP Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng đặt cọc số 0306/2022/HĐĐC/CENLAND-PARADISE ngày 03/6/2022.

(vi) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Cen Sài Gòn để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng dịch vụ môi giới số 07/HĐDV-DIAMONDCITY/CENSAIGON-CENLAND và phụ lục 01 ngày 22/3/2022.

(vii) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Hồng Lam Xuân Thành) để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 về việc mua bán các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành tại xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh; và Phụ lục số 01 ngày 01/10/2022. Giá trị khoản đặt cọc: 500.000.000.000 VNĐ;

Và khoản phải thu Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành do Cen Land trả lại 22 bất động sản Dự án Hoa Tiên Paradise cho Hồng Lam Xuân Thành theo 22 Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai. Giá trị khoản phải thu: 168.486.489.023 VNĐ.

(viii) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 02/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 về việc mua bán các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu dân cư Khe Cát, tại Khu Khe Cát, phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh; và Phụ lục số 01 ngày 03/10/2022.

(ix) 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.

(x) Thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản tại Dự án khu du lịch và giải trí quốc tế Tuần Châu, đảo Tuần Châu, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh ngày 28/12/2021 giữa Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (Âu Lạc) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land).

Âu Lạc cam kết sẽ bán và Cen Land cam kết sẽ mua các bất động sản (nhà và đất) thuộc Dự án khu khách sạn và dịch vụ ven biển phía Đông Nam đảo Tuần Châu theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu khách sạn và dịch vụ ven biển Đông Nam đảo Tuần Châu số 5597/QĐ-UBND ngày 25/6/2020; và khu cảng tàu nam Tuần Châu theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu cảng tàu Nam Tuần Châu số 5573 ngày 25/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh do Âu Lạc làm chủ đầu tư. Sau khi Dự án đủ điều kiện bán nhà ở và các bên đã ký các hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai, tiền đặt cọc sẽ được kết chuyển thành tiền thanh toán nhận chuyển nhượng bất động sản.

(xi) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Nhật Hằng để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 129/2022/HĐNT ngày 12/9/2022 về việc chuyển nhượng các sản phẩm tại Dự án biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải, tại xã Ngọc Thanh, TP Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

(xii) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần TID để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc cho việc độc quyền cung cấp dịch vụ bất động sản số 301/2021/HĐĐC/TID-CRE ngày 30/01/2021 về việc Công ty là đơn vị độc quyền tư vấn, môi giới cho thuê các căn hộ dịch vụ tại Dự án Tiến Bộ Plaza, số 175 Nguyễn Thái Học, quận Ba Đình, TP Hà Nội.

(xiii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE ngày 16/7/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển bất động sản Thế kỷ (Cen Invest), Công ty Cổ phần dịch vụ và đầu tư Trustlink (Trustlink) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land)

Mục đích hợp tác đầu tư: thực hiện phát triển, kinh doanh và khai thác Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở hoàn trả vốn dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm hành chính, trụ sở UBND và đường trục trung tậm xã Đông Tiến, huyện Yên Phong theo hình thức BT theo quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư số 667/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh và các lần điều chỉnh (nếu có).

Tỷ lệ góp: Trustlink góp 30%, Cen Land góp 60% và Cen Invest góp 10%.

Phương án phân chia kết quả kinh doanh: mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối kỳ hợp tác đầu tư hoặc khi Cen Invest đã phân phối hết các sản phẩm thuộc Dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng.

Thời hạn hợp tác đầu tư: kể từ ngày ký hợp đồng hợp tác đầu tư đến khi Cen Invest và Chủ đầu tư phân phối hết các sản phẩm của Dự án hoặc đến hết 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hợp tác đầu tư, tuỳ theo thời điểm nào đến trước.

11. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đối tượng	**VND**	**VND**	**VND**	**VND**
Phải thu khó có khả năng thu hồi	**56.350.268.691**	**11.186.986.406**	**56.350.268.691**	**11.186.986.406**
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	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	22.550.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	11.186.986.406	22.373.972.812	11.186.986.406
Công Ty Cổ Phần TMS Bất Động Sản	3.727.756.578	-	3.727.756.578	-
Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	1.179.901.920	-	1.179.901.920	-
Công ty Cổ phần ECOLAND	147.024.316	-	147.024.316	-

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 giữa niên độ.

12. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản (i)	510.255.854.629	-	396.824.068.576	-
Cộng	**510.255.854.629**	**-**	**396.824.068.576**	**-**

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

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	271.764.172	497.107.899
Chi phí sửa chữa văn phòng	36.581.549	72.538.158
Chi phí thuê văn phòng	437.134.501	2.015.700.930
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	7.470.796.373	7.559.091.144
	8.216.276.595	**10.144.438.131**
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	1.370.885.361	1.641.567.298
Chi phí sửa chữa văn phòng	16.048.547.619	20.628.488.179
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.396.458.838	3.132.948.429
	21.815.891.818	**25.403.003.906**

14. TĂNG, GIẢMTÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	**116.479.910.561**	**52.294.424.947**	**15.967.096.715**	**184.741.432.223**
Mua sắm mới	-	-	-	-
Giảm khác	-	(4.708.782.182)	-	(4.708.782.182)
Số cuối kỳ	**116.479.910.561**	**47.585.642.765**	**15.967.096.715**	**180.032.650.041**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	**16.988.106.848**	**20.402.368.987**	**12.602.435.101**	**49.992.910.936**
Trích khấu hao trong kỳ	1.146.689.955	1.514.941.604	619.179.284	3.280.810.843
Giảm khác	-	(3.508.796.065)	-	(3.508.796.065)
Số cuối kỳ	**18.134.796.803**	**18.408.514.526**	**13.221.614.385**	**49.764.925.714**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	**98.345.113.758**	**29.177.128.239**	**2.745.482.330**	**130.267.724.327**
Số đầu kỳ	**99.491.803.713**	**31.892.055.960**	**3.364.661.614**	**134.748.521.287**

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 4.537.757.992 VNĐ

15. 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
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	**11.995.200.171**	**36.873.174.769**	**374.727.273**	**49.243.102.213**
Mua sắm mới	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**11.995.200.171**	**36.873.174.769**	**374.727.273**	**49.243.102.213**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	-	**8.903.387.220**	**374.727.273**	**9.278.114.493**
Trích khấu hao trong kỳ	-	903.007.344		903.007.344
Giảm khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**-**	**9.806.394.564**	**374.727.273**	**10.181.121.837**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	**11.995.200.171**	**27.066.780.205**	**-**	**39.061.980.376**
Số đầu kỳ	**11.995.200.171**	**27.969.787.549**	**-**	**39.964.987.720**

Tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 1.127.248.342 VNĐ

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư tại 31/3/2023 là Sàn văn phòng làm việc tại tầng 2 + 3 Tòa nhà Dolphin Plaza, 28 Trần Bình, phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.

Nguyên giá: 135.127.481.829 VNĐ.

Hao mòn trong quý 1/2023: 1.126.062.348 VNĐ.

Khấu hao lũy kế đến hết 31/3/2023: 6.381.020.002 VNĐ.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
- Mua sắm (i)	11.404.340.916	11.404.340.916
	11.404.340.916	**11.404.340.916**

(i) Phản ánh giá trị của phần mềm quản lý Công ty đang xây dựng để đưa vào sử dụng trong thời gian tới.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	-	-	-	-
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	2.478.923.325	2.478.923.325	7.104.796.559	7.104.796.559
Công ty Cổ phần Golf và lữ hành Thế Kỷ	1.481.422.603	1.481.422.603	1.481.422.603	1.481.422.603
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	4.145.000.000	4.145.000.000	4.915.000.000	4.915.000.000
Công ty Cổ phần Cen Academy	4.237.520.679	4.237.520.679	4.237.520.679	4.237.520.679
Công ty Cổ phần Cen HCM	5.022.603.269	5.022.603.269	3.135.441.062	-
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	5.991.589.797	5.991.589.797	8.496.097.053	8.496.097.053
Công ty cổ phần BĐS Cen Sài Gòn	11.287.695.619	11.287.695.619	9.004.722.258	9.004.722.258
Công ty cổ phần Bất động sản Galaxy Land	2.106.325.259	2.106.325.259	1.106.597.733	1.106.597.733
Công ty Cổ phần tập đoàn Thế Kỷ	3.975.858.083	3.975.858.083	3.056.102.783	3.056.102.783
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	3.584.381.713	3.584.381.713	4.326.017.050	4.326.017.050
Các đối tượng khác	36.789.882.609	36.789.882.609	68.827.028.968	68.827.028.968
	81.101.202.956	**81.101.202.956**	**94.816.565.845**	**94.816.565.845**
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**51.743.947.011**	**51.743.947.011**	**54.834.594.281**	**54.834.594.281**

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	-	1.612.002.599
Công ty CP Xây lắp Sunshine E&C	-	2.673.472.536
Khách hàng mua Dự án C-Skyview	22.118.609.220	22.391.329.347
Các đối tượng khác	440.231.417	2.633.587.605
	22.558.840.637	**25.024.916.952**
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**288.915.896**	**-**

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ
		Số phải nộp	Số đã nộp	
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	11.754.074.432	867.490.416	20.495.722	12.601.069.126
Thuế thu nhập doanh nghiệp	49.152.947.727	-	-	49.152.947.727
Thuế thu nhập cá nhân	51.766.840.412	2.003.114.956	-	53.769.955.368
Cộng	**112.673.862.571**	**2.870.605.372**	**20.495.722**	**115.523.972.221**

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Lãi trái phiếu phải trả	11.650.684.931	24.719.470.911
Chi phí hỗ trợ lãi suất	54.919.533.806	72.738.133.677
Chi phí môi giới và chi phí khác	473.517.064	30.416.674.049
	67.043.735.801	**127.874.278.637**
Chi phí phải trả ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**-**	**29.619.290.799**

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Bảo hiểm xã hội	125.829.323	125.829.323
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	198.213.657.582	184.525.041.655
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.913.013.750	12.913.013.750
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink (ii)	107.400.000.000	107.400.000.000
Phải trả khác	3.692.183.137	95.360.669.449
	322.344.683.792	**400.324.554.177**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	11.889.761.212	3.280.592.952
	11.889.761.212	**3.280.592.952**
Phải trả phải nộp khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**19.005.240.265**	**10.405.240.265**

(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.

(ii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 26012022/HĐ-HTĐT/TL-CRE giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ và Công ty Cổ phần dịch vụ và đầu tư Trustlink (Trustlink)

- Mục đích: phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc DA Tuần Châu Hạ Long mà trước đó Cen Land đã ký thỏa thuận đặt cọc cam kết nhận chuyển nhượng với chủ đầu tư là Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh;
- Hình thức thực hiện: hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;

- Tỷ lệ góp vốn: Trustlink 30%, Cen Land 70%;
- Nội dung chủ yếu: Trustlink và Cen Land góp vốn nhận chuyển nhượng bất động sản và hợp tác đầu tư thực hiện một phần các công việc liên quan đến Dự án trên cơ sở các quyền và Cen Land được thực hiện theo thỏa thuận đặt cọc hoặc mua bán với chủ đầu tư;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: mỗi bên được hưởng lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia được thực hiện vào ngày cuối cùng của thời gian hợp tác hoặc khi Cen Land phân phối hết;
- Thời gian hợp tác: 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hoặc cho đến khi Cen Land nhận chuyển nhượng và hoàn thành việc phân phối lại toàn bộ các sản phẩm của Dự án;
- Tình hình Dự án: Dự án đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý;
- Kết quả kinh doanh: Dự án đang triển khai chưa ghi nhận doanh thu.

23. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	934.995.883.962	934.995.883.962	398.374.944.486	374.867.991.528	958.502.836.920	958.502.836.920
Vay dài hạn	2.272.720.000	2.272.720.000	-	229.500.000	2.043.220.000	2.043.220.000
Cộng	**937.268.603.962**	**937.268.603.962**	**398.374.944.486**	**375.097.491.528**	**960.546.056.920**	**960.546.056.920**

Chi tiết các khoản vay bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Vay ngắn hạn	**958.502.836.920**	**934.995.883.962**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i)	254.219.973.914	283.387.176.161
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi) (ii)	38.570.000.000	74.970.000.000
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Đống Đa (iii)	25.616.550.312	21.781.676.199
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đống Đa (iv)	190.096.312.694	9.877.348.394
Ngân hàng VPBank Hội sở (Vay thấu chi) (v)	-	94.979.683.208
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (vi)	450.000.000.000	450.000.000.000
Vay dài hạn	**2.043.220.000**	**2.272.720.000**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (vii)	2.043.220.000	2.272.720.000

(i) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo:

* Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022/352851/HĐTD ngày 17/10/2022 hạn mức cho vay 300 tỷ đồng được sử dụng: bổ sung vốn lưu động, mở L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ cho hoạt động môi giới bất động sản (chi phí hoa hồng trả sàn liên kết) và các chi phí quản lý doanh nghiệp (tiền lương, thưởng...); chi phí bán hàng (marketing, quảng cáo, truyền thông...) không bao gồm nhu cầu vay vốn kinh doanh bất động sản thứ cấp, hợp tác đầu tư bất động sản.

Tài sản đảm bảo của khoản vay:

- Căn hộ B0607 Tòa B - Tòa nhàSky city Tower 88 Láng Hạ, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, TP Hà Nội;
- 03 (Ba) căn Shop House Dự án The K Park;
- 02 (Hai) sàn dịch vụ tại ô C11-ODK4, Khu chung cư @Homes thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội, P.Yên Sở, Q.Hoàng Mai, TP Hà Nội;

- Căn B2406, tòa B – Tòa nhà Sky city Tower 88 Láng Hạ, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, TP Hà Nội;

- 05 (Năm) sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại tại Khu chung cư cao tầng CT7 - Dự án tổ hợp chung cư cao tầng – NCG Residential, Khu đô thị mới Dương Nội, P.Dương Nội, Q.Hà Đông, TP Hà Nội;

- Sàn thương mại Dolphin - 28 Trần Bình - Hà Nội;

- 03 (Ba) thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại P.Nghĩa Đô, Q.Cầu Giấy, TP Hà Nội.

(ii) Vay thấu chi từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo:

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 02/2022/352851/HĐTC ngày 19/4/2022 với hạn mức 19,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 03/2022/352851/HĐTC ngày 29/4/2022 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 01/2023/352851/HĐTC ngày 23/3/2023 với hạn mức 39,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 6%/năm, lãi suất thay đổi theo thông báo của Ngân hàng.

(iii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Đống Đa theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 24/2022-HĐCVHM/NHCT126 ngày 19 tháng 12 năm 2022 với hạn mức 75 tỷ VNĐ được sử dụng: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản.

Tài sản đảm bảo của khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 02; tờ bản đồ số 19+20+33. Địa chỉ: dự án công trình tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà nhà tại ô đất 4.5NO Đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội.

(iv) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đống Đa theo:

* Hợp đồng cấp tín dụng số 90251.22.059.566543.TD ngày 27/10/2022 và Văn bản sửa đổi bổ sung văn kiện số: 90251.22.059.566543.TD.PL ngày 27/10/2022, hạn mức cho vay 110 tỷ đồng được sử dụng: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty. Thời gian duy trì hạn mức tín dụng: kể từ ngày ký hợp đồng đến 30/9/2023. Số nợ gốc tại ngày 31/3/2023: 9.877.348.394 VNĐ;

Tài sản đảm bảo của khoản vay: 02 (Hai) bất động sản tại xã Ngọc Thanh, TP Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

* Hợp đồng cấp tín dụng số 100514.22.059.566543.TD ngày 17/02/2023, số tiền cho vay tối đa 184 tỷ đồng được sử dụng: thanh toán chi phí đầu tư phân phối 39 lô đất tại Dự án Paradise Đại Lải, Vĩnh Phúc. Thời hạn cho vay tối đa 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân, chi tiết thời hạn cho vay tại từng lần giải ngân và nhận nợ. Số nợ gốc tại ngày 31/3/2023: 180.218.964.300 VNĐ;

Tài sản đảm bảo của khoản vay: 39 (Ba mươi chín) bất động sản tại xã Ngọc Thanh, TP Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

(v) Vay thấu chi từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo:

Hợp đồng cho vay hạn mức thấu chi tài khoản số: 95B/HĐTC ngày 04/11/2022 với hạn mức 95 tỷ đồng, mục đích: đáp ứng phần vốn thiếu hụt tạm thời trong thanh toán của Công ty; thanh toán chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp; bao gồm nhưng không hạn chế: bổ sung vốn phục vụ hoạt động môi giới bất động sản, kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác phù hợp với đăng ký kinh doanh của Công ty và đáp ứng các mục đích khác được Ngân hàng và pháp luật chấp thuận. Công ty có trách nhiệm sử dụng vốn vay đúng mục đích và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ngân hàng về mục đích sử dụng vốn vay của mình. Lãi suất: 8,5%/năm, lãi suất trong hạn sẽ được giữ cố định trong suốt thời gian duy trì hạn mức thấu chi.

(vi) Phát hành trái phiếu riêng lẻ cho Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT với mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp các Dự án bất động sản, cho vay để góp vốn vào các Dự án bất động sản. Theo đó:

- Tổng giá trị phát hành: 450 tỷ VNĐ;

- Mệnh giá: 100.000 VNĐ/trái phiếu;
- Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi suất: năm đầu tiên cố định 10,5%/năm. Các năm sau: thả nổi được điều chỉnh 12 tháng/lần và được xác định bằng bình quân lãi suất huy động tiết kiệm dân cư kỳ hạn 12 tháng trả sau của 4 ngân hàng gồm: ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (Sở giao dịch) + 4%/năm. Tuy nhiên lãi suất thả nổi này không thấp hơn 10,5%/năm.

(vii) Vay trung hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo:

* Hợp đồng tín dung theo món số: 01XE/2022/352851/HĐTD ngày 06/6/2022

- Số tiền vay: 802.000.000 VNĐ.
- Mục đích vay: đầu tư tài sản bảo đảm là xe ô tô phục vụ nhu cầu di chuyển của doanh nghiệp;
- Thời hạn vay: 36 tháng;
- Lãi suất cố định: 7,1%/năm

* Hợp đồng tín dung theo món số: 02XE/2022/352851/HĐTD ngày 16/6/2022

- Số tiền vay: 622.000.000 VNĐ.
- Mục đích vay: đầu tư tài sản bảo đảm là xe ô tô phục vụ nhu cầu di chuyển của doanh nghiệp;
- Thời hạn vay: 36 tháng;
- Lãi suất cố định: 7,1%/năm

* Hợp đồng tín dung theo món số: 03XE/2022/352851/HĐTD ngày 16/6/2022

- Số tiền vay: 622.000.000 VNĐ.
- Mục đích vay: đầu tư tài sản bảo đảm là xe ô tô phục vụ nhu cầu di chuyển của doanh nghiệp;
- Thời hạn vay: 36 tháng;
- Lãi suất cố định: 7,1%/năm

* Hợp đồng tín dung theo món số: 04XE/2022/352851/HĐTD ngày 16/6/2022

- Số tiền vay: 708.000.000 VNĐ.
- Mục đích vay: đầu tư tài sản bảo đảm là xe ô tô phục vụ nhu cầu di chuyển của doanh nghiệp;
- Thời hạn vay: 36 tháng;
- Lãi suất cố định: 7,1%/năm

24. 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	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/3/2022							
Số dư đầu kỳ	**2.015.995.570.000**	**149.799.450.000**	**(1.080.000)**	**89.988.738.351**	**36.000.000.000**	**998.777.857.051**	**3.290.560.535.402**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-		154.595.728.727	154.595.728.727
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	475.130.264	475.130.264
Số dư cuối kỳ	**2.015.995.570.000**	**149.799.450.000**	**(1.080.000)**	**89.988.738.351**	**36.000.000.000**	**1.153.848.716.042**	**3.445.631.394.393**
Kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/3/2023							
Số dư đầu kỳ này	**4.636.785.340.000**	**149.798.900.000**	**(1.080.000)**	**112.887.864.111**	**36.000.000.000**	**528.472.274.282**	**5.463.943.298.393**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	(4.588.238.031)	(4.588.238.031)
Số dư cuối kỳ này	**4.636.785.340.000**	**149.798.900.000**	**(1.080.000)**	**112.887.864.111**	**36.000.000.000**	**523.884.036.251**	**5.459.355.060.362**

25. 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		
Trong đó:		
Doanh thu môi giới bất động sản	49.428.488.788	241.292.057.682
Doanh thu đầu tư bất động sản	19.224.252.423	1.643.195.032.754
Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	8.566.911.231	6.538.255.995
	77.219.652.442	**1.891.025.346.431**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm trừ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	52.172.514.676	-
	52.172.514.676	**-**
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**16.142.733.905**	**82.713.697.813**

26. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn môi giới bất động sản	34.776.394.072	168.920.020.947
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	(23.337.165.530)	1.286.113.307.078
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	3.789.661.028	2.575.519.212
	15.228.889.570	**1.457.608.847.237**

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	(2.521.766.311)	185.755.924.582
Các khoản chi phí bán hàng khác	1.075.478.726	10.367.296.188
	(1.446.287.585)	**196.123.220.770**
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.049.225.717	2.774.665.338
Chi phí nhân công	4.931.991.317	9.292.696.604
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.837.671.502	4.725.849.679
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.736.659.115	3.986.308.758
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.220.420.923	10.793.807.294
	18.775.968.574	**31.573.327.673**

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	16.866.544.624	16.541.666.075
Lãi hoạt động đầu tư trái phiếu	25.104.417	4.818.283.955
	16.891.649.041	**21.359.950.030**

29. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	10.007.711.745	12.484.500.624
Lãi trái phiếu phải trả	11.650.684.931	21.445.205.476
	21.658.396.676	**33.929.706.100**

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	7.396.829.673	-
Các khoản khác	1.829.274.327	330.119.017
	9.226.104.000	**330.119.017**

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định	270.000.411	140.522.181
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án	-	-
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.199.986.117	-
Các khoản khác	66.175.075	60.000.063
	1.536.161.603	**200.522.244**

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	**(4.588.238.031)**	**193.279.791.454**
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	-	140.522.181
Thu nhập chịu thuế	**-**	**193.420.313.635**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	38.684.062.727
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**-**	**38.684.062.727**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	**Mối quan hệ**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	Công ty mẹ/Công ty có cổ phần chi phối
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	Công ty con
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	Công ty con
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	Công ty con
Công ty Cổ phần Cen Academy	Công ty con
Công ty TNHH Cen Prime (đổi tên từ Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ)	Công ty con
Công ty Cổ phần CEN HCM	Công ty con
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 CEN Hải Phòng	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Hưng Yên	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phúc	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hóa	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Khánh Hòa	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Nghệ An	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Stay	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Zone	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Housing	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bình Định	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Đông Bắc	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bình Dương	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Cần Thơ	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần Ngôi sao UNIK	Công ty con của Công ty Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	Ông Vương Văn Tường là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành
và các thành viên thuộc Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và người liên quan	

Trong kỳ, 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 TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	1.151.175.579	68.686.751.259
Công ty Cổ phần Cen HCM	191.507.760	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	3.254.025.732	4.875.244.577
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	473.579.734
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	174.737.256	174.737.256
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	2.737.349.186	1.399.636.364
Công ty Cổ phần Cen Academy	94.375.951	135.998.775
Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận	20.181.818	-
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	751.406.766	898.627.227
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	405.654.654	1.505.436.876
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	7.362.319.203	4.563.685.745
	16.142.733.905	**82.713.697.813**
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	1.718.618.271	19.143.606.661
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	2.977.023.768	526.261.763
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	-	7.476.056.986
Công ty Cổ phần Cen HCM	1.879.639.271	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	-	13.465.511
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	1.231.788.273	8.635.955.515

	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	(20.521.442)	899.627.331
Công ty Cổ phần Cen Academy	-	168.080.808
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	500.378.583	-
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	217.901.467	548.283.885
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	108.544.007	-
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	(68.559.176)	-
Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận	-	427.111.364
Công ty Cổ phần CEN Nghệ An	72.689.575	218.436.730
Công ty Cổ phần Cen Housing	-	453.131.902
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	80.000.000	-
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	933.359.965.805
	8.697.502.597	**971.869.984.261**
Giá trị hàng mua trả lại nhà cung cấp		
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	153.400.470.492	-

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	23.393.217.515	20.128.912.496
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	139.029.576.110	149.573.984.146
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ	-	1.859.316.378
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	910.795.642	1.119.254.954
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	922.045.000	1.322.045.000
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	295.176.636	295.176.636
Công ty Cổ phần Cen Housing	1.554.575.100	1.554.575.100
Công ty Cổ phần Cen Academy	203.862.611	100.049.065
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	-	894.011.228
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	5.450.480.993	4.623.933.550
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	12.409.298.903	3.995.711.449
Công ty Cổ phần Cen HCM	2.949.714.403	2.739.055.867
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	3.978.645.095	3.383.684.935
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	111.000.000	88.800.000
	191.208.388.008	**191.678.510.804**
Người mua trả tiền trước		
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	288.915.896	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	110.000.000.000	150.000.000.000
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.052.719.984.944	1.052.719.984.944
Công ty Cổ phần Cen HCM	300.000.000	300.000.000
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	30.156.605.000	30.156.605.000
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	800.000.000	800.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	22.500.000.000	44.000.000.000
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	668.486.489.023	500.000.000.000
	1.774.963.078.967	**1.627.976.589.944**
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	13.006.957.204	13.006.957.204

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	2.478.923.325	7.104.796.559
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	4.145.000.000	4.915.000.000
Công ty Cổ phần Cen HCM	5.022.603.269	3.135.441.062
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	11.287.695.619	9.004.722.258
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	5.991.589.797	8.496.097.053
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	3.975.858.083	3.056.102.783
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.481.422.603	1.481.422.603
Công ty Cổ phần Cen Nghệ An	354.375.146	274.416.613
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	-	429.782.275
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	1.660.838.275	1.660.838.275
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	3.584.381.713	4.326.017.050
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	517.292.052	517.292.052
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	1.655.065.784	1.560.452.707
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	29.204.457	536.327.256
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	2.772.397.552	2.532.705.938
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	2.456.134.608	1.408.077.628
Công ty Cổ phần Cen Housing	5.644.049	5.644.049
Công ty Cổ phần Cen Academy	4.237.520.679	4.237.520.679
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	88.000.000	151.937.441
	51.743.947.011	**54.834.594.281**
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	-	3.950.587.880
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	-	3.800.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	103.937.602
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	-	1.560.452.707
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	-	20.204.312.610
	-	**29.619.290.799**
Phải trả khác		
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	60.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Cen HCM	35.000.000	35.000.000
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	1.780.000.000	1.780.000.000
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	8.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	875.723.893	875.723.893
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Cen Housing	654.516.372	654.516.372
	19.005.240.265	**10.405.240.265**
Doanh thu chưa thực hiện		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	202.827.327	67.609.109

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Chu Hữu Chiến**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 28 tháng 4 năm 2023