

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2022

Tháng 10 năm 2022

MỤC LỤC

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



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho quý III năm 2022.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

| | |
|--------------------------|--|
| Ông Nguyễn Trung Vũ | Chủ tịch |
| Ông Phạm Thanh Hưng | Phó Chủ tịch |
| Bà Nguyễn Minh Hồi | Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm thành viên HĐQT ngày 10/01/2022 và Bổ nhiệm Phó Chủ tịch HĐQT ngày 21/10/2022) |
| Bà Nguyễn Minh Hồi | Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 21/10/2022) |
| 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 |

Ban Tổng Giám đốc

| | |
|----------------------|--|
| Ông Chu Hữu Chiến | Tổng Giám đốc |
| Bà Nguyễn Thị Thanh | Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 21/10/2022) |
| Ông Nguyễn Anh Hương | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Nguyễn Minh Hồi | Phó Tổng Giám đốc thường trực |

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho quý III năm 2022, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị: VND

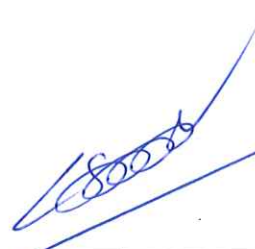
| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 3.727.224.616.809 | 3.713.720.080.971 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4 | 96.169.880.939 | 49.857.822.681 |
| 1. Tiền | 111 | | 96.169.880.939 | 49.857.822.681 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 651.638.355.216 | 1.370.567.883.188 |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 5 | 651.638.355.216 | 1.370.567.883.188 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 2.668.614.517.801 | 1.796.693.261.080 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 7 | 947.452.805.712 | 630.736.942.316 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 9 | 236.036.465.059 | 258.010.167.138 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 8 | 153.760.700.000 | 42.660.700.000 |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 10 | 1.337.736.160.095 | 871.657.064.691 |
| 5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137 | 11 | (6.371.613.065) | (6.371.613.065) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 12 | 295.280.980.779 | 481.732.109.586 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 295.280.980.779 | 481.732.109.586 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 15.520.882.074 | 14.869.004.436 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 13 | 15.279.202.225 | 14.511.547.073 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | - | 115.777.514 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | 241.679.849 | 241.679.849 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 2.639.602.867.867 | 2.214.202.806.752 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 2.146.325.810.613 | 1.720.679.510.613 |
| 1. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | 351.943.000.000 | 281.200.000.000 |
| 2. Phải thu dài hạn khác | 216 | 10 | 1.794.382.810.613 | 1.439.479.510.613 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 179.609.737.891 | 179.510.112.289 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 14 | 138.741.742.827 | 135.933.095.193 |
| - Nguyên giá | 222 | | 186.497.106.405 | 173.941.947.098 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | | (47.755.363.578) | (38.008.851.905) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | 15 | 40.867.995.064 | 43.577.017.096 |
| - Nguyên giá | 228 | | 49.243.102.213 | 49.243.102.213 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 229 | | (8.375.107.149) | (5.666.085.117) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | | 130.998.586.553 | 134.376.773.597 |
| - Nguyên giá | 231 | | 135.127.481.829 | 135.127.481.829 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 232 | | (4.128.895.276) | (750.708.232) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 3.004.340.916 | 1.904.340.916 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 16 | 3.004.340.916 | 1.904.340.916 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 6 | 143.180.000.000 | 142.180.000.000 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 143.180.000.000 | 142.180.000.000 |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | 13 | 36.484.391.894 | 35.552.069.337 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 36.484.391.894 | 35.552.069.337 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 6.366.827.484.676 | 5.927.922.887.723 |

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị: VNĐ

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 2.859.913.015.494 | 2.637.362.352.321 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 1.904.130.202.542 | 1.684.653.148.169 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 17 | 68.606.664.935 | 107.768.464.320 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 18 | 72.752.640.033 | 123.370.640.379 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 313 | 19 | 203.937.988.580 | 216.497.842.662 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 101.171.830.792 | 54.090.491.981 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | | 242.356.060.467 | 83.419.650.276 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | 1.322.944.459 | 2.494.870.505 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 20 | 243.578.330.581 | 400.577.907.474 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 21 | 937.799.653.851 | 660.818.974.775 |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 32.604.088.844 | 35.614.305.797 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 955.782.812.952 | 952.709.204.152 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | 19 | 3.280.592.952 | 2.709.204.152 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 21 | 952.502.220.000 | 950.000.000.000 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 3.506.914.469.182 | 3.290.560.535.402 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 22 | 3.506.914.469.182 | 3.290.560.535.402 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 2.015.995.570.000 | 2.015.995.570.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 2.015.995.570.000 | 2.015.995.570.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 149.799.450.000 | 149.799.450.000 |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | 36.000.000.000 | 36.000.000.000 |
| 3. Cổ phiếu quỹ (*) | 415 | | (1.080.000) | (1.080.000) |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 112.292.847.670 | 89.988.738.351 |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 1.192.827.681.512 | 998.777.857.051 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 945.723.124.949 | 552.695.670.656 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 247.104.556.563 | 446.082.186.395 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400) | 440 | | 6.366.827.484.676 | 5.927.922.887.723 |


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng




Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2022

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

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

MẪU SỐ B 02a-DN

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH
Quý III năm 2022

Đơn vị: VNĐ

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý 3 | | Luỹ kế từ đầu năm đến hết Quý 3 | |
|---|-------|-------------|-----------------|-----------------|---------------------------------|-------------------|
| | | | Năm 2022 | Năm 2021 | Năm 2022 | Năm 2021 |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1 | 23 | 646.643.812.478 | 814.707.577.344 | 2.990.164.651.090 | 4.381.594.511.970 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 2 | 23 | - | - | - | 142.095.163.636 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02) | 10 | | 646.643.812.478 | 814.707.577.344 | 2.990.164.651.090 | 4.239.499.348.334 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 24 | 525.602.687.024 | 637.276.425.104 | 2.217.773.486.375 | 3.632.527.321.224 |
| 5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20 | | 121.041.125.454 | 177.431.152.240 | 772.391.164.715 | 606.972.027.110 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 26 | 13.064.025.300 | 4.971.291.466 | 69.577.153.586 | 34.832.755.210 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 27 | 39.047.686.439 | 40.367.158.019 | 111.050.343.288 | 102.613.278.885 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 39.047.686.439 | 40.367.158.019 | 111.050.343.288 | 102.613.278.885 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | 25 | 22.769.726.640 | 14.688.825.159 | 291.710.308.166 | 104.697.048.838 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 25 | 31.930.980.226 | 28.596.694.786 | 121.010.035.809 | 74.266.374.063 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)} | 30 | | 40.356.757.449 | 98.749.765.742 | 318.197.631.038 | 360.228.080.534 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 28 | 398.646.518 | 428.226.439 | 902.925.314 | 1.551.111.945 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 29 | 7.045.131.978 | 147.460.560 | 8.320.140.653 | 2.554.368.299 |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | (6.646.485.460) | 280.765.879 | (7.417.215.339) | (1.003.256.354) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | 33.710.271.989 | 99.030.531.621 | 310.780.415.699 | 359.224.824.180 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 30 | 8.151.080.793 | 19.583.292.102 | 63.675.859.136 | 72.103.532.162 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | 25.559.191.196 | 79.447.239.519 | 247.104.556.563 | 287.121.292.018 |


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiên
Tổng Giám đốc


Ngày 28 tháng 10 năm 2022

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý III năm 2022**

Đơn vị: VNĐ

| Chi tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý 3 | | Lũy kế từ đầu năm đến hết Quý 3 | |
|---|-------|-------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| | | | Năm 2022 | Năm 2021 | Năm 2022 | Năm 2021 |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 1 | | 33.710.271.989 | 99.030.531.621 | 277.304.143.412 | 359.224.824.180 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | - | - | - | - |
| - Khấu hao TSCĐ | 2 | | 5.421.863.910 | 3.338.690.341 | 15.833.720.749 | 10.943.851.469 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 5 | | 15.452.318 | (4.864.781.154) | (56.497.675.968) | (34.832.755.210) |
| - Chi phí lãi vay | 6 | | 39.047.686.439 | 40.367.158.019 | 111.050.343.288 | 102.613.278.885 |
| 3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 8 | | 78.195.274.656 | 137.871.598.827 | 347.690.531.481 | 437.949.199.324 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 9 | | (1.204.332.813) | (599.018.208.308) | (1.109.848.706.111) | (457.157.000.932) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 110.350.455.365 | 238.323.363.870 | 186.451.128.807 | (994.979.241.018) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11 | | (48.557.598.923) | 156.602.424.355 | (3.881.270.422) | 148.558.994.196 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (4.850.183.338) | (1.919.314.156) | (1.699.977.709) | (3.433.773.507) |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (13.275.083.702) | (24.491.541.580) | (111.831.803.533) | (72.121.224.090) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (133.984.275) | (222.272.570) | (93.886.165.815) | (50.996.104.833) |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | - | (14.852.196.800) | (28.485.720.000) | (27.409.447.333) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 120.524.546.970 | (107.706.146.362) | (815.491.983.302) | (1.019.588.598.193) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (30.890.909) | (1.121.602.218) | (12.555.159.307) | (14.184.126.696) |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (4.780.895.168) | (348.608.649.165) | (792.508.375.162) | (1.732.914.277.411) |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 56.533.980.092 | 413.373.282.019 | 1.329.594.903.134 | 1.291.875.185.899 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | - | - | (1.680.000.000) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | - | - | - |
| 3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 3.540.596.154 | 7.029.373.658 | 57.789.773.819 | 20.216.316.854 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 55.262.790.169 | 70.672.404.294 | 582.321.142.484 | (436.686.901.354) |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | | | |
| 1. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 166.429.736.821 | 1.106.519.224.485 | 2.647.428.499.219 | 4.939.808.269.832 |
| 2. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (335.797.525.368) | (1.067.416.298.383) | (2.367.945.600.143) | (3.618.870.637.143) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (169.367.788.547) | 39.102.926.102 | 279.482.899.076 | 1.320.937.632.689 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40) | 50 | | 6.419.548.592 | 2.069.184.034 | 46.312.058.258 | (135.337.866.858) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 89.750.332.347 | 19.956.919.741 | 49.857.822.681 | 157.363.970.633 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61) | 70 | | 96.169.880.939 | 22.026.103.775 | 96.169.880.939 | 22.026.103.775 |


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Chủ Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2022



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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Thể 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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 08 công ty con. Thông tin khái quát về các công ty con của Công ty như sau:

| Tên công ty | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ | Hoạt động chính |
|---|----------------------------|---------------|--------------------------------|--|
| | | % | % | |
| Công ty con | | | | |
| Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thể Kỷ | Hà Nội | 100% | 100% | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản |
| Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới | Hà Nội | 80% | 80% | Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn | Tp. Hồ Chí Minh | 80% | 80% | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản |
| Công ty TNHH Cen Prime | Hà Nội | 100% | 100% | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản |
| Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN | Hà Nội | 100% | 100% | Dịch vụ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất |
| Công ty TNHH Cen Cuckoo | Hà Nội | 100% | 100% | Dịch vụ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất |

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

| Tên công ty | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ | | Hoạt động chính |
|-------------------------|----------------------------|---------|--------------------------|--|
| | | lợi ích | quyền biểu quyết nắm giữ | |
| | | % | % | |
| Công ty CP Cen Academy | Hà Nội | 56% | 56% | 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 khoá 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) |
| Công ty Cổ phần CEN HCM | Tp. Hồ Chí Minh | 94% | 94% | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản |

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho quý III năm 2022

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con

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

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty phản ánh giá trị các hàng hóa bất động sản hình thành từ các dự án kinh doanh bất động sản do Công ty mua lại từ các chủ đầu tư, các hàng 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 |
| Phương tiện vận tải | 6 |
| Thiết bị văn phòng | 3 - 5 |

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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:

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- 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 chi 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 | 2.481.225.183 | 5.329.345.574 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 93.688.655.756 | 44.528.477.107 |
| | 96.169.880.939 | 49.857.822.681 |

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

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|----------------------------------|------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i) | 607.780.369.863 | 621.885.000.000 |
| Đầu tư mua trái phiếu (ii) | 43.857.985.353 | 748.682.883.188 |
| | 651.638.355.216 | 1.370.567.883.188 |

(i) Tại ngày 30/9/2022, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,8%/năm và toàn bộ các khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng để đảm bảo các khoản vay.

(ii) Số dư trái phiếu nắm giữ tại thời điểm 30/9/2022 là các trái phiếu mua theo các Hợp đồng mua bán trái phiếu giữa Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT và Công ty Cổ phần Bất động sản Thể Kỳ, chi tiết như sau:

- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021102546032/22102021/HDMB-VAR ngày 22/10/2021;
- + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà phát hành đợt 3 năm 2020 (BHB202003) do Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà phát hành;

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

- + Ngày phát hành trái phiếu: 11/11/2020; kỳ hạn 3 năm, lãi suất 10%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;
- + Số lượng: 214.934 trái phiếu; giá mua: 109.784 VNĐ/trái phiếu.
- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021111248155/12112021/HDMB-VAR ngày 12/11/2021:
- + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần CMC (CVTB2125003) do Công ty Cổ phần CMC phát hành;
- + Ngày phát hành trái phiếu: 11/8/2021; kỳ hạn 4 năm, lãi suất 10,6%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;
- + Số lượng: 139.645 trái phiếu; giá mua: 103.479 VNĐ/trái phiếu.
- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2022050564736/05052022/HDMB-VAR ngày 05/5/2022:
- + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A (IPAH2225001) do Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A phát hành;
- + Ngày phát hành trái phiếu: 25/02/2022; kỳ hạn 3 năm, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;
- + Số lượng: 10.082 trái phiếu; giá mua: 102.207 VNĐ/trái phiếu.
- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2022072972270/29072022/HDMB-VAR ngày 29/7/2022:
- + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A (IPAH2225001) do Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A phát hành;
- + Ngày phát hành trái phiếu: 25/02/2022; kỳ hạn 3 năm, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;
- + Số lượng: 44.558 trái phiếu; giá mua: 107.296 VNĐ/trái phiếu.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

| | Số cuối kỳ | | | Số đầu năm | | |
|--|------------------------|----------|------------------------|------------------------|----------|------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị ghi sổ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư vào công ty con | 143.180.000.000 | - | 143.180.000.000 | 142.180.000.000 | - | 142.180.000.000 |
| Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ | 74.500.000.000 | - | 74.500.000.000 | 74.500.000.000 | - | 74.500.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn | 16.000.000.000 | - | 16.000.000.000 | 16.000.000.000 | - | 16.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới | 8.000.000.000 | - | 8.000.000.000 | 8.000.000.000 | - | 8.000.000.000 |
| Công ty TNHH Cen Prime (đổi tên từ Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ) | 2.000.000.000 | - | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 | - | 2.000.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN | 20.000.000.000 | - | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 | - | 20.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Cen Cuckoo | 20.000.000.000 | - | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 | - | 20.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Cen HCM | 1.000.000.000 | - | 1.000.000.000 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Cen Academy | 1.680.000.000 | - | 1.680.000.000 | 1.680.000.000 | - | 1.680.000.000 |

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land | 62.270.741.156 | 3.123.843.294 |
| Công ty Cổ phần Bitexco | 18.988.854.056 | 73.439.188.860 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn | 22.373.972.812 | 22.373.972.812 |
| Công Ty Cổ Phần VMF | 10.027.128.962 | 1.583.660.390 |
| Công ty Cổ phần phát triển nhà Bình Minh | - | 158.622.376.546 |
| Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỳ | 11.739.584.073 | 9.715.959.251 |
| Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ | 116.418.104.476 | 112.272.610.943 |
| Chi nhánh Hà Tây - Công ty Cổ phần tập đoàn Nam Cường | - | 37.738.948.297 |
| Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Toàn Thịnh Land | 2.695.771.821 | 7.978.036.083 |
| Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải | 32.244.769.607 | - |
| Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Hinode | 15.224.352.983 | |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Belleville Hà Nội | 14.791.055.009 | 14.791.055.009 |
| Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An | - | 16.864.040.398 |
| Khách hàng mua DA Hoa Tiên Paradise | 410.274.798.303 | - |
| Các khoản phải thu khách hàng khác | 230.403.672.454 | 172.233.250.433 |
| | 947.452.805.712 | 630.736.942.316 |
| Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33) | 144.879.606.394 | 136.140.065.822 |

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

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a. Ngắn hạn | | |
| 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 TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN | - | 8.900.000.000 |
| Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỳ | 150.000.000.000 | 30.000.000.000 |
| | 153.760.700.000 | 42.660.700.000 |
| b. Dài hạn | | |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink | 351.943.000.000 | 281.200.000.000 |
| | 351.943.000.000 | 281.200.000.000 |
| Phải thu cho vay là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33) | 150.000.000.000 | 38.900.000.000 |

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

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | <u>Số cuối kỳ</u> VND | <u>Số đầu năm</u> VND |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành | 20.215.926.758 | - |
| Hợp tác xã Thành Công (i) | 159.524.805.062 | 255.044.962.526,00 |
| Các đối tượng khác | 56.295.733.239 | 2.965.204.612 |
| | 236.036.465.059 | 258.010.167.138 |
| Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33) | 50.245.765.446 | 1.297.424.893 |

(i) Công ty Cổ phần Bất động sản Thể kỷ trả trước cho Hợp tác xã Thành Công để mua 237 căn hộ tại Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower) số 145 đường hồ Mễ Trì, P.Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, TP Hà Nội. Theo hợp đồng, tổng số căn thực hiện giao dịch là: 237 căn. Đến ngày 30/9/2022, hai bên đã thực hiện giao dịch thành công là: 130 căn, số dư còn lại tương ứng với 107 căn.

10. PHẢI THU KHÁC

| | <u>Số cuối kỳ</u> VND | <u>Số đầu năm</u> VND |
|---|--------------------------|--------------------------|
| a. Ngắn hạn | | |
| Công Ty TNHH Giải Pháp và Công Nghệ An Thịnh | 384.300.000 | 384.300.000 |
| Công ty TNHH Môi giới Masterise Agents | 1.400.000.000 | - |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh | 726.616.000 | - |
| Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam | 1.900.000.000 | - |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh (i) | 726.616.000 | - |
| Công Ty TNHH Địa Ốc Gia Phú | 5.391.000.324 | 5.391.000.324 |
| Công ty Nam Hồng - TNHH | 1.682.930.936 | 1.682.930.936 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (ii) | 1.106.923.829.451 | 762.921.100.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô (iii) | 30.000.000.000 | - |
| Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn (iv) | 52.650.639.863 | 52.650.639.863 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Thăng (v) | 15.000.000.000 | - |
| Công ty cổ phần Paradise Đại Lải (vi) | 55.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn (vii) | 13.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Hateco Thăng Long | 1.200.000.000 | 1.200.000.000 |
| Công Ty TNHH Địa Ốc Gia Phú | 5.391.000.324 | 5.391.000.324 |
| Tạm ứng cho nhân viên | 1.724.270.732 | 2.742.465.871 |
| Phải thu khác | 44.634.956.465 | 39.293.627.373 |
| | 1.337.736.160.095 | 871.657.064.691 |

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN

b. Dài hạn

| | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ký quỹ, ký cược (viii) | 1.671.366.010.613 | 1.330.052.710.613 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| - Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án | 1.656.688.276.976 | 1.325.767.976.976 |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ | 929.103.184.944 | 929.103.184.944 |
| + Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam (ST5) | 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 | 26.625.000.000 | 1.500.000.000 |
| + Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn | 60.150.639.863 | 7.500.000.000 |
| + Công ty Cổ phần Veracity | - | 7.150.000.000 |
| + Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (ix) | 359.671.300.000 | 200.000.000.000 |
| + Công ty Cổ phần Bitexco | 11.550.000.000 | 11.550.000.000 |
| + Các đối tượng khác | 229.995.965.137 | 129.372.605.000 |
| - Ký cược, ký quỹ khác | 14.677.733.637 | 4.284.733.637 |
| Phải thu dài hạn khác (x) | | |
| Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ | 123.016.800.000 | 109.426.800.000 |
| | 1.794.382.810.613 | 1.439.479.510.613 |
| Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33) | 1.096.376.589.944 | 1.049.186.589.944 |

(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/m² thuộc về Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh, phần doanh thu bán hàng tính từ đơn giá 25 triệu VND/m² đến đơn giá bán thực tế trừ đi chi phí xây dựng nhà sẽ được coi là doanh thu của Công ty, đồng thời Công ty chịu các khoản chi phí liên quan đến công tác bán hàng và chi phí xây dựng nhà thuộc phần Dự án hợp tác.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(viii) 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.

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

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

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

Mục đích hợp tác đầu tư: thực hiện phát triển, kinh doanh và khai thác Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở hoàn trả vốn dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm hành chính, trụ sở UBND và đường trục trung 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.

11. NỢ XẤU

| Đối tượng | 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 | 6.371.613.065 | - | 6.371.613.065 | - |
| 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 | - |

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

12. HÀNG TỒN KHO

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|---------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Hàng hóa bất động sản (i) | 295.280.980.779 | - | 481.732.109.586 | - |
| Cộng | 295.280.980.779 | - | 481.732.109.586 | - |

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

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Công cụ dụng cụ | 439.825.444 | 683.189.133 |
| Chi phí sửa chữa văn phòng | 182.124.005 | 352.753.565 |
| Chi phí thuê văn phòng | 2.111.568.179 | 2.716.066.006 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 12.545.684.597 | 10.759.538.369 |
| | 15.279.202.225 | 14.511.547.073 |
| b) Dài hạn | | |
| Công cụ dụng cụ | 2.573.799.966 | 2.503.467.174 |
| Chi phí sửa chữa văn phòng | 29.756.189.597 | 28.385.047.611 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 4.154.402.331 | 4.663.554.552 |
| | 36.484.391.894 | 35.552.069.337 |

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

14. TĂNG, GIẢMTÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa và vật kiến trúc VND | Phương tiện vận tải VND | Thiết bị văn phòng VND | Tổng cộng VND |
|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | |
| Số đầu kỳ | 116.479.910.561 | 42.230.263.859 | 15.231.772.678 | 173.941.947.098 |
| Mua sắm mới | - | 11.623.405.270 | 931.754.037 | 12.555.159.307 |
| Giảm khác | - | - | - | - |
| Số cuối kỳ | 116.479.910.561 | 53.853.669.129 | 16.163.526.715 | 186.497.106.405 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| Số đầu kỳ | 12.416.079.279 | 15.694.702.243 | 9.898.070.383 | 38.008.851.905 |
| Trích khấu hao trong kỳ | 3.974.454.511 | 4.239.767.002 | 1.532.290.160 | 9.746.511.673 |
| Giảm khác | - | - | - | - |
| Số cuối kỳ | 16.390.533.790 | 19.934.469.245 | 11.430.360.543 | 47.755.363.578 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| Số cuối kỳ | 100.089.376.771 | 33.919.199.884 | 4.733.166.172 | 138.741.742.827 |
| Số đầu kỳ | 104.063.831.282 | 26.535.561.616 | 5.333.702.295 | 135.933.095.193 |

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 4.131.110.775 VNĐ

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất VND | Phần mềm máy tính VND | TSCĐ vô hình khác VND | Tổng cộng VND |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | |
| Số đầu kỳ | 11.995.200.171 | 36.873.174.769 | 374.727.273 | 49.243.102.213 |
| Mua sắm mới | - | - | - | - |
| Giảm khác | - | - | - | - |
| Số cuối kỳ | 11.995.200.171 | 36.873.174.769 | 374.727.273 | 49.243.102.213 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| Số đầu kỳ | - | 5.291.357.844 | 374.727.273 | 5.666.085.117 |
| Trích khấu hao trong kỳ | - | 2.709.022.032 | - | 2.709.022.032 |
| Giảm khác | - | - | - | - |
| Số cuối kỳ | - | 8.000.379.876 | 374.727.273 | 8.375.107.149 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| Số cuối kỳ | 11.995.200.171 | 28.872.794.893 | - | 40.867.995.064 |
| Số đầu kỳ | 11.995.200.171 | 31.581.816.925 | - | 43.577.017.096 |

Tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 1.127.248.342 VNĐ

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư tại 30/9/2022 là Sàn văn phòng làm việc tại tầng 2 + 3 Tòa nhà Dolphin Plaza, 28 Trần Bình, phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.

Nguyên giá: 135.127.481.829 VNĐ.

Hao mòn trong quý 3/2022: 1.126.062.348 VNĐ.

Khấu hao lũy kế đến hết 30/9/2022: 4.128.895.276 VNĐ.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| - Mua sắm (i) | 3.004.340.916 | 1.904.340.916 |
| | 3.004.340.916 | 1.904.340.916 |

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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---|-----------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ | - | - | 4.645.794.904 | 4.645.794.904 |
| Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới | 6.150.464.902 | 6.150.464.902 | 10.556.328.878 | 10.556.328.878 |
| Công ty cổ phần BĐS Cen Sài Gòn | 20.551.746.033 | 20.551.746.033 | 43.228.750.231 | 43.228.750.231 |
| Công ty cổ phần Bất động sản Galaxy Land | 118.058.243 | 118.058.243 | 4.091.860.240 | 4.091.860.240 |
| Công ty cổ phần tập đoàn Thế Kỷ | 3.732.652.794 | 3.732.652.794 | 6.695.389.194 | 6.695.389.194 |
| Các đối tượng khác | 38.053.742.963 | 38.053.742.963 | 38.550.340.873 | 38.550.340.873 |
| | 68.606.664.935 | 68.606.664.935 | 107.768.464.320 | 107.768.464.320 |
| Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33) | 51.422.548.880 | 51.422.548.880 | 76.385.282.136 | 76.385.282.136 |

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine | 3.200.286.352 | 3.260.286.352 |
| Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Mỹ Đình | 9.572.124.801 | 9.572.124.801 |
| Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thành Công Vinh Phúc | - | 2.422.000.000 |
| Công ty CP Xây lắp Sunshine E&C | 2.673.472.536 | 2.673.472.536 |
| Công ty Cổ phần bất động sản Cen Sài Gòn | 3.090.366.251 | - |
| Khách hàng mua Dự án A C-Skyview | 37.472.933.481 | 14.952.373.682 |
| Khách hàng mua Dự án Trinity Tower | 49.594.497 | 90.475.383.008 |
| Các đối tượng khác | 16.693.862.115 | 15.000.000 |
| | 72.752.640.033 | 123.370.640.379 |
| Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33) | 8.038.927.910 | 32.638.694 |

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

20. 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 phải nộp | 61.311.008.610 | 112.167.009.855 | 88.133.259.712 | 85.344.758.753 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 94.219.548.780 | 63.200.728.872 | 93.886.165.815 | 63.534.111.837 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 60.967.285.272 | 59.399.932.995 | 65.308.100.277 | 55.059.117.990 |
| Cộng | 216.497.842.662 | 234.767.671.722 | 247.327.525.804 | 203.937.988.580 |

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi trái phiếu phải trả | 40.589.041.264 | 42.342.465.753 |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất | 185.670.090.960 | 41.077.184.523 |
| Chi phí môi giới và chi phí khác | 16.096.928.243 | - |
| | 242.356.060.467 | 83.419.650.276 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33) | 8.280.989.422 | - |

22. PHẢI TRẢ KHÁC

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Bảo hiểm xã hội | 1.391.770.773 | 137.378.242 |
| Tiền đặt cọc mua căn hộ (i) | 123.982.516.086 | 80.540.509.615 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 7.318.864.303 | 3.829.864.303 |
| Phải trả khác | 110.885.179.419 | 316.070.155.314 |
| | 243.578.330.581 | 400.577.907.474 |
| b) Dài hạn | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 3.280.592.952 | 2.709.204.152 |
| | 3.280.592.952 | 2.709.204.152 |
| Phải trả phải nộp khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33) | 2.494.516.372 | 1.494.516.372 |

- (i) Phản ánh số tiền đặt cọc mua căn hộ, liền kề, biệt thự... của các khách hàng tại các dự án do Công ty phân phối. Các khoản đặt cọc này sẽ được bù trừ vào giá trị thanh toán đợt 1 theo điều khoản Hợp đồng mua bán.

23. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

| Chi tiêu | Số đầu kỳ | | Phát sinh trong kỳ | | Số cuối kỳ | |
|--------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng |
| | | trả nợ | | | | trả nợ |
| VND | VND | VND | VND | VND | VND | |
| Vay ngắn hạn | 660.818.974.775 | 660.818.974.775 | 2.644.674.499.219 | 2.367.693.820.143 | 937.799.653.851 | 937.799.653.851 |
| Vay dài hạn | 950.000.000.000 | 950.000.000.000 | 2.754.000.000 | 251.780.000 | 952.502.220.000 | 952.502.220.000 |
| Cộng | 1.610.818.974.775 | 1.610.818.974.775 | 2.647.428.499.219 | 2.367.945.600.143 | 1.890.301.873.851 | 1.890.301.873.851 |

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

Chi tiết các khoản vay bao gồm:

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Vay ngắn hạn | 937.799.653.851 | 660.818.974.775 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i) | 281.793.745.016 | 116.338.747.772 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi) (ii) | 604.840.000.000 | 291.050.000.000 |
| Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Đống Đa (iii) | 51.165.908.835 | 64.732.200.927 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (iv) | - | 9.187.596.076 |
| Ngân hàng VPBank (iv) | - | 179.510.430.000 |
| Vay dài hạn | 952.502.220.000 | 950.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (v) | 950.000.000.000 | 950.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (vi) | 2.502.220.000 | - |

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

Tài sản đảm bảo của khoản vay:

- Căn hộ B0607 Tòa B - Tòa 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 thấu chi từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo:

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 02/2022/352851/HĐTC ngày 19/4/2022 với hạn mức 19,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 03/2022/352851/HĐTC ngày 29/4/2022 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 04/2021/352851/HĐTC ngày 04/10/2021 với hạn mức 19,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 04/2021/352851/HĐTC ngày 23/11/2021 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 06/2021/352851/HĐTC ngày 03/12/2021 với hạn mức 29,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.

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

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 09/2021/352851/HĐTC ngày 03/12/2021 với hạn mức 29,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 01/2022/352851/HĐTC ngày 24/3/2022 với hạn mức 39,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 04/2021/352851/HĐTC ngày 23/11/2021 với hạn mức 16,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 07/2021/352851/HĐTC ngày 03/12/2021 với hạn mức 18,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 08/2021/352851/HĐTC ngày 03/12/2021 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 10/2021/352851/HĐTC ngày 03/12/2021 với hạn mức 29,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 11/2021/352851/HĐTC ngày 17/12/2021 với hạn mức 27,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 12/2021/352851/HĐTC ngày 17/12/2021 với hạn mức 99,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,1%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 13/2021/352851/HĐTC ngày 17/12/2021 với hạn mức 99,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,1%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 14/2021/352851/HĐTC ngày 17/12/2021 với hạn mức 99,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,1%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 15/2021/352851/HĐTC ngày 17/12/2021 với hạn mức 20,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,1%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
- (iii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Đồng 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: từ 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 4.5N0 Đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội.
- (iv) 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: các 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.

(v) 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:

- 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Nguồn vốn khác | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|--|---------------------------|-------------------------|--------------|--------------------------|----------------|--------------------------------------|-------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/9/2021 | | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ trước | 800.000.000.000 | 150.000.000.000 | (1.080.000) | 65.392.096.174 | 36.000.000.000 | 851.036.074.812 | 1.902.427.090.986 |
| Phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 159.999.080.000 | - | - | - | - | (159.999.080.000) | - |
| Lợi nhuận trong kỳ | - | - | - | - | - | 287.121.292.018 | 287.121.292.018 |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | - | 24.596.642.177 | - | (24.596.642.177) | - |
| Trích quỹ khen thưởng ban điều hành | - | - | - | - | - | (4.919.328.436) | (4.919.328.436) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | - | (12.298.321.089) | (12.298.321.089) |
| Hoàn thành nghĩa vụ thuế theo Quyết định thanh tra thuế 2018 - 2019 | - | - | - | - | - | (528.542.454) | (528.542.454) |
| Số dư cuối kỳ trước | 959.999.080.000 | 150.000.000.000 | (1.080.000) | 89.988.738.351 | 36.000.000.000 | 935.815.452.674 | 2.171.802.191.025 |
| Kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/9/2022 | | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ này | 2.015.995.570.000 | 149.799.450.000 | (1.080.000) | 89.988.738.351 | 36.000.000.000 | 998.777.857.051 | 3.290.560.535.402 |
| Lợi nhuận trong kỳ | - | - | - | - | - | 247.104.556.563 | 247.104.556.563 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | - | (31.225.753.047) | (31.225.753.047) |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | - | 22.304.109.319 | - | (22.304.109.319) | - |
| Điều chỉnh khác | - | - | - | - | - | 475.130.264 | 475.130.264 |
| Số dư cuối kỳ này | 2.015.995.570.000 | 149.799.450.000 | (1.080.000) | 112.292.847.670 | 36.000.000.000 | 1.192.827.681.512 | 3.506.914.469.182 |

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|--|------------------------------|--------------------------------|
| Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu môi giới bất động sản | 949.529.528.828 | 840.455.763.102 |
| Doanh thu đầu tư bất động sản | 2.021.358.219.105 | 3.508.420.207.348 |
| Doanh thu cho thuê văn phòng và khác | 19.276.903.157 | 32.718.541.520 |
| | 2.990.164.651.090 | 4.381.594.511.970 |

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

| | | |
|--|------------------------|------------------------|
| Giảm trừ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | - | 142.095.163.636 |
| | - | 142.095.163.636 |
| Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33) | 220.568.921.990 | 227.166.524.702 |

26. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Năm nay | Năm trước |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn môi giới bất động sản | 682.858.729.172 | 684.224.017.683 |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 1.523.290.028.591 | 2.939.652.572.661 |
| Giá vốn cho thuê văn phòng và khác | 11.624.728.612 | 8.650.730.880 |
| | 2.217.773.486.375 | 3.632.527.321.224 |
| Giá vốn phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33) | 1.171.095.485.964 | 400.888.207.327 |

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

| | Năm nay | Năm trước |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ | | |
| Chi phí quảng cáo, khuyến mại | 199.786.260.343 | 63.459.392.503 |
| Các khoản chi phí bán hàng khác | 91.924.047.823 | 41.237.656.335 |
| | 291.710.308.166 | 104.697.048.838 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ | | |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 5.890.462.563 | 5.781.600.515 |
| Chi phí nhân công | 16.256.064.789 | 20.193.559.076 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 9.621.094.064 | 10.428.519.647 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 6.240.189.696 | 17.361.778.005 |
| Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 83.002.224.697 | 20.500.916.820 |
| | 121.010.035.809 | 74.266.374.063 |

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm nay | Năm trước |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay | 61.996.697.466 | 31.986.448.311 |
| Lãi hoạt động đầu tư trái phiếu | 7.580.456.120 | 2.846.306.899 |
| | 69.577.153.586 | 34.832.755.210 |

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

29. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | <u>Năm nay</u> <u>VND</u> | <u>Năm trước</u> <u>VND</u> |
|-----------------|------------------------------|--------------------------------|
| Chi phí lãi vay | 111.050.343.288 | 102.613.278.885 |
| | 111.050.343.288 | 102.613.278.885 |

30. THU NHẬP KHÁC

| | <u>Năm nay</u> <u>VND</u> | <u>Năm trước</u> <u>VND</u> |
|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng | 316.161.047 | 1.244.929.721 |
| Các khoản khác | 586.764.267 | 306.182.224 |
| | 902.925.314 | 1.551.111.945 |

31. CHI PHÍ KHÁC

| | <u>Năm nay</u> <u>VND</u> | <u>Năm trước</u> <u>VND</u> |
|--|------------------------------|--------------------------------|
| Khấu hao tài sản cố định | 551.044.780 | 423.367.007 |
| Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án | | 602.580.597 |
| Thanh lý, nhượng bán TSCĐ | - | 1.528.420.695 |
| Các khoản khác | 7.769.095.873 | - |
| | 8.320.140.653 | 2.554.368.299 |

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

| | <u>Năm nay</u> <u>VND</u> | <u>Năm trước</u> <u>VND</u> |
|--|------------------------------|--------------------------------|
| Lợi nhuận trước thuế | 310.780.415.699 | 359.224.824.180 |
| Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ | 7.598.879.981 | 1.292.836.630 |
| Thu nhập chịu thuế | 318.379.295.680 | 360.517.660.810 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành | 63.675.859.136 | 72.103.532.162 |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 63.675.859.136 | 72.103.532.162 |

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

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

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo
Công ty Cổ phần Cen Academy
Công ty TNHH Cen Prime (đổi tên từ Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ)
Công ty Cổ phần CEN HCM
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng
Công ty Cổ phần CEN Hưng Yên
Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phúc
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hóa
Công ty Cổ phần CEN Khánh Hòa
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh
Công ty Cổ phần CEN Nghệ An
Công ty Cổ phần CEN Stay

Mối quan hệ

Công ty mẹ/Công ty có cổ phần chi phối
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Cùng tập đoàn
Cùng tập đoàn
Cùng tập đoàn
Cùng tập đoàn
Cùng tập đoàn
Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Bên liên quan

Công ty Cổ phần CEN Zone
 Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh
 Công ty Cổ phần CEN Housing
 Công ty Cổ phần CEN Bình Định
 Công ty Cổ phần CEN Đông Bắc
 Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận
 Công ty Cổ phần CEN Bình Dương
 Công ty Cổ phần Ngôi sao UNIK
 Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành

Môi quan hệ

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
 Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
 Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
 Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
 Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
 Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
 Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
 Công ty con của Công ty Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới
 Ông Vương Văn Tường là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành

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

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

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|--|------------------------|--------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | |
| Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ | 175.522.046.176 | 202.081.461.593 |
| Công ty Cổ phần Cen HCM | 166.194.502 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ | 19.443.805.520 | 15.493.844.349 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ | - | 26.045.000 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn | 4.156.562.916 | 368.012.104 |
| Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ | 524.211.768 | 524.211.768 |
| Công ty Cổ phần Cen Cuckoo | 6.081.147.231 | 3.886.363.635 |
| Công ty Cổ phần Cen Housing | 1.642.113.242 | 993.890.573 |
| Công ty Cổ phần Cen Academy | 280.874.094 | 477.668.919 |
| Công ty Cổ phần CEN Miền Trung | - | 776.244.595 |
| Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh | - | 129.597.451 |
| Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh | - | 11.405.437 |
| Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN | 3.722.739.620 | - |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ | 1.939.141.493 | - |
| Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành | 4.563.685.745 | - |
| Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam | 2.526.399.683 | 2.397.779.278 |
| | 220.568.921.990 | 227.166.524.702 |

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN

Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp

| | | |
|--|--------------------------|------------------------|
| Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ | 57.000.556.948 | 39.059.676.963 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn | 23.825.582.002 | 5.860.075.381 |
| Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới | 39.479.656.407 | 44.162.200.528 |
| Công ty Cổ phần Cen HCM | 13.607.221.575 | - |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ | 1.764.028.460 | 172.260.452 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ | 14.167.666.630 | 23.423.979.195 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ | 39.076.199.405 | 246.531.768.478 |
| Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam | 907.172.727 | 8.251.481.627 |
| Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN | 7.990.259.776 | 315.264.658 |
| Công ty Cổ phần Cen Academy | 507.067.077 | 974.272.004 |
| Công ty Cổ phần Cen Cuckoo | - | 1.500.000.000 |
| Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng | 4.666.487.069 | 6.957.164.215 |
| Công ty Cổ phần CEN Vinh Phúc | 163.606.877 | 39.973.571 |
| Công ty Cổ phần CEN Miền Trung | 2.944.882.180 | 5.851.093.329 |
| Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh | 6.728.352.807 | 11.584.078.926 |
| Công ty Cổ phần CEN Hưng Yên | 895.969.836 | 197.558.171 |
| Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá | 554.779.893 | 623.300.484 |
| Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh | 989.313.112 | 30.696.104 |
| Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận | 2.656.591.741 | 211.778.264 |
| Công ty Cổ phần CEN Nghệ An | 449.461.236 | - |
| Công ty Cổ phần Cen Housing | 446.344.009 | 5.102.953.704 |
| Công ty Cổ phần Cen Bình Định | 4.021.163.609 | - |
| Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc | 297.050.598 | 38.631.273 |
| Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành | 947.956.071.990 | - |
| | 1.171.095.485.964 | 400.888.207.327 |

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

| | Cuối kỳ VND | Đầu năm VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Phải thu khách hàng ngắn hạn | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ | 11.739.584.073 | 9.715.959.251 |
| Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ | 116.418.104.476 | 112.272.610.943 |
| Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ | - | 64.070.327 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ | 6.534.000 | 6.534.000 |
| Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam | 6.223.996.932 | 3.523.768.308 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn | 159.686.731 | 894.804.740 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ | 1.322.045.000 | 26.045.000 |
| Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh | - | 11.405.437 |
| Công ty Cổ phần CEN Miền Trung | 295.176.636 | 815.176.636 |
| Công ty Cổ phần Cen Housing | 1.637.395.866 | 2.065.278.658 |
| Công ty Cổ phần Cen Academy | 25.012.267 | 155.709.442 |
| Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh | - | 142.557.196 |
| Công ty Cổ phần Cen Cuckoo | 3.110.061.955 | - |
| Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN | 65.796.778 | 4.976.286.308 |
| Công ty Cổ phần Cen HCM | 182.813.952 | - |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ | 3.693.397.728 | 1.469.859.576 |
| | 144.879.606.394 | 136.140.065.822 |
| Người mua trả tiền trước | | |
| Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành | 1.348.117.138 | - |
| Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN | 3.600.444.521 | - |
| Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc | - | 32.638.694 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn | 3.090.366.251 | - |
| | 8.038.927.910 | 32.638.694 |

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN

Phải thu về cho vay ngắn hạn

| | | |
|--|------------------------|-----------------------|
| Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN | - | 8.900.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ | 150.000.000.000 | 30.000.000.000 |
| | 150.000.000.000 | 38.900.000.000 |
| | Cuối kỳ | Đầu năm |
| | VND | VND |

Phải thu khác

| | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ | 1.052.119.984.944 | 1.038.529.984.944 |
| Công ty Cổ phần Cen HCM | 300.000.000 | - |
| Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ | 30.156.605.000 | 10.656.605.000 |
| Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN | 800.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn | 13.000.000.000 | - |
| | 1.096.376.589.944 | 1.049.186.589.944 |

Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | | |
|--|-----------------------|----------------------|
| Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành | 20.215.926.758 | - |
| Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ | 9.403.092.657 | 1.189.786.201 |
| Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc | - | 32.638.694 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn | 20.551.746.033 | - |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ | 74.999.998 | 74.999.998 |
| | 50.245.765.446 | 1.297.424.893 |

Phải trả người bán ngắn hạn

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ | 1.541.340.787 | 456.499.807 |
| Công ty Cổ phần Cen Cuckoo | 1.650.000.000 | 1.650.000.000 |
| Công ty Cổ phần Cen HCM | 4.710.891.108 | - |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn | 20.551.746.033 | 43.228.750.231 |
| Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới | 6.150.464.902 | 10.556.328.878 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ | 3.732.652.794 | 6.695.389.194 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ | 1.481.422.603 | 394.121.165 |
| Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phúc | 93.720.123 | - |
| Công ty Cổ phần Cen Nghệ An | 143.170.723 | - |
| Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh | 262.991.451 | - |
| Công ty Cổ phần Cen Bình Định | 501.109.464 | - |
| Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN | 3.497.349.439 | 54.155.343 |
| Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận | 242.805.011 | 669.822.499 |
| Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng | 509.064.112 | 2.775.480.955 |
| Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá | 610.257.882 | 78.218.458 |
| Công ty Cổ phần CEN Miền Trung | 613.844.290 | 919.186.204 |
| Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh | 954.305.988 | - |
| Công ty Cổ phần Cen Housing | 5.644.049 | 287.867.699 |
| Công ty Cổ phần Cen Academy | 4.169.768.121 | 3.708.600.000 |
| Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên | - | 197.540.832 |
| Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc | - | 67.525.967 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ | - | 4.645.794.904 |
| | 51.422.548.880 | 76.385.282.136 |

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN

| | Cuối kỳ VND | Đầu năm VND |
|---|-----------------------|----------------------|
| Chi phí phải trả ngắn hạn | | |
| Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ | 234.343.098 | - |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn | 1.749.622.309 | - |
| Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN | 2.749.387.306 | - |
| Công ty Cổ phần Cen HCM | 762.749.979 | - |
| Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng | 38.911.900 | - |
| Công ty Cổ phần CEN Miền Trung | 1.079.556.201 | - |
| Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh | 205.443.159 | - |
| Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh | 272.999.381 | - |
| Công ty Cổ phần CEN Bình Định | 715.502.028 | - |
| Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc | 238.130.963 | - |
| Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ | 234.343.098 | - |
| | 8.280.989.422 | - |
| Phải trả khác | | |
| Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng | 1.780.000.000 | 780.000.000 |
| Công ty Cổ phần Cen Housing | 654.516.372 | 654.516.372 |
| | 19.056.495.216 | 1.494.516.372 |


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng




Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2022

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

