

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 2021

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
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 2021.

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
Ông Vương Văn Tường	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 4 năm 2021)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc
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 (Miễn nhiệm ngày 30 tháng 12 năm 2021)

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 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho quý IV năm 2021, 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, 



Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 01 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4,117,661,253,913	2,076,884,631,261
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	125,002,551,997	191,286,523,740
1. Tiền	111		121,930,533,609	45,286,523,740
2. Các khoản tương đương tiền	112		3,072,018,388	146,000,000,000
				-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1,460,567,883,188	219,999,989,852
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1,460,567,883,188	219,999,989,852
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2,012,888,785,917	1,614,999,498,995
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	611,992,328,831	776,787,053,350
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	265,533,898,029	148,479,254,550
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		103,760,700,000	67,956,985,782
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	1,086,530,016,017	629,673,196,973
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(54,928,156,960)	(7,896,991,660)
III. Hàng tồn kho	140	9	501,938,845,138	31,839,994,113
1. Hàng tồn kho	141		501,938,845,138	31,839,994,113
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		17,263,187,673	18,758,624,561
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	15,911,760,446	9,767,827,023
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1,054,119,507	4,518,297,156
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		297,307,720	4,472,500,382
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2,171,612,775,799	1,734,179,899,921
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1,754,159,253,333	1,477,129,372,477
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		281,200,000,000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	7	1,472,959,253,333	1,477,129,372,477
II. Tài sản cố định	220		234,737,153,533	225,682,429,286
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	144,482,353,025	143,390,256,980
- Nguyên giá	222		188,390,884,245	173,760,240,038
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(43,908,531,220)	(30,369,983,058)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	460,800,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(460,800,000)
3. Tài sản cố định vô hình	227	12	90,254,800,508	82,292,172,306
- Nguyên giá	228		155,358,179,810	117,457,634,810
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(65,103,379,302)	(35,165,462,504)
III. Bất động sản đầu tư	230		134,376,773,597	-
- Nguyên giá	231		135,127,481,829	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(750,708,232)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		6,724,529,594	6,912,603,951
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	6,724,529,594	6,912,603,951
V. Tài sản dài hạn khác	260		41,615,065,742	24,455,494,207
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	41,615,065,742	24,455,494,207
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		6,289,274,029,712	3,811,064,531,182

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 01a-DN/HN

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


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2,850,782,645,756	1,766,766,674,128
I. Nợ ngắn hạn	310		1,896,652,609,604	1,314,879,277,581
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	108,603,680,057	155,391,702,661
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	136,935,505,916	91,284,892,994
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16	252,980,260,604	119,196,192,228
4. Phải trả người lao động	314		67,162,379,517	87,216,717,607
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	107,656,364,421	48,769,412,532
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		15,309,976,092	8,391,508,988
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	399,312,464,319	396,393,740,497
8. Vay ngắn hạn	320	19	765,747,374,775	370,880,740,439
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		42,944,603,903	37,354,369,635
II. Nợ dài hạn	330		954,130,036,152	451,887,396,547
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	4,130,036,152	1,887,396,547
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	950,000,000,000	450,000,000,000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3,438,491,383,956	2,044,297,857,054
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	3,438,491,383,956	2,044,297,857,054
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2,015,995,570,000	800,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2,015,995,570,000	800,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		149,799,450,000	150,000,000,000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		54,125,000,000	45,243,750,000
4. Cổ phiếu quỹ	415		(1,080,000)	(1,080,000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		98,140,899,213	69,420,028,780
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1,089,916,301,174	950,113,944,684
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		632,173,652,193	656,348,804,280
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		457,742,648,981	293,765,140,404
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		30,515,243,569	29,521,213,590
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		6,289,274,029,712	3,811,064,531,182


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 01 năm 2022

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 2021**

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV	
			Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	1,088,896,698,955	850,033,398,332	5,756,844,436,208	2,162,911,599,814
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	40,464,944,452	142,095,163,636	45,416,998,997
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		1,088,896,698,955	809,568,453,880	5,614,749,272,572	2,117,494,600,817
4. Giá vốn hàng bán	11	23	757,215,934,176	636,487,006,960	4,519,482,676,025	1,518,424,566,814
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		331,680,764,779	173,081,446,920	1,095,266,596,547	599,070,034,003
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	42,560,484,905	5,407,692,697	82,723,145,133	24,496,076,866
7. Chi phí tài chính	22		47,106,561,987	640,283,103	153,616,606,934	8,033,752,148
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		47,106,561,987	640,283,103	153,616,606,934	8,033,752,148
8. Chi phí bán hàng	25	24	42,519,023,474	10,925,954,971	158,190,602,792	43,417,690,793
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	122,393,385,984	43,456,062,771	288,675,783,910	191,357,037,900
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		162,222,278,239	123,466,838,772	577,506,748,044	380,757,630,028
11. Thu nhập khác	31		676,582,709	1,439,068,931	1,732,466,131	2,415,611,018
12. Chi phí khác	32		4,468,698,778	6,202,023,169	7,218,100,195	9,162,619,011
13. (Lỗ) / Lãi khác (40 = 31 - 32)	40		(3,792,116,069)	(4,762,954,238)	(5,485,634,064)	(6,747,007,993)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		158,430,162,170	118,703,884,534	572,021,113,980	374,010,622,035
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	36,247,737,593	21,667,235,437	121,405,813,184	74,007,191,781
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(815,490,000)	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		122,182,424,577	97,852,139,097	450,615,300,796	300,003,430,254
17.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ			129,106,796,227	104,724,789,722	457,742,648,981	293,765,140,404
17.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			(6,924,371,650)	(6,872,650,625)	(7,127,348,185)	6,238,289,850
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27			3,668	2,782


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 01 năm 2022

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 KỶTầng 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 2021

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến hết Quý IV	
			Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		158,430,162,170	118,703,884,534	572,021,113,980	374,010,622,035
2. Điều chỉnh cho các khoản						
- Khấu hao TSCĐ	02		12,609,605,693	11,305,551,365	44,167,202,666	34,593,610,363
- Các khoản dự phòng	03		-	(1)	-	(1)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(42,560,484,905)	(4,462,577,087)	(82,723,145,133)	(23,833,688,529)
- Chi phí lãi vay	06		47,106,561,987	640,283,103	153,616,606,934	8,033,752,148
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		175,585,844,945	126,187,141,914	687,081,778,447	392,804,296,016
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(167,401,811,774)	(758,119,582,226)	(451,977,784,160)	(1,105,165,997,714)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		551,272,001,117	50,545,998,497	(470,098,851,025)	109,869,753,061
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		162,061,350,100	222,617,179,051	103,902,475,900	258,013,378,183
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(10,753,259,681)	(9,563,732,090)	(23,303,504,958)	13,492,599,343
- Tiền lãi vay đã trả	14		(35,256,151,029)	(341,133,569)	(111,274,141,181)	(7,734,602,614)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2,911,705,450)	(50,933,184,787)	(62,091,161,230)	(98,971,337,924)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(8,503,973,223)	(11,179,854,799)	(27,445,599,731)	(23,513,999,999)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		664,092,295,005	(430,787,168,009)	(355,206,787,938)	(461,205,911,648)
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		(7,200,000,000)	(959,802,806)	(33,738,117,605)	(16,022,359,569)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1,785,288,274,203)	(311,760,689,852)	(3,636,202,551,614)	(506,760,689,852)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		671,855,758,161	213,803,714,218	2,067,730,944,060	373,303,714,218
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(49,000,000,000)	-	(49,000,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-	-	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16,951,685,146	2,165,405,026	42,497,907,018	21,253,789,195
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1,103,680,830,896)	(145,751,373,414)	(1,559,711,818,141)	(177,225,546,008)
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		959,998,000,000	4,045,000,000	960,868,000,000	4,045,000,000
1. Tiền thu từ đi vay	33		1,303,440,127,202	1,653,406,743,391	6,872,637,360,828	2,065,950,544,691
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1,805,212,225,555)	(974,130,000,000)	(5,984,870,726,492)	(1,327,797,219,785)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(79,999,892,000)	-	(79,999,892,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		458,225,901,647	603,321,851,391	1,848,634,634,336	662,198,432,906
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		18,637,365,756	26,783,309,968	(66,283,971,743)	23,766,975,250
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		106,365,186,241	164,503,213,772	191,286,523,740	167,519,548,490
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		125,002,551,997	191,286,523,740	125,002,551,997	191,286,523,740



Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu



Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Châu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 01 năm 2022

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 09a-DN/HN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 20 ngày 02 tháng 11 năm 2021.

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

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %	Hoạt động chính
Công ty con Công ty TNHH 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 TNHH Cen Prime (Đổi tên từ Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ)	Hà Nội	100.00%	51.00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản
Công ty 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 đất
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ 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
Công ty CP Cen Academy	Hà Nội	56.00%	56.00%	Giáo dục khác chưa được phân vào đầu 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 khóa dạy về phê bình, đánh giá chuyên môn; - Giáo dục khác chưa được phân vào đầu (Trừ hoạt động của các tổ chức Đảng, tôn giáo)

Các công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN là:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %	Hoạt động chính
Công ty CP Cen Housing	TP Hà Nội, Việt Nam	49.28%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Vĩnh Phúc	tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	51.00%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Miền Trung	TP Đà Nẵng, Việt Nam	51.00%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %	Hoạt động chính
Công ty CP Cen Bắc Ninh	Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	51.00%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Thanh Hóa	Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	51.00%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Hải Phòng	TP Hải Phòng, Việt Nam	56.67%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Nghệ An	Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	80.00%	80.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Hưng Yên	Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	51.00%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Khánh Hòa	Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	60.43%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Quảng Ninh	Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	51.00%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Stay	TP Hà Nội, Việt Nam	100.00%	51.00%	Thương mại điện tử; Dịch vụ du lịch, lưu trú; Môi giới, tư vấn bất động sản; Các nhóm ngành liên quan khác.
Công ty CP Cen Zone	TP Hà Nội, Việt Nam	75.00%	75.00%	Hoạt động tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	Tỉnh Bình Định, Việt Nam	55.74%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	9.80%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	100.00%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác

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 2021

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 IV năm 2021. 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 thuận.

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	15,100,430,024	11,926,743,234
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	106,830,103,585	33,359,780,506
Tiền gửi tiết kiệm	3,072,018,388	146,000,000,000
	125,002,551,997	191,286,523,740

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	3,123,843,294	179,594,049,402
Công ty Cổ phần Bitexco	73,439,188,860	14,507,230,145
Công Ty Cổ Phần VMF	1,583,660,390	37,210,163,320
Công ty CP Đạt Phương Hội An	16,864,040,398	1,750,056,696
Công ty CP Hồng Lam Xuân Thành	4,186,630,196	21,276,232,449
Công ty cổ phần phát triển đô thị quốc tế Việt Nam	5,281,106,333	3,934,319,728
Công ty TNHH kinh doanh Bất Động Sản MIKHOME	10,750,572,647	4,008,771,382
Công ty cổ phần Khai Sơn	-	3,250,519,670
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	15,250,860,657	7,809,296,719
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam	2,829,238,797	3,217,473,693
Công ty CP đầu tư phát triển đô thị Kiến Hưng	3,005,975,000	11,868,816,655
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	8,992,340,841	11,118,604,473
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỳ	9,817,723,676	54,979,714,525
CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG SƠN BẮC	13,614,877,438	
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG	9,736,122,505	
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh	-	105,370,043,337
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TPH	160,256,564,727	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	273,259,583,072	316,891,761,156
	611,992,328,831	776,787,053,350
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	21,826,034,815	58,469,949,951

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty cổ phần C - Holdings	-	142,991,145,000
Hợp tác xã Thành Công	255,044,962,526	
Công ty cổ phần công nghệ quốc tế G-Tech	-	3,708,704,000
Các đối tượng khác	10,488,935,503	1,779,405,550
	265,533,898,029	148,479,254,550
Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	74,999,998	74,999,998

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn	103,760,700,000	67,956,985,782
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 CP Bất động sản Galaxy	-	63,000,000,000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỳ	100,000,000,000	1,196,285,782
	103,760,700,000	67,956,985,782
Phải thu cho vay là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	100,000,000,000	1,196,285,782

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Phải thu về cho vay dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink	281,200,000,000	-
	281,200,000,000	-

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh	-	50,738,019,376
Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land (i)	762,921,100,000	295,000,000,000
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SAO VÀNG	-	25,000,000,000
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Lê Phong (ii)	47,031,165,300	-
Tạm ứng cho nhân viên	74,078,837,851	54,936,874,106
Ký quỹ, ký cược	148,969,385,163	165,760,960,705
Phải thu khác	53,529,527,703	38,237,342,786
	1,086,530,016,017	629,673,196,973
b. Dài hạn		
Tạm ứng	109,426,800,000	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỳ (iii)	109,426,800,000	-
Ký quỹ, ký cược (iv)	1,363,532,453,333	1,477,129,372,477
<i>Trong đó:</i>		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	1,359,251,105,613	1,467,879,482,540
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	968,603,184,944	757,950,299,008
+ Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	17,042,187,032	17,042,187,032
+ 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	1,500,000,000	1,800,000,000
+ Công ty Cổ phần Veracity	7,150,000,000	7,900,000,000
+ Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land	-	184,500,000,000
+ Công ty Cổ phần Bitexco	11,550,000,000	33,500,000,000
+ TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XÂY DỰNG	-	364,877,996,500
+ Công ty CP Tid	50,000,000,000	-
+ Công ty CP Đạt Phương Hội An	15,900,000,000	900,000,000
+ Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh	200,000,000,000	-
+ CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÌNH MINH	-	21,000,000,000
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam	25,000,000,000	25,000,000,000
+ Các đối tượng khác	39,955,733,637	30,859,000,000
- Ký cược, ký quỹ khác	4,281,347,720	9,249,889,937
	1,472,959,253,333	1,477,129,372,477
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	1,038,529,984,944	757,950,299,008

- (i) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 30122020 ngày 30/12/2020 và Hợp đồng hợp tác đầu tư số 08042021/HĐHTĐT/GLX-CRE-TL giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy Land), 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) Khoản đặt cọc của Công ty CP Cen Sài Gòn với Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Lê Phong: Đặt cọc đảm bảo phân phối độc quyền 150 nền đất thuộc khu dân cư Lê Phong Thuận Giao theo Hợp đồng số 366/HĐ-DA/2019 giữa Lê Phong và Cen Sài Gòn ký ngày 24/09/2019. Theo đó Lê Phong chuyển nhượng quyền sử dụng 150 lô đất nền khu dân cư Lê Phong Thuận Giao (Thành Phố Thuận An Tỉnh Bình Dương) cho Cen Sài Gòn, tổng diện tích 11.137,97m², tổng giá trị 313.541.102.000 đồng.
- (iii) 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 Thể kỷ (Cen Invest), Công ty Cổ phần dịch vụ và đầu tư Trustlink (Trustlink) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thể 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 tâm 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, tùy theo thời điểm nào đến trước.
- (iv) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng mà Công ty đã trả cho các chủ đầu tư, để thực hiện vai trò tổng đại lý phân phối sản phẩm bất động sản hình thành từ các dự án.

9. NỢ XẤU

	Số cuối 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	55,198,156,960	270,000,000	8,166,991,660	270,000,000
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5,391,000,324	-	5,391,000,324	-
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384,300,000	-	384,300,000	-
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 Địa ốc Phú Long	1,740,000,000	270,000,000	1,740,000,000	270,000,000
Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55,378,595	-	55,378,595	-
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Lê Phong	47,031,165,300	-	-	-

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

10. 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)	498,219,313,644	-	26,937,628,668	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	3,719,531,494	-	4,902,365,445	-
Cộng	501,938,845,138	-	31,839,994,113	-

(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.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	6,029,152,443	677,777,422
Chi phí sửa chữa văn phòng	503,714,143	305,515,970
Chi phí thuê văn phòng	2,784,774,580	1,731,282,870
Chi phí khác	6,594,119,280	7,053,250,761
	15,911,760,446	9,767,827,023
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	3,885,504,906	2,732,770,850
Chi phí sửa chữa văn phòng	29,147,096,333	21,042,311,893
Chi phí trả trước dài hạn khác	8,582,464,503	680,411,464
	41,615,065,742	24,455,494,207

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tài	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu kỳ	116,369,091,412	1,121,602,727	40,969,342,859	15,300,203,040	173,760,240,038
Mua sắm mới	4,225,743,552	9,102,062,272	2,486,216,566	117,010,908	15,931,033,298
Giảm khác	(1,300,389,091)	-	-	-	(1,300,389,091)
Số cuối kỳ	119,294,445,873	10,223,664,999	43,455,559,425	15,417,213,948	188,390,884,245
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số đầu kỳ	7,858,873,439	370,545,673	14,743,323,730	7,397,240,216	30,369,983,058
Trích khấu hao trong kỳ	4,369,405,262	5,247,379,372	4,167,621,937	451,950,085	14,236,356,656
Thanh lý, nhượng bán	-	(697,808,494)	-	-	(697,808,494)
Số cuối kỳ	12,228,278,701	4,920,116,551	18,910,945,667	7,849,190,301	43,908,531,220
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số cuối kỳ	107,066,167,172	5,303,548,448	24,544,613,758	7,568,023,647	144,482,353,025
Số đầu kỳ	108,510,217,973	751,057,054	26,226,019,129	7,902,962,824	143,390,256,980

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	7,880,275,768	109,146,011,769	431,347,273	117,457,634,810
Mua sắm mới	-	32,848,545,000	5,000,000,000	37,848,545,000
Tăng khác	-	52,000,000	-	52,000,000
Số cuối kỳ	7,880,275,768	142,046,556,769	5,431,347,273	155,358,179,810
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	-	34,735,411,407	430,051,097	35,165,462,504
Trích khấu hao trong kỳ	-	29,861,216,722	69,629,288	29,930,846,010
Tăng khác	-	7,070,788	-	7,070,788
Số cuối kỳ	-	64,603,698,917	499,680,385	65,103,379,302
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	7,880,275,768	77,442,857,852	4,931,666,888	90,254,800,508
Số đầu kỳ	7,880,275,768	74,410,600,362	1,296,176	82,292,172,306

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Mua sắm (i)	6,724,529,594	6,724,529,594
- Xây dựng cơ bản	-	188,074,357
	6,724,529,594	6,912,603,951

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

15. 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 TNHH Truyền Thông Đức Vinh	437,416,861	437,416,861	1,885,511,971	1,885,511,971
Công ty CP Truyền thông Alo	-	-	1,650,000,000	1,650,000,000
Công Ty CP Đầu Tư T&A	-	-	1,224,582,520	1,224,582,520
Công ty CP Tập đoàn Thế Kỷ	13,603,936,978	13,603,936,978	10,116,890,045	10,116,890,045
Công ty CP Công nghệ Quốc Tế G-Tech	10,235,000,000	10,235,000,000	10,908,704,000	10,908,704,000
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	-	33,306,512,000	33,306,512,000
Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land	4,091,860,240	4,091,860,240	6,676,317,605	6,676,317,605
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	4,645,794,904	4,645,794,904	20,455,216,257	20,455,216,257
Công ty Cổ phần địa ốc Mai Việt	575,003,733	575,003,733	93,870,194	93,870,194
Các đối tượng khác	75,014,667,341	75,014,667,341	69,074,098,069	69,074,098,069
	108,603,680,057	108,603,680,057	155,391,702,661	155,391,702,661
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	18,238,235,592	18,238,235,592	74,769,165,720	74,769,165,720

16. 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	2,673,472,536	2,475,700,564
Công ty CP BĐS Galaxy Land	-	28,670,141,253
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	3,260,286,352	1,073,972,647
CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN FLAMINGO	8,888,370,682	-
Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land	-	-
Khách hàng mua Dự án A C-Skyview	14,952,373,682	-
Khách hàng mua Dự án Trinity Tower	90,475,383,008	-
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XÂY DỰNG	-	42,332,633,500
Các đối tượng khác	7,113,494,855	7,160,320,229
	136,935,505,916	91,284,892,994
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	-	-

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi tiêu	Phát sinh trong kỳ			
	Số đầu kỳ	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	24,531,024,664	117,757,138,685	67,983,202,618	74,304,960,731
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39,351,008,467	121,747,788,354	62,091,161,230	99,007,635,591
Thuế thu nhập cá nhân	55,154,779,423	97,295,056,348	72,802,920,545	79,646,915,226
Các loại thuế khác	159,379,674	1,108,623,100	1,247,253,718	20,749,056
Cộng	119,196,192,228	337,908,606,487	204,124,538,111	252,980,260,604

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Chi phí môi giới phải trả cho sàn liên kết	23,576,674,857	41,686,759,998
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	41,261,189,649	-
Lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	42,342,465,753	-
Chi phí phải trả khác	476,034,162	7,082,652,534
	107,656,364,421	48,769,412,532

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	565,551,011	428,512,411
Bảo hiểm xã hội	101,469,483	499,326,526
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16,805,637,303	7,973,864,303
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	132,226,652,250	386,040,585,607
Phải trả khác	249,613,154,272	1,451,451,650
	399,312,464,319	396,393,740,497
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4,130,036,152	1,887,396,547
	4,130,036,152	1,887,396,547

(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.

20. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Vay ngắn hạn	765,747,374,775	370,880,740,439
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Galaxy Land	12,000,000,000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i)	116,338,747,772	207,930,740,439
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi)	319,040,000,000	127,950,000,000
Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Thanh Xuân	69,187,596,076	-
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Đống Đa (ii)	64,732,200,927	35,000,000,000
Ngân hàng VPBank (iii)	184,448,830,000	-
	765,747,374,775	370,880,740,439
Vay dài và nợ thuê tài chính dài hạn		
Công ty CP chứng khoán VNDIRECT (iv)	950,000,000,000	450,000,000,000
	950,000,000,000	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 01/2021/352851/HĐTD ngày 31/08/2021 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 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;
 - 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 ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Đống Đa theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 87/2021-HĐCVHM/NHCT126 ngày 09 tháng 8 năm 2021 với hạn mức 100 tỷ VNĐ được sử dụng: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản. Hạn mức cho vay bao gồm cả các khoản nợ của Hợp đồng cho vay hạn mức số: 92/2020/HĐCVHM/NHCT126-BĐS THẾ KỶ ngày 17 tháng 12 năm 2020. 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 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 4.5

- (iii) Vay vốn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với mục đích: tài trợ tiền mua tối đa 201 căn hộ tại Dự án C - Sky View của Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần C-Holdings
 - Tài sản đảm bảo của hợp đồng vay: 199 hợp đồng mua bán các căn hộ tại Dự án C - Sky View.
 - Thời hạn vay tối đa 24 tháng.
 - Lãi suất: 10%/năm và được điều chỉnh 03 tháng/lần.
 - Rút vốn một lần vào ngày 07/07/2021, số tiền: 181.252.830.000 VNĐ.

- (iv) Phát hành trái phiếu riêng lẻ gồm:
 - 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.
 - Phát hành trái phiếu riêng lẻ cho Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT với mục đích tăng quy mô vốn hoạt động nhằm mở rộng các hoạt động kinh doanh hiện hữu, đầu tư các dự án mới và cá mục đích hợp pháp khác. Theo đó:

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

- Tổng giá trị phát hành: 500 tỷ VNĐ;
- Mệnh giá: 100.000 VNĐ/trái phiếu;
- Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm kể từ ngày phát hành: 26/3/2021;
- Lãi suất: cố định 11%/năm.

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

MÃ SỐ B 09a-DN/HN

21. 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	VND	VND
Kỳ hoạt động năm 2020								
Số dư đầu năm trước	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	-	-	-	-	-	293,765,140,404	6,238,289,850	300,003,430,254
Trích lập các quỹ	-	-	-	38,859,633,346	-	(47,520,594,288)	(551,388,072)	(9,212,349,014)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(18,540,782,396)	-	(18,540,782,396)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(79,999,892,000)	-	(79,999,892,000)
Khác	-	-	-	(36,000,000,000)	36,000,000,000	(5,541,575,115)	(40,430,731,864)	(45,972,306,979)
Số dư cuối năm trước	800,000,000,000	150,000,000,000	(1,080,000)	69,420,028,780	45,243,750,000	950,113,944,684	29,521,213,590	2,044,297,857,054
Kỳ hoạt động năm 2021								
Số dư đầu năm này	800,000,000,000	150,000,000,000	(1,080,000)	69,420,028,780	45,243,750,000	950,113,944,684	29,521,213,590	2,044,297,857,054
Tăng vốn trong kỳ	1,215,995,570,000	-	-	-	-	-	-	1,215,995,570,000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	457,742,648,981	(7,127,348,185)	450,615,300,796
Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn CHS	-	-	-	-	-	(159,999,080,000)	-	(159,999,080,000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	28,720,870,433	-	(95,998,490,000)	(714,425,933)	(95,998,490,000)
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(29,515,970,613)	-	(1,509,526,113)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(12,298,321,089)	(500,098,153)	(12,798,419,242)
Chi phí phát hành vốn	-	(200,550,000)	-	-	-	-	-	(200,550,000)
Khác	-	-	-	-	8,881,250,000	(20,128,430,789)	9,335,902,250	(1,911,278,539)
Số dư cuối năm này	2,015,995,570,000	149,799,450,000	(1,080,000)	98,140,899,213	54,125,000,000	1,089,916,301,174	30,515,243,569	3,438,491,383,956

Vốn điều lệ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số cổ phiếu đang lưu hành như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	201,599,557	80,000,000
+) <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ		
+) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	108	108
+) <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	201,599,449	79,999,892
+) <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

22. 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:

Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2021

	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	5,948,441,698,904	106,386,116,613	(440,078,542,945)	5,614,749,272,572
Chi phí kinh doanh	5,306,101,697,524	100,325,908,148	(440,078,542,945)	4,966,349,062,727
- Giá vốn hàng bán	4,861,426,991,895	66,615,976,845	(408,560,292,715)	4,519,482,676,025
- Chi phí bán hàng	170,252,172,214	680,521,849	(12,742,091,271)	158,190,602,792
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	274,422,533,415	33,029,409,454	(18,776,158,959)	288,675,783,910
Kết quả hoạt động kinh doanh	642,340,001,380	6,060,208,465	-	648,400,209,845
Doanh thu hoạt động tài chính				82,723,145,133
Chi phí tài chính				153,616,606,934
Lỗ/Lãi khác				(5,485,634,064)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				572,021,113,980
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				121,405,813,184
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				450,615,300,796

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	2,394,545,730,189	172,793,304,705	(449,844,434,077)	2,117,494,600,817
Chi phí kinh doanh	2,042,508,175,033	161,672,549,821	(450,981,429,347)	1,753,199,295,507
- Giá vốn hàng bán	1,831,116,140,689	130,263,727,265	(442,955,301,140)	1,518,424,566,814
- Chi phí bán hàng	45,099,115,579	-	(1,681,424,786)	43,417,690,793
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	166,292,918,765	31,408,822,556	(6,344,703,421)	191,357,037,900
Kết quả hoạt động kinh doanh	352,037,555,156	11,120,754,884	-	364,295,305,310
Doanh thu hoạt động tài chính				24,496,076,866
Chi phí tài chính				(8,033,752,148)
Lỗ/Lãi khác				(6,747,007,993)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				374,010,622,035
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				74,007,191,781
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				300,003,430,254

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5,756,844,436,208	2,162,911,599,814
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	1,439,701,694,562	1,028,763,619,497
Doanh thu đầu tư bất động sản	4,234,326,254,925	1,085,370,721,507
Doanh thu dịch vụ MKT, cho thuê văn phòng và doanh thu hoạt động khác	82,816,486,721	48,777,258,810
	<u>5,756,844,436,208</u>	<u>2,162,911,599,814</u>
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	61,425,916,433	215,438,058,640
Các khoản giảm trừ doanh thu	142,095,163,636	4,952,054,545
Giảm trừ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	142,095,163,636	4,952,054,545
	<u>142,095,163,636</u>	<u>4,952,054,545</u>

Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	71,293,579,879	24,496,076,866
Lãi đầu tư trái phiếu	11,429,565,254	-
	<u>82,723,145,133</u>	<u>24,496,076,866</u>

24. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Giá vốn môi giới bất động sản	901,717,410,368	544,449,628,861
Giá vốn đầu tư bất động sản	3,562,986,780,780	948,744,528,401
Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng và khác	54,778,484,877	25,230,409,552
	<u>4,519,482,676,025</u>	<u>1,518,424,566,814</u>

25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	457,742,648,981	293,765,140,404
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)	457,742,648,981	293,765,140,404
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	124,799,717	105,599,757
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	3,668	2,782

26. 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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ/Công ty có cổ phần chi phối
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	Cùng tập đoàn
và các thành viên thuộc Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và người liên quan	

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản	52,455,497,203	204,485,640,035
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	542,457,758	84,344,337
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	1,738,163,905	1,989,147,657
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	4,885,808,104	8,070,190,358
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1,803,989,463	808,736,253
	61,425,916,433	215,438,058,640
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1,223,295,078	5,109,652,363
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	32,194,070,011	17,760,913,243
Công ty Cổ phần dịch vụ gia tăng BĐS Thế Kỷ	-	355,721,111
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	8,251,481,627	108,551,216,571
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	280,390,381,709	713,928,385,374
	322,059,228,425	845,705,888,662

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	2,315,299,749	592,226,438
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản	13,001,670,252	54,979,714,525
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	106,376,648	362,653,250
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	3,523,768,308	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	2,872,385,858	1,003,861,490
	21,826,034,815	58,469,949,951

Phải trả người bán ngắn hạn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	12,474,962,702	15,579,406,566
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1,117,477,986	5,428,030,897
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	33,306,512,000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	4,645,794,904	20,455,216,257
	18,238,235,592	74,769,165,720

Số cuối kỳ

VND

Số đầu kỳ

VND

Phải thu khác

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1,038,529,984,944	757,950,299,008
	1,038,529,984,944	757,950,299,008


Phải thu về cho vay ngắn hạn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	100,000,000,000	1,196,285,782
	100,000,000,000	1,196,285,782

Trả trước cho người bán ngắn hạn

Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	74,999,998	74,999,998
	74,999,998	74,999,998


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng




Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 01 năm 2022