**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 HỢP NHẤT

## QUÝ IV NĂM 2020

Tháng 01 năm 2021

**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 HỢP NHẤT

## QUÝ IV NĂM 2020

Tháng 01 năm 2021

## MỤC LỤC


| NỘI DUNG | TRANG |
|---|---|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 1 - 2 |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT | 3 - 4 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 5 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT | 6 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT | 7 - 28 |

# 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 quý IV năm 2020.

## 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 |
| Ông Nguyễn Đức Vui | Ủy viên |
| Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh | Ủy viên |
| Ông Chu Hữu Chiến | Ủy viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 6 năm 2020) |
| Ông Nguyễn Thọ Tuyển | Ủy viên (từ nhiệm ngày 02 tháng 3 năm 2020) |

**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) |

## 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 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho quý IV năm 2020, 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 giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
CEN LAND
MSDN: 0101...

**Chu Hữu Chiến**
**Tổng Giám đốc**

*Ngày 19 tháng 01 năm 2021*

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020*

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|---|---|
| **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **2,158,335,433,210** | **1,773,513,275,278** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **4** | **255,885,653,278** | **167,519,548,490** |
| 1. Tiền | 111 | | 45,885,653,278 | 114,579,301,900 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 210,000,000,000 | 52,940,246,590 |
| **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | | **154,999,989,852** | |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 154,999,989,852 | |
| **II. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **1,669,962,357,349** | **1,439,223,211,461** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5 | 730,481,401,176 | 813,472,253,359 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 6 | 201,265,779,318 | 22,028,994,890 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | 67,956,985,782 | 154,500,000,000 |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 7 | 678,155,182,733 | 457,118,954,873 |
| 5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 8 | (7,896,991,660) | (7,896,991,661) |
| **III. Hàng tồn kho** | **140** | **9** | **59,697,892,267** | **141,709,747,174** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 59,697,892,267 | 141,709,747,174 |
| **IV. Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **17,789,540,464** | **25,060,768,153** |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 10 | 9,779,873,234 | 25,060,485,517 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 3,597,717,179 | 282,636 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | 4,411,950,051 | - |
| **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **1,734,146,585,932** | **908,056,576,088** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **1,477,129,372,477** | **654,409,030,229** |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | 7 | 1,477,129,372,477 | 654,409,030,229 |
| **II. Tài sản cố định** | **220** | | **225,715,020,316** | **187,997,988,389** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 11 | 143,419,061,273 | 144,445,134,128 |
| *- Nguyên giá* | *222* | | *173,789,867,311* | *164,596,115,004* |
| *- Giá trị hao mòn lũy kế* | *223* | | *(30,370,806,038)* | *(20,150,980,876)* |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | 78,951,584 |
| *- Nguyên giá* | *225* | | *460,800,000* | *460,800,000* |
| *- Giá trị hao mòn lũy kế* | *226* | | *(460,800,000)* | *(381,848,416)* |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | 12 | 82,295,959,043 | 43,473,902,677 |
| *- Nguyên giá* | *228* | | *117,457,634,810* | *56,304,333,121* |
| *- Giá trị hao mòn lũy kế* | *229* | | *(35,161,675,767)* | *(12,830,430,444)* |
| **III. Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | | **6,912,603,951** | **42,446,678,380** |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 13 | 6,912,603,951 | 42,446,678,380 |
| **IV. Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **24,389,589,188** | **23,202,879,090** |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 10 | 24,389,589,188 | 22,655,435,056 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | - | 547,444,034 |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)** | **270** | | **3,892,482,019,142** | **2,681,569,851,366** |

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

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020*

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|---|---|
| **C. NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **1,847,861,583,931** | **783,550,094,177** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **1,395,974,187,384** | **779,500,548,629** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 14 | 214,686,898,902 | 92,779,145,913 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 15 | 90,315,565,280 | 20,407,874,473 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 313 | 16 | 119,265,597,568 | 125,278,692,623 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 104,329,470,738 | 99,495,449,211 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 17 | 49,228,818,299 | 116,509,337,839 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | 17,467,244,686 | 2,178,160,777 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 18 | 392,445,481,837 | 206,684,888,112 |
| 8. Vay ngắn hạn | 320 | 19 | 370,880,740,439 | 82,727,415,533 |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 37,354,369,635 | 33,439,584,148 |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **451,887,396,547** | **4,049,545,548** |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | 18 | 1,887,396,547 | 3,276,866,095 |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 19 | 450,000,000,000 | - |
| 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | 772,679,453 |
| **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | | **2,044,620,435,211** | **1,898,019,757,189** |
| **I. Vốn chủ sở hữu** | **410** | **20** | **2,044,620,435,211** | **1,898,019,757,189** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 800,000,000,000 | 800,000,000,000 |
| *- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | *411a* | | *800,000,000,000* | *800,000,000,000* |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 150,000,000,000 | 150,000,000,000 |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | 54,125,000,000 | 9,243,750,000 |
| 4. Cổ phiếu quỹ | 415 | | (1,080,000) | (1,080,000) |
| 5. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 70,300,946,749 | 66,560,395,434 |
| 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 940,602,320,644 | 807,951,648,079 |
| *- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước* | *421a* | | *671,086,636,310* | *421,243,472,719* |
| *- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này* | *421b* | | *269,515,684,334* | *386,708,175,360* |
| 7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 29,593,247,818 | 64,265,043,676 |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)** | **440** | | **3,892,482,019,142** | **2,681,569,851,366** |

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

*Ngày 19 tháng 01 năm 2021*

*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, Việt Nam

**MẪU SỐ B 03a-DN/HN**
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

***Quý IV năm 2020***

Đơn vị: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý IV | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Năm 2020 | Năm 2019 | Năm 2020 | Năm 2019 |
| **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **01** | **22** | **805,596,264,748** | **699,417,223,528** | **2,118,474,466,230** | **2,325,233,584,054** |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - | 4,952,054,545 | 12,802,872,727 |
| **3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)** | **10** | | **805,596,264,748** | **699,417,223,528** | **2,113,522,411,685** | **2,312,430,711,327** |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 23 | 601,378,812,823 | 465,962,556,313 | 1,483,316,372,677 | 1,560,339,720,950 |
| **5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)** | **20** | | **204,217,451,925** | **233,454,667,215** | **630,206,039,008** | **752,090,990,377** |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 25 | 5,252,054,341 | 3,655,310,938 | 24,340,438,510 | 5,012,227,952 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | | 457,221,240 | 2,887,026,794 | 7,850,690,285 | 22,231,183,764 |
| *- Trong đó: Chi phí lãi vay* | *23* | | *457,221,240* | *2,887,026,794* | *7,850,690,285* | *22,231,183,764* |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | 24 | 19,239,706,396 | 42,395,177,337 | 51,731,442,218 | 51,044,307,179 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 24 | 64,773,789,789 | 53,585,976,942 | 212,674,764,918 | 190,687,903,461 |
| **10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}** | **30** | | **124,998,788,841** | **138,241,797,080** | **382,289,580,097** | **493,139,823,925** |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 1,811,796,204 | 190,191,646 | 2,788,338,291 | 1,315,870,969 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 6,544,750,442 | 886,706,839 | 9,505,346,284 | 3,245,030,891 |
| **13. (Lỗ)/ Lãi khác (40 = 31 - 32)** | **40** | | **(4,732,954,238)** | **(696,515,193)** | **(6,717,007,993)** | **(1,929,159,922)** |
| **14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)** | **50** | | **120,265,834,603** | **137,545,281,887** | **375,572,572,104** | **491,210,664,003** |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 26 | 21,780,430,258 | 26,595,168,771 | 74,120,386,602 | 98,239,955,912 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | (1,040,725,419) | 630,855,595 | (225,235,419) | 225,235,419 |
| **17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)** | **60** | | **99,526,129,764** | **110,319,257,521** | **301,677,420,921** | **392,745,472,672** |
| *17.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ* | | | *106,326,746,162* | *111,224,456,268* | *295,367,096,844* | *388,774,476,599* |
| *17.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát* | | | *(6,800,616,398)* | *(905,198,747)* | *6,310,324,077* | *3,970,996,073* |
| **18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **70** | **27** | **1,329** | **1,391** | **3,692** | **4,860** |

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

*Ngày 19 tháng 01 năm 2021*

*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, Việt Nam

**MẪU SỐ B 03a-DN/HN**
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
***Quý IV năm 2020***

Đơn vị: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý IV | | Lũy kế từ đầu năm đến hết Quý IV | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Năm 2020 | Năm 2019 | Năm 2020 | Năm 2019 |
| **I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | | | |
| **1. Lợi nhuận trước thuế** | **01** | | **120,265,834,603** | **137,545,281,887** | **375,572,572,104** | **491,210,664,003** |
| **2. Điều chỉnh cho các khoản** | | | | | | |
| - Khấu hao TSCĐ | 02 | | 9,341,963,071 | 7,621,952,517 | 32,630,022,069 | 20,711,107,160 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | - | 627,689,298 | - | 627,689,298 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (5,342,054,341) | (4,856,604,710) | (24,713,165,783) | (5,012,227,952) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 457,221,240 | 2,887,026,794 | *7,850,690,285* | 22,231,183,764 |
| **3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | **08** | | **124,722,964,573** | **143,825,345,786** | **391,340,118,675** | **529,768,416,273** |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (481,956,086,866) | (170,720,732,721) | (809,002,502,354) | (542,299,930,363) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 22,688,100,343 | 83,822,358,171 | 82,011,854,907 | 318,157,112,803 |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11 | | 217,666,647,237 | (60,640,790,860) | 253,062,846,369 | 21,916,401,441 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (9,509,873,282) | 20,921,193,145 | 13,546,458,151 | (39,492,116,858) |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (457,221,240) | (2,887,026,794) | (7,850,690,285) | (22,231,183,764) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (48,079,734,604) | (10,971,685,355) | (96,117,887,741) | (85,163,908,667) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | - | - | - |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | (2,843,214,040) | (11,080,713,525) | (15,177,359,240) | (25,568,454,786) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | **20** | | **(177,768,417,879)** | **(7,732,052,153)** | **(188,187,161,518)** | **155,086,336,079** |
| **II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác | 21 | | (5,112,674,207) | (24,284,796,561) | (40,457,958,243) | (111,041,940,981) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | 127,272,727 | - | *410,000,000* | |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (221,760,689,852) | (114,000,000,000) | (416,760,689,852) | *(197,500,000,000)* |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 188,803,714,218 | - | 348,303,714,218 | *42,000,000,000* |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (295,000,000,000) | 130,000,000,000 | *(295,000,000,000)* | |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | (157,000,000,000) | - | |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 2,816,383,108 | 2,501,516,417 | 21,904,767,277 | 3,858,433,431 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | **30** | | **(330,125,994,006)** | **(120,783,280,144)** | **(381,600,166,600)** | **(262,683,507,550)** |
| **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 |
| 2. Tiền chi trả 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 | | 1,653,406,743,391 | 37,927,415,533 | 2,065,950,544,691 | *272,927,415,533* |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (974,130,000,000) | (85,350,000,000) | (1,327,797,219,785) | (360,200,000,000) |
| 5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | | | *(79,999,892,000)* | |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | **40** | | **599,276,851,391** | **(47,422,584,467)** | **658,153,432,906** | **(47,668,664,467)** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)** | **50** | | **91,382,439,506** | **(175,937,916,764)** | **88,366,104,788** | **(155,265,835,938)** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **60** | | **164,503,213,772** | **343,457,465,254** | **167,519,548,490** | **322,785,384,428** |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)** | **70** | | **255,885,653,278** | **167,519,548,490** | **255,885,653,278** | **167,519,548,490** |

| | | |
|---|---|---|
| **Nguyễn Công Sơn** | **Lê Thị Lan** | **Chu Hữu Chiến** |
| **Người lập biểu** | **Kế toán trưởng** | **Tổng Giám đốc** |
| | | *Ngày 19 tháng 01 năm 2021* |

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**
*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

## 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

### Hình thức sở hữu vốn

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

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

### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty và các công ty con 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;
- Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet và viễn thông;
- Quảng cáo và các dịch vụ liên quan đến quảng cáo;
- Tổ chức, giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Cổng thông tin (trừ hoạt động báo chí); và
- Hoạt động môi giới bản quyền, tư vấn dịch vụ quyền tác giả, quyền liên quan.

### 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 06 công ty con. Thông tin khái quát về các công ty con của Công ty như sau:

| Tên công ty | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ sở hữu và lợi ích % | Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ % | Hoạt động chính |
|---|---|---|---|---|
| **Công ty con** | | | | |
| Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ (Tên cũ là Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ) | Hà Nội | 100.00% | 100.00% | 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% | Môi giới bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản; Tư vấn và quản lý bất động sản; Tư vấn quản lý; Dịch vụ hỗ trợ tài chính. |
| Công ty TNHH Cen Cuckoo | Hà Nội | 100.00% | 100.00% | Dịch vụ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng |
| Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN | Hà Nội | 100.00% | 100.00% | Tư vấn, môi giới , đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất |

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất kèm theo được lập cho quý IV năm 2020.

## 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 giữa niên độ:

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho quý 4 năm 2020. 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 kỳ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 kỳ hoạt động 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.

**Lãi từ giao dịch mua rẻ**

Lãi từ giao dịch mua rẻ là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của các công ty con tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Lãi từ giao dịch mua rẻ được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại thời điểm phát sinh.

**Tiền**

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

**Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho của Công ty chủ yếu phản ánh giá trị các hàng hóa bất động sản hình thành từ các dự án kinh doanh bất động sản do Công ty mua lại từ các chủ đầu tư, các hàng hóa bất động sản này sẽ được bán dưới hình thức chuyển giao quyền sở hữu cho người mua. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp để có được hàng hóa bất động sản ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

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

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Các khoản trả trước**

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

Các khoản chi phí trả trước chủ yếu bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, chi phí sửa chữa văn phòng, 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 kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

## 4. TIỀN

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 11,925,872,772 | 16,478,214,753 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 32,959,780,506 | 98,101,087,147 |
| Tiền gửi tiết kiệm | 211,000,000,000 | 52,940,246,590 |
| | **255,885,653,278** | **167,519,548,490** |

## 5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Belleville Hà Nội | 15,313,321,369 | 15,423,949,805 |
| Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành | 21,276,232,449 | 50,493,352,293 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land | 179,594,049,402 | 164,243,897,572 |
| Công ty Cổ phần Bitexco | 14,507,230,145 | 44,155,189,652 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn | 22,373,972,812 | 22,373,972,812 |
| Công Ty Cổ Phần VMF | 37,210,163,320 | 39,284,199,789 |
| Công ty Cổ phần Khai Sơn | 3,250,519,670 | 1,341,973,394 |
| Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam | 11,953,672,365 | 72,410,595,683 |
| Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ | 53,106,947,966 | 164,122,878,951 |
| Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh | 105,370,043,337 | |
| Các khoản phải thu khách hàng khác | 266,525,248,341 | 239,622,243,408 |
| | **730,481,401,176** | **813,472,253,359** |
| **Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 25)** | **58,307,419,064** | **166,101,202,906** |

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN 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 | 52,650,639,863 | - |
| Công ty cổ phần C - Holdings | 142,991,145,000 | - |
| Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển Victory | - | 242,587,400 |
| Công ty Cổ phần Phát triển cảnh quan Babylon | 237,323,900 | 223,364,900 |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế G-Tech | - | 18,750,270,000 |
| Các đối tượng khác | 5,386,670,555 | 2,812,772,590 |
| | **201,265,779,318** | **22,028,994,890** |
| **Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 25)** | **74,999,998** | **-** |

## 7. PHẢI THU KHÁC

| | Số cuối kỳ<br>VND | Số đầu kỳ<br>VND |
|---|---|---|
| **a. Ngắn hạn** | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (i) | 50,738,019,376 | 62,225,124,126 |
| Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư Hà Nội Sunrise | - | 50,527,654 |
| Công ty Cổ phần phát triển nhà Bình Minh | - | 200,000,000,000 |
| Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land | 295,000,000,000 | - |
| CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SAO VÀNG | 25,000,000,000 | - |
| Tạm ứng cho nhân viên (ii) | 11,088,476,210 | 55,974,102,229 |
| Ký quỹ, ký cược | 222,996,298,614 | 108,167,489,840 |
| Phải thu khác | 73,332,388,533 | 30,701,711,024 |
| | **678,155,182,733** | **457,118,954,873** |
| **b. Dài hạn** | | |
| Ký quỹ, ký cược (iii) | 1,477,129,372,477 | 654,409,030,229 |
| *Trong đó:* | | |
| *- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án* | 1,473,898,304,540 | 648,858,889,194 |
| *+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ* | *757,950,299,008* | *499,800,000,000* |
| *+ Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam* | *18,567,187,032* | *30,787,922,212* |
| *+ 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* | *1,800,000,000* | *9,600,000,000* |
| *+ Công ty Cổ phần Veracity* | *7,900,000,000* | *6,300,000,000* |
| *+ Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land* | *184,500,000,000* | - |
| *+ Công ty Cổ phần Bitexco* | *33,500,000,000* | *50,000,000,000* |
| *+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam* | *25,000,000,000* | - |
| *+ TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XÂY DỰNG* | *364,877,996,500* | - |
| *+ CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÌNH MINH* | *21,000,000,000* | - |
| *+ Các đối tượng khác* | *36,252,822,000* | *29,820,966,982* |
| *- Ký cược, ký quỹ khác* | *3,231,067,937* | *5,550,141,035* |
| | **1,477,129,372,477** | **654,409,030,229** |
| **Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 25)** | **757,950,299,008** | **499,800,000,000** |

(i) 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/$m^2$ 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/$m^2$ 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.

(ii) Phản ánh các khoản tạm ứng cho nhân viên để thực hiện các dự án của Công ty.

(iii) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng mà Công ty đã trả cho các chủ đầu tư, để thực hiện vai trò tổng đại lý phân phối sản phẩm bất động sản hình thành từ các dự án

## 8. NỢ XẤU

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---|---|---|---|---|
| | 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** | **270,000,000** | **8,166,991,660** | **269,999,999** |
| ***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 1 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 | 270,000,000 | 1,740,000,000 | 269,999,999 |
| Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản Sao Việt | 55,378,595 | | 55,378,595 | |

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

## 9. HÀNG TỒN KHO

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Hàng hóa bất động sản (i) | 26,886,741,578 | - | 134,291,594,347 | - |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 32,811,150,689 | - | 7,418,152,827 | - |
| **Cộng** | **59,697,892,267** | **-** | **141,709,747,174** | **-** |

(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.

## 10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **a) Ngắn hạn** | | |
| Công cụ dụng cụ | 177,229,978 | 523,300,183 |
| Chi phí sửa chữa văn phòng | 305,515,970 | 131,789,342 |
| Chi phí thuê văn phòng | 1,715,391,962 | 898,742,403 |
| Chi phí khác | 7,531,577,749 | 434,965,483 |
| Chi phí quảng cáo web Cenhomes | 50,157,575 | 23,071,688,106 |
| | **9,779,873,234** | **25,060,485,517** |
| **b) Dài hạn** | | |
| Công cụ dụng cụ | 1,816,981,992 | 3,776,239,918 |
| Chi phí sửa chữa văn phòng | 19,344,226,270 | 18,707,052,041 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 3,228,380,926 | 172,143,097 |
| | **24,389,589,188** | **22,655,435,056** |

## 11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa và vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| **NGUYÊN GIÁ** | | | | | |
| **Số đầu kỳ** | **111,344,953,976** | **1,063,829,999** | **38,464,087,820** | **13,723,243,209** | **164,596,115,004** |
| Mua sắm mới | 7,338,771,150 | 57,772,728 | 5,395,094,000 | 1,606,587,104 | 14,398,224,982 |
| Giảm khác | (2,314,633,714) | - | (2,889,838,961) | - | (5,204,472,675) |
| **Số cuối kỳ** | **116,369,091,412** | **1,121,602,727** | **40,969,342,859** | **15,329,830,313** | **173,789,867,311** |
| **GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ** | | | | | |
| **Số đầu kỳ** | **3,782,922,836** | **176,339,279** | **11,728,960,395** | **4,462,758,366** | **20,150,980,876** |
| Trích khấu hao trong kỳ | 4,518,039,151 | 194,206,394 | 4,590,316,058 | 2,911,971,420 | 12,214,533,023 |
| Thanh lý, nhượng bán | (442,088,548) | - | (1,552,619,313) | - | (1,994,707,861) |
| **Số cuối kỳ** | **7,858,873,439** | **370,545,673** | **14,766,657,140** | **7,374,729,786** | **30,370,806,038** |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | | | | |
| **Số cuối kỳ** | **108,510,217,973** | **751,057,054** | **26,202,685,719** | **7,955,100,527** | **143,419,061,273** |
| **Số đầu kỳ** | **107,562,031,140** | **887,490,720** | **26,735,127,425** | **9,260,484,843** | **144,445,134,128** |

## 12. 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** | **8,096,485,616** | **47,776,500,232** | **431,347,273** | **56,304,333,121** |
| Mua sắm mới | - | 61,369,511,537 | - | 61,369,511,537 |
| Tăng khác | (216,209,848) | | - | (216,209,848) |
| **Số cuối kỳ** | **7,880,275,768** | **109,042,011,769** | **431,347,273** | **117,457,634,810** |
| **GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ** | | | | |
| **Số đầu kỳ** | **-** | **12,503,966,580** | **326,463,864** | **12,830,430,444** |
| Trích khấu hao trong kỳ | - | 22,257,408,082 | 73,837,241 | 22,331,245,323 |
| Tăng khác | - | - | - | - |
| **Số cuối kỳ** | **-** | **34,720,791,338** | **400,301,105** | **35,161,675,767** |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | | | |
| **Số cuối kỳ** | **7,880,275,768** | **74,321,220,431** | **31,046,168** | **82,295,959,043** |
| **Số đầu kỳ** | **8,096,485,616** | **35,272,533,652** | **104,883,409** | **43,473,902,677** |

## 13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| - Mua sắm (i) | 6,912,603,951 | 35,502,628,341 |
| - Xây dựng cơ bản | | 6,944,050,039 |
| | **6,912,603,951** | **42,446,678,380** |

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

## 14. 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 |
| Cõng ty TNHH Truyền Thông Đức Vinh | 1,885,511,971 | 1,885,511,971 | 2,758,580,536 | 2,758,580,536 |
| Công ty CP Truyền thông Alo | 1,650,000,000 | 1,650,000,000 | 4,600,000,000 | 4,600,000,000 |
| Công Ty TNHH Bất Động Sản Song Khánh | 655,652,627 | 655,652,627 | 1,727,910,725 | 1,727,910,725 |
| Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam | 33,306,512,000 | 33,306,512,000 | 2,005,260,500 | 2,005,260,500 |
| Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land | 6,676,317,605 | 6,676,317,605 | 3,089,023,296 | 3,089,023,296 |
| Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ | 20,455,216,257 | 20,455,216,257 | 314,000,924 | 314,000,924 |
| Các đối tượng khác | 150,057,688,442 | 150,057,688,442 | 78,284,369,932 | 78,284,369,932 |
| | **214,686,898,902** | **214,686,898,902** | **92,779,145,913** | **92,779,145,913** |
| **Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 25)** | **32,790,392,822** | **32,790,392,822** | **13,205,082,918** | **13,205,082,918** |

## 15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Mỹ Đình | 9,572,124,801 | 9,572,124,801 |
| Công ty CP Xây lắp Sunshine E&C | 2,475,700,564 | - |
| Công Ty CP Hồng Hạc Đại Lải | - | 2,211,042,867 |
| Công ty CP BĐS Galaxy Land | 28,670,141,253 | - |
| Công ty TNHH SE ADD | - | 4,424,200,000 |
| Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc | - | 2,222,000,000 |
| TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XÂY DỰNG | 42,332,633,500 | |
| Các đối tượng khác | 7,264,965,162 | 1,978,506,805 |
| | **90,315,565,280** | **20,407,874,473** |
| **Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 25)** | - | - |

## 16. 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 | 15,956,975,936 | 110,818,405,036 | 102,209,303,017 | 24,566,077,955 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 60,730,362,274 | 74,789,824,733 | 96,117,887,741 | 39,402,299,266 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 48,590,736,665 | 61,820,672,033 | 55,273,568,025 | 55,137,840,673 |
| Các loại thuế khác | 617,748 | 4,475,943,786 | 4,317,181,860 | 159,379,674 |
| **Cộng** | **125,278,692,623** | **251,904,845,588** | **257,917,940,643** | **119,265,597,568** |

## 17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí môi giới phải trả cho sàn liên kết | 39,545,402,115 | 104,331,360,315 |
| Chi phí phải trả khác | 9,683,416,184 | 12,177,977,524 |
| | **49,228,818,299** | **116,509,337,839** |

## 18. PHẢI TRẢ KHÁC

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **a) Ngắn hạn** | | |
| Kinh phí công đoàn | 428,512,411 | 292,593,969 |
| Bảo hiểm xã hội | 440,583,976 | 246,673,720 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 2,640,000,000 | |
| Tiền đặt cọc mua căn hộ (i) | 381,684,860,697 | 193,148,624,440 |
| Phải trả khác | 7,251,524,753 | 12,996,995,983 |
| | **392,445,481,837** | **206,684,888,112** |
| **b) Dài hạn** | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 1,887,396,547 | 3,276,866,095 |
| | **1,887,396,547** | **3,276,866,095** |

(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.

## 19. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Vay ngắn hạn** | **370,880,740,439** | **82,727,415,533** |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội | - | 30,000,000,000 |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính | - | 14,800,000,000 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i) | 207,930,740,439 | 37,927,415,533 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi) (ii) | 127,950,000,000 | - |
| Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Đống Đa (iii) | 35,000,000,000 | - |
| | **370,880,740,439** | **82,727,415,533** |
| **Vay dài và nợ thuê tài chính dài hạn** | | |
| Công ty CP chứng khoán VNDIRECT (iv) | 450,000,000,000 | - |
| | **450,000,000,000** | **-** |

(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 03/2020/352851/HĐTD ngày 06 tháng 7 năm 2020 với hạn mức 150 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. Ngày rút vốn lần đầu là ngày 29 tháng 7 năm 2020, số tiền 24,5 tỷ đồng để thanh toán hoa hồng cho sàn liên kết. Thời hạn vay 6 tháng, ngày đáo hạn là ngày 29 tháng 01 năm 2021. Lãi suất vay cố định 7.6%/năm.

Tài sản đảm bảo của khoản vay:

- Căn hộ B0607 Tòa B - Tòa nhà Sky 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;
- 06 (Sáu) quyền sử dụng đất thuộc dự án đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị Phường Đồng Kỵ.

(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: 01/2020/352851/HĐTC ngày 21/4/2020 với hạn mức 19,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 6,4%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.

  Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 01/2020/352851/HĐBĐ ngày 17/4/2020, giá trị 20 tỷ đồng.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 02/2020/352851/HĐTC ngày 08/5/2020 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 6,3%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.

Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 02/2020/352851/HĐBĐ ngày 29/4/2020, giá trị 15 tỷ đồng.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 03/2020/352851/HĐTC ngày 21/8/2020 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,5%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.

  Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 03/2020/352851/HĐBĐ ngày 21/8/2020, giá trị 15 tỷ đồng.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 04/2020/352851/HĐTC ngày 06/10/2020 với hạn mức 19,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,3%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.

  Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 04/2020/352851/HĐBĐ ngày 02/10/2020, giá trị 20 tỷ đồng.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 05/2020/352851/HĐTC ngày 26/11/2020 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.

  Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 05/2020/352851/HĐBĐ ngày 25/11/2020, giá trị 15 tỷ đồng.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 06/2020/352851/HĐTC ngày 27/11/2020 với hạn mức 29,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.

  Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 06/2020/352851/HĐBĐ ngày 27/11/2020, giá trị 30 tỷ đồng.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 07/2020/352851/HĐTC ngày 01/12/2020 với hạn mức 29,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.

  Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 06/2020/352851/HĐBĐ ngày 30/11/2020, giá trị 30 tỷ đồng.

- Hợp đồng hạn mức thấu chi số 01/2020/7708668/HĐTC ngày 09/10/2020 với hạn mức là 29,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5.3%/năm theo quy định của Ngân Hàng.
  Tài sản bảo đảm của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 01/HĐTG.BIDVCG-CENHOMES ký ngày 07/10/2020, Giá trị: 30 tỷ đồng.

- Hợp đồng hạn mức thấu chi số 02/2020/7708668/HĐTC ngày 09/10/2020 với hạn mức là 34,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5.3%/năm theo quy định của Ngân Hàng.
  Tài sản bảo đảm của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 02/HĐTG.BIDVCG-CENHOMES ký ngày 08/10/2020, Giá trị : 35 tỷ đồng

(iii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Đống Đa theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 92/2020/HĐCVHM/NHCT126-BĐS THẾ KỶ ngày 17 tháng 12 năm 2020 với hạn mức 35 tỷ VNĐ được sử dụng: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản. Ngày rút vốn lần đầu là ngày 24 tháng 12 năm 2020, số tiền: 16,06 tỷ VNĐ để chi trả thù lao cho người lao động, thời hạn vay 6 tháng, ngày đáo hạn là ngày 24 tháng 6 năm 2021. Lãi suất vay: 5,1%/năm.

Tài sản đảm bảo của khoản vay:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 20 (1p); tờ bản đồ số 14. Địa chỉ: tổ 17, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội;
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 20 (1p); tờ bản đồ số 14. Địa chỉ: số 68, ngõ 26, Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 20 (1p); tờ bản đồ số 14. Địa chỉ: số 66, ngõ 26, Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội;

  Đây là các TS thuộc sở hữu của bên thứ 3 là CT CP Đầu tư Lilaha.

(iv) 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.

## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Vốn khác | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | | VND | | VND | VND | VND |
| **Kỳ hoạt động năm 2019** | | | | | | | | |
| **Số dư đầu năm trước** | **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 | 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 kỳ | - | - | - | - | - | 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) |
| Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con | - | (9,243,750,000) | | (521,359,616) | 9,243,750,000 | (6,744,258,897) | 7,265,618,213 | (300) |
| Khác | | | | | | (261,999,891) | (251,725,383) | (513,725,274) |
| **Số dư cuối năm trước** | **800,000,000,000** | **150,000,000,000** | **(1,080,000)** | **66,560,395,434** | **9,243,750,000** | **807,951,647,779** | **64,265,043,676** | **1,898,019,756,889** |
| **Kỳ hoạt động năm 2020** | | | | | | | | |
| **Số dư đầu năm này** | **800,000,000,000** | **150,000,000,000** | **(1,080,000)** | **66,560,395,434** | **9,243,750,000** | **807,951,648,079** | **64,265,043,676** | **1,898,019,757,189** |
| Phát hành cổ phiếu | - | - | - | - | | | | - |
| Lợi nhuận trong kỳ | - | - | - | - | - | 295,367,096,844 | 6,310,324,077 | 301,677,420,921 |
| Trích lập các quỹ | - | - | - | 39,740,551,315 | - | (31,033,417,676) | (333,247,562) | 8,373,886,077 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | - | (25,301,533,564) | - | (25,301,533,564) |
| Chi tiền mua cổ phiếu quỹ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Trả cổ tức | | | | | | (80,530,060,529) | | (80,530,060,529) |
| Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con | | | | | 8,881,250,000 | (24,500,000,000) | (40,648,872,373) | (56,267,622,373) |
| Khác | - | - | - | (36,000,000,000) | 36,000,000,000 | (1,351,412,510) | | (1,351,412,510) |
| **Số dư cuối năm này** | **800,000,000,000** | **150,000,000,000** | **(1,080,000)** | **70,300,946,749** | **54,125,000,000** | **940,602,320,644** | **29,593,247,818** | **2,044,620,435,211** |

**Vốn điều lệ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, số cổ phiếu đang lưu hành như sau:

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|
| **Cổ phiếu** | | |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | | |
| *+) Cổ phiếu phổ thông* | *80,000,000* | *80,000,000* |
| *+) Cổ phiếu ưu đãi* | - | - |
| Số lượng cổ phiếu quỹ | | |
| *+) Cổ phiếu phổ thông* | *108* | *108* |
| *+) Cổ phiếu ưu đãi* | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | | |
| *+) Cổ phiếu phổ thông* | *79,999,892* | *79,999,892* |
| *+) Cổ phiếu ưu đãi* | - | - |

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

## 21. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN

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 2020

| | Dịch vụ môi giới và đầu tư bất động sản | Dịch vụ khác | Loại trừ nội bộ và điều chỉnh | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| **Tài sản** | | | | |
| Tiền | 42,349,009,198 | 3,536,644,080 | - | 45,885,653,278 |
| Các khoản tương đương tiền | 210,000,000,000 | | | 210,000,000,000 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 154,999,989,852 | - | | 154,999,989,852 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 1,977,043,265,972 | 96,333,759,434 | (403,414,668,057) | 1,669,962,357,349 |
| Hàng tồn kho | 56,530,164,307 | 3,167,727,960 | - | 59,697,892,267 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 17,434,379,256 | 355,161,208 | - | 17,789,540,464 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 1,477,129,372,477 | - | - | 1,477,129,372,477 |
| Tài sản cố định | 224,935,261,344 | 779,758,972 | - | 225,715,020,316 |
| Tài sản dở dang dài hạn | 5,798,300,389 | 1,114,303,562 | - | 6,912,603,951 |
| Đầu tư tài chính dài hạn | 139,520,000,000 | - | (139,520,000,000) | - |
| Tài sản dài hạn khác | 23,501,503,451 | 888,085,737 | - | 24,389,589,188 |
| **Tổng tài sản hợp nhất** | **4,329,241,246,246** | **106,175,440,953** | **(542,934,668,057)** | **3,892,482,019,142** |
| **Nợ phải trả** | | | | |
| Nợ ngắn hạn | 1,760,161,485,488 | 39,227,369,953 | (403,414,668,057) | 1,395,974,187,384 |
| Nợ dài hạn | 451,887,396,547 | - | - | 451,887,396,547 |
| **Tổng nợ phải trả hợp nhất** | **2,212,048,882,035** | **39,227,369,953** | **(403,414,668,057)** | **1,847,861,583,931** |

## Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

| | Dịch vụ môi giới và chuyển nhượng bất động sản | Dịch vụ khác | Loại trừ nội bộ và điều chỉnh | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| **Tài sản** | | | | |
| Tiền và tương đương tiền | 154,419,308,728 | 13,100,239,762 | - | 167,519,548,490 |
| 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** |

## Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2020

| | Dịch vụ môi giới và đầu tư bất động sản | Dịch vụ khác | Loại trừ nội bộ và điều chỉnh | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| **Doanh thu** | | | | |
| Tổng doanh thu thuần | 2,425,329,052,321 | 97,670,812,486 | (409,477,453,122) | 2,113,522,411,685 |
| **Chi phí kinh doanh** | **2,074,034,302,412** | **84,291,907,614** | **(410,603,630,213)** | **1,747,722,579,813** |
| - Giá vốn hàng bán | 1,823,590,812,382 | 59,076,990,265 | (399,351,429,970) | 1,483,316,372,677 |
| - Chi phí bán hàng | 55,561,685,067 | - | (3,830,242,849) | 51,731,442,218 |
| - Chi phí quản lý doanh nghiệp | 194,881,804,963 | 25,214,917,349 | (7,421,957,394) | 212,674,764,918 |
| **Kết quả hoạt động kinh doanh** | **34,507,805,270** | **(71,123,853,355)** | **1,126,177,091** | **365,799,831,872** |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | 24,340,438,510 |
| Chi phí tài chính | | | | 7,850,690,285 |
| Lỗ/Lãi khác | | | | (6,717,007,993) |
| **Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp** | | | | **375,572,572,104** |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | 74,120,386,602 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | | | (225,235,419) |
| **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | | | | **301,677,420,921** |

## Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2019

| | Dịch vụ môi giới và đầu tư bất động sản | Dịch vụ khác | Loại trừ nội bộ và điều chỉnh | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| **Doanh thu** | | | | |
| 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 | 1,873,031,294,825 | 130,263,727,265 | (442,955,301,140) | 1,560,339,720,950 |
| - Chi phí bán hàng | 52,725,731,965 | - | (1,681,424,786) | 51,044,307,179 |
| - Chi phí quản lý doanh nghiệp | 165,623,784,326 | 31,408,822,556 | (6,344,703,421) | 190,687,903,461 |
| **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 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | | | 225,235,419 |
| **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | | | | **392,745,472,672** |

## 22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **2,118,474,466,230** | **2,325,233,584,054** |
| *Trong đó:* | | |
| Doanh thu môi giới bất động sản | 1,037,054,543,638 | 1,277,210,854,951 |
| Doanh thu đầu tư bất động sản | 1,039,953,722,510 | 1,000,363,882,781 |
| Doanh thu dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện | 14,375,691,687 | 27,430,671,056 |
| Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng và doanh thu hoạt động khác | 27,090,508,395 | 20,228,175,266 |
| | **2,118,474,466,230** | **2,325,233,584,054** |
| **Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 25)** | **211,553,662,689** | **188,237,651,751** |
| **Các khoản giảm trừ doanh thu** | **4,952,054,545** | |
| Giảm trừ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 4,952,054,545 | 12,802,872,727 |
| | **4,952,054,545** | **12,802,872,727** |

**Doanh thu hoạt động tài chính**

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Lãi cho vay | 20,058,279,690 | 1,779,756,295 |
| Lãi tiền gửi | 4,282,158,820 | 3,232,471,657 |
| | **24,340,438,510** | **5,012,227,952** |

## 23. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Giá vốn môi giới bất động sản | 513,017,803,035 | 805,164,689,655 |
| Giá vốn đầu tư bất động sản | 946,385,289,644 | 724,721,309,802 |
| Giá vốn dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện | 10,041,161,145 | 20,679,166,124 |
| Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng và khác | 13,872,118,853 | 9,774,555,369 |
| | **1,483,316,372,677** | **1,560,339,720,950** |

## 24. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)** | **295,367,096,844** | **388,774,476,599** |
| Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (VND) | | |
| **Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)** | **295,367,096,844** | **388,774,476,599** |
| Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ | 79,999,892 | 79,999,892 |
| **Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)** | **3,692** | **4,860** |

## 25. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

***Error! Not a valid link.***

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

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản | 200,956,031,574 | 178,376,770,967 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ | 29,550,337 | 520,107,732 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỷ | - | 373,508,196 |
| Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ | 1,694,254,167 | 2,026,874,764 |
| Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam | 8,070,190,358 | 6,246,959,102 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ | 803,636,253 | 693,430,990 |
| | **211,553,662,689** | **188,237,651,751** |

| | | |
|---|---|---|
| **Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp** | | |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ | 5,082,623,089 | 979,933,280 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ | 16,293,299,534 | 19,403,657,897 |
| Công ty Cổ phần dịch vụ gia tăng BĐS Thế Kỷ | 355,721,111 | 4,091,974,578 |
| Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ | - | 10,000,000 |
| Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam | 108,544,136,571 | 137,580,500,102 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ | 713,928,385,374 | - |
| | **844,204,165,679** | **162,066,065,857** |
| **Doanh thu tài chính - Lãi vay** | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản | 3,528,608,461 | 1,556,178,082 |
| | **3,528,608,461** | **1,556,178,082** |

*Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:*

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Phải thu khách hàng ngắn hạn** | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ | 592,226,438 | 581,721,067 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản | 54,979,714,525 | 164,392,058,433 |
| Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ | 200,122,363 | 648,217,842 |
| Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam | 1,524,960,248 | - |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ | 6,534,000 | 6,534,000 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ | 1,003,861,490 | 472,671,564 |
| | **58,307,419,064** | **166,101,202,906** |
| **Phải trả người bán ngắn hạn** | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ | 6,909,515,568 | 9,736,474,791 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ | 5,425,660,997 | 1,142,392,638 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ | - | 6,954,065 |
| Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam | - | 2,005,260,500 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động | 20,455,216,257 | 314,000,924 |
| | **32,790,392,822** | **13,205,082,918** |

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Phải thu khác** | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ | 757,950,299,008 | 499,800,000,000 |
| | **757,950,299,008** | **499,800,000,000** |

| | | |
|---|---|---|
| **Phải thu về cho vay ngắn hạn** | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ | 1,196,285,782 | 30,000,000,000 |
| | **1,196,285,782** | **30,000,000,000** |
| **Trả trước cho người bán ngắn hạn** | | |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản | 74,999,998 | |
| | **74,999,998** | **-** |

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

*Ngày 19 tháng 01 năm 2021*