

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 IV NĂM 2022

Tháng 01 năm 2023

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 - 32

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 IV 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 Hường	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 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho quý IV 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 số 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 17 tháng 01 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.679.088.294.063	3.713.720.080.971
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	69.921.292.464	49.857.822.681
1. Tiền	111		69.921.292.464	49.857.822.681
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		220.578.355.216	1.370.567.883.188
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	220.578.355.216	1.370.567.883.188
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.968.353.056.780	1.796.693.261.080
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	738.273.536.148	630.736.942.316
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	156.819.311.132	258.010.167.138
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	544.703.700.000	42.660.700.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	2.573.719.791.785	871.657.064.691
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	11	(45.163.282.285)	(6.371.613.065)
IV. Hàng tồn kho	140	12	396.824.068.576	481.732.109.586
1. Hàng tồn kho	141		396.824.068.576	481.732.109.586
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		23.411.521.027	14.869.004.436
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	10.144.438.131	14.511.547.073
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		13.025.403.047	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		2.559.633.050.299	2.214.202.806.752
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.073.059.672.265	1.720.679.510.613
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	281.200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	2.073.059.672.265	1.439.479.510.613
II. Tài sản cố định	220		174.713.509.007	179.510.112.289
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	134.748.521.287	135.933.095.193
- Nguyên giá	222		184.741.432.223	173.941.947.098
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(49.992.910.936)	(38.008.851.905)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	39.964.987.720	43.577.017.096
- Nguyên giá	228		49.243.102.213	49.243.102.213
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(9.278.114.493)	(5.666.085.117)
III. Bất động sản đầu tư	230		129.872.524.205	134.376.773.597
- Nguyên giá	231		135.127.481.829	135.127.481.829
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(5.254.957.624)	(750.708.232)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		11.404.340.916	1.904.340.916
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	11.404.340.916	1.904.340.916
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	145.180.000.000	142.180.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		145.180.000.000	142.180.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260	13	25.403.003.906	35.552.069.337
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		25.403.003.906	35.552.069.337
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		7.238.721.344.362	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 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.782.112.496.498	2.637.362.352.321
I. Nợ ngắn hạn	310		1.326.559.183.546	1.684.653.148.169
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	94.836.365.845	107.768.464.320
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	116.894.904.951	123.370.640.379
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	19	110.389.295.354	216.497.842.662
4. Phải trả người lao động	314		66.740.456.645	54.090.491.981
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		127.115.081.667	83.419.650.276
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.104.340.100	2.494.870.505
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	308.454.566.178	400.577.907.474
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	484.995.883.962	660.818.974.775
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		16.028.288.844	35.614.305.797
II. Nợ dài hạn	330		455.553.312.952	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	452.272.720.000	950.000.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.456.608.847.864	3.290.560.535.402
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	5.456.608.847.864	3.290.560.535.402
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.636.785.340.000	2.015.995.570.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.636.785.340.000	2.015.995.570.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		149.798.900.000	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		521.732.840.194	998.777.857.051
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		340.927.844.949	552.695.670.656
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		180.804.995.245	446.082.186.395
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		7.238.721.344.362	5.927.922.887.723


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng




Chủ Hữu Chiến
Tổng Giám đốc
Ngày 17 tháng 01 năm 2023

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 THỂ KỸ

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 IV năm 2022**

Đơn vị: VNĐ

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Luỹ kế từ đầu năm đến hết Quý 4	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	23	215.838.072.712	1.001.651.122.959	3.206.002.723.802	5.383.245.634.929
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	23	104.845.666.505	-	104.845.666.505	142.095.163.636
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		110.992.406.207	1.001.651.122.959	3.101.157.057.297	5.241.150.471.293
4. Giá vốn hàng bán	11	24	111.555.130.005	673.740.531.867	2.329.328.616.380	4.306.267.853.091
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(562.723.798)	327.910.591.092	771.828.440.917	934.882.618.202
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	34.691.963.895	40.139.490.341	104.269.117.481	74.972.245.551
7. Chi phí tài chính	22	27	33.281.609.483	46.389.812.476	144.331.952.771	149.003.091.361
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		33.281.609.483	46.389.812.476	144.331.952.771	149.003.091.361
8. Chi phí bán hàng	25	25	1.290.802.938	58.737.926.796	293.001.111.104	163.434.975.634
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	89.147.115.724	60.266.387.751	210.157.151.533	134.532.761.814
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(89.590.288.048)	202.655.954.410	228.607.342.990	562.884.034.944
11. Thu nhập khác	31	28	8.096.869.270	79.536.872	8.999.794.584	1.630.648.817
12. Chi phí khác	32	29	1.242.281.398	3.921.364.865	9.562.422.051	6.475.733.164
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		6.854.587.872	(3.841.827.993)	(562.627.467)	(4.845.084.347)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(82.735.700.176)	198.814.126.417	228.044.715.523	558.038.950.597
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	(16.436.138.858)	39.853.232.040	47.239.720.278	111.956.764.202
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(66.299.561.318)	158.960.894.377	180.804.995.245	446.082.186.395


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng




Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 01 năm 2023

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý IV năm 2022

Đơn vị: VNĐ

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến hết Quý 4	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Lợi nhuận trước thuế	1		(82.735.700.176)	198.814.126.417	228.044.715.523	558.038.950.597
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-	-	-
- Khấu hao TSCĐ	2		4.266.617.050	5.370.104.191	20.100.337.799	16.313.955.660
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(36.288.031.333)	(40.246.000.653)	(92.785.707.301)	(75.078.755.863)
- Chi phí lãi vay	6		33.281.609.483	46.389.812.476	144.331.952.771	149.003.091.361
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		(81.475.504.976)	210.328.042.431	299.691.298.792	648.277.241.755
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(1.109.738.191.704)	(183.590.376.517)	(2.321.988.626.572)	(655.747.377.449)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(101.543.087.797)	405.006.391.181	84.908.041.010	(589.972.849.837)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(98.459.525.201)	200.502.484.237	(102.340.795.623)	349.061.478.433
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		16.216.152.082	(17.118.291.052)	14.516.174.373	(20.552.064.559)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(50.110.376.806)	(34.539.401.518)	(161.942.180.339)	(106.660.625.608)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.131.969)	(62.928.669)	(93.887.297.784)	(51.059.033.502)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.795.345.661)	(2.276.952.667)	(31.281.065.661)	(14.686.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.427.907.012.032)	578.248.967.426	(2.312.324.451.804)	(441.339.630.767)
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		(9.500.000.000)	-	(22.055.159.307)	(14.184.126.696)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.755.674.182	709.090.909	1.755.674.182	709.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.777.886.061.844)	(1.606.288.274.203)	(2.570.394.437.006)	(3.339.202.551.614)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.169.946.061.844	565.855.758.161	3.499.540.964.978	1.857.730.944.060
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.000.000.000)	(980.000.000)	(3.000.000.000)	(2.660.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		26.306.985.734	17.007.574.966	84.096.759.553	37.223.891.820
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		407.622.659.916	(1.023.695.850.167)	989.943.802.400	(1.460.382.751.521)
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		2.015.994.490.000	959.998.000.000	2.015.994.490.000	959.998.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		531.554.369.431	1.126.724.733.544	3.178.982.868.650	6.066.533.003.376
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.484.587.639.320)	(1.613.444.131.897)	(3.852.533.239.463)	(5.232.314.769.040)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.062.961.220.111	473.278.601.647	1.342.444.119.187	1.794.216.234.336
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		42.676.867.995	27.831.718.906	20.063.469.783	(107.506.147.952)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		27.244.424.469	22.026.103.775	49.857.822.681	157.363.970.633
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		69.921.292.464	49.857.822.681	69.921.292.464	49.857.822.681


Nguyễn Công Sơn
 Người lập biểu


Lê Thị Lan
 Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiến
 Tổng Giám đốc
 Ngày 17 tháng 01 năm 2023



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

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản 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 21 ngày 27 tháng 10 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tầng 1, Tòa B Sky City, Số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết 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 lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty CP Cen Academy	Hà Nội	56%	56%	Giáo dục khác chưa được phân vào 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 IV 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 giá 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, giá 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:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	3.125.996.566	5.329.345.574
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	66.795.295.898	44.528.477.107
	69.921.292.464	49.857.822.681

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	176.720.369.863	621.885.000.000
Đầu tư mua trái phiếu (ii)	43.857.985.353	748.682.883.188
	220.578.355.216	1.370.567.883.188

(i) Tại ngày 31/12/2022, 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 năm giữ tại thời điểm 31/12/2022 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 Thế Kỷ, chi tiết như sau:

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

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	145.180.000.000	-	145.180.000.000	142.180.000.000	-	142.180.000.000
Công ty TNHH TMDT 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	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Cen Academy	1.680.000.000	-	1.680.000.000	1.680.000.000	-	1.680.000.000
Tổng cộng	145.180.000.000	-	145.180.000.000	142.180.000.000	-	142.180.000.000

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	77.747.614.920	3.123.843.294
Công ty Cổ phần Bitexco	9.455.859.411	73.439.188.860
Công Ty Cổ Phần VMF	6.301.049.734	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 Thể Kỳ	13.402.337.153	9.715.959.251
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thể Kỳ	149.573.984.146	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	1.808.657.749	7.978.036.083
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	24.915.835.443	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Belleville Hà Nội	5.218.930.208	14.791.055.009
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An	-	16.864.040.398
Khách hàng mua DA Hoa Tiên Paradise	209.982.566.028	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	239.866.701.356	194.607.223.245
	738.273.536.148	630.736.942.316
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	197.244.599.518	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 Thể Kỳ	150.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Consgroup	39.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink	351.943.000.000	-
	544.703.700.000	42.660.700.000
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink	-	281.200.000.000
	-	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	13.006.957.204	-
Hợp tác xã Thành Công (i)	130.896.125.852	255.044.962.526,00
Các đối tượng khác	12.916.228.076	2.965.204.612
	156.819.311.132	258.010.167.138
Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	13.081.957.202	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 31/12/2022, hai bên đã thực hiện giao dịch thành công là: 201 căn, số dư còn lại tương ứng với 36 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	600.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh	726.616.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam	1.850.000.000	-
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)	1.067.921.100.000	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)	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Hateco Thăng Long	1.200.000.000	1.200.000.000
Công Ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (viii)	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thành Đạt VN (ix)	800.000.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	17.484.603.106	2.742.465.871
Phải thu khác	13.101.985.556	44.684.627.697
	2.573.719.791.785	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 (x)	1.949.442.872.265	1.330.052.710.613
<i>Trong đó:</i>		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	1.946.065.352.768	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	7.500.000.000	7.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Veracity	-	7.150.000.000
+ Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (xi)	359.671.300.000	200.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Nhật Hằng (xii)	439.644.084.142	-
+ Công ty Cổ phần TID (xiii)	50.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Bitexco	11.550.000.000	11.550.000.000
+ Các đối tượng khác	82.379.596.650	129.372.605.000
- Ký cược, ký quỹ khác	3.377.519.497	4.284.733.637
Phải thu dài hạn khác (xiv)		
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	123.616.800.000	109.426.800.000
	2.073.059.672.265	1.439.479.510.613
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	1.627.976.589.944	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%.

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

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.

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

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

(x) 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.

(xi) 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.

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

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

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

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

Mục đích hợp tác đầu tư: thực hiện phát triển, kinh doanh và khai thác Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở hoàn trả vốn dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm hành chính, trụ sở UBND và đường trục trung 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 năm	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu khó có khả năng thu hồi	45.163.282.285 [✓]	-	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	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	11.186.986.406	-	-	-
Công Ty Cổ Phần TMS Bất Động Sản	3.727.756.578	-	-	-
Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	1.179.901.920	-	-	-
Công ty Cổ phần ECOLAND	147.024.316	-	-	-

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

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

12. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hóa bất động sản (i)	396.824.068.576	-	481.732.109.586	-
Cộng	396.824.068.576	-	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 VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	497.107.899	683.189.133
Chi phí sửa chữa văn phòng	72.538.158	352.753.565
Chi phí thuê văn phòng	2.015.700.930	2.716.066.006
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	7.559.091.144	10.759.538.369
	10.144.438.131	14.511.547.073
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	1.641.567.298	2.503.467.174
Chi phí sửa chữa văn phòng	20.628.488.179	28.385.047.611
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.132.948.429	4.663.554.552
	25.403.003.906	35.552.069.337

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	-	(1.559.244.182)	(196.430.000)	(1.755.674.182)
Số cuối kỳ	116.479.910.561	52.294.424.947	15.967.096.715	184.741.432.223
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	4.586.759.820	5.821.338.780	2.704.364.718	13.112.463.318
Giảm khác	(14.732.251)	(1.113.672.036)		(1.128.404.287)
Số cuối kỳ	16.988.106.848	20.402.368.987	12.602.435.101	49.992.910.936
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	99.491.803.713	31.892.055.960	3.364.661.614	134.748.521.287
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 31 tháng 12 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 CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Phần mềm máy tính VND</u>	<u>TSCĐ vô hình khác VND</u>	<u>Tổng cộng VND</u>
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	-	3.612.029.376	-	3.612.029.376
Giảm khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	8.903.387.220	374.727.273	9.278.114.493
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	11.995.200.171	27.969.787.549	-	39.964.987.720
Số đầu kỳ	11.995.200.171	31.581.816.925	-	43.577.017.096

Tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 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 31/12/2022 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 4/2022: 1.126.062.348 VNĐ.

Khấu hao lũy kế đến hết 31/12/2022: 5.254.957.624 VNĐ.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>Số cuối kỳ VND</u>	<u>Số đầu năm VND</u>
- Mua sắm (i)	11.404.340.916	1.904.340.916
	11.404.340.916	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 TNHH TMDT Ngôi Nhà Thế Kỷ	7.104.796.559	7.104.796.559	-	-
Công ty Cổ phần Golf và lữ hành Thế Kỷ	1.481.422.603	1.481.422.603	394.121.165	394.121.165
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	4.915.000.000	4.915.000.000	1.650.000.000	1.650.000.000
Công ty Cổ phần Cen Academy	4.237.520.679	4.237.520.679	3.708.600.000	3.708.600.000
Công ty Cổ phần Cen HCM	3.135.441.062	3.135.441.062	-	-
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	8.496.097.053	8.496.097.053	10.556.328.878	10.556.328.878
Công ty cổ phần BĐS Cen Sài Gòn	9.004.722.258	9.004.722.258	43.228.750.231	43.228.750.231
Công ty cổ phần Bất động sản Galaxy Land	1.106.597.733	1.106.597.733	4.091.860.240	4.091.860.240
Công ty Cổ phần tập đoàn Thế Kỷ	3.056.102.783	3.056.102.783	6.695.389.194	6.695.389.194
Công ty cổ phần tập đoàn Thế Kỷ	3.056.102.783	3.056.102.783	6.695.389.194	6.695.389.194
Các đối tượng khác	49.242.562.332	49.242.562.332	31.854.951.679	31.854.951.679
	94.836.365.845	94.836.365.845	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)	54.919.806.850	54.919.806.850	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	1.612.002.599	3.260.286.352
Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Mỹ Đình	-	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
Công ty Cổ phần phát triển nhà Bình Minh (i)	91.869.987.999	-
Khách hàng mua Dự án C-Skyview	22.391.329.346	14.952.373.682
Khách hàng mua Dự án Trinity Tower	-	90.475.383.008
Các đối tượng khác	1.021.585.007	15.000.000
	116.894.904.951	123.370.640.379
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	4.997.774.208	32.638.694

(i) Phản ánh giá trị Công ty còn phải trả lại Công ty Cổ phần phát triển Nhà Bình Minh từ việc giảm giá chuyển nhượng 46 bất động sản Dự án Hoa Tiên Paradise.

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	121.117.123.500	170.752.771.709	11.675.360.401
Thuế thu nhập doanh nghiệp	94.219.548.780	46.764.590.014	93.887.297.784	47.096.841.010
Thuế thu nhập cá nhân	60.967.285.272	71.767.579.490	81.117.770.819	51.617.093.943
Cộng	216.497.842.662	239.649.293.004	345.757.840.312	110.389.295.354

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Lãi trái phiếu phải trả	23.760.273.941	42.342.465.753
Chi phí hỗ trợ lãi suất	72.738.133.672	41.077.184.523
Chi phí môi giới và chi phí khác	30.616.674.054	-
	127.115.081.667	83.419.650.276
Chi phí phải trả ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	29.619.290.799	-

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Bảo hiểm xã hội	-	137.378.242
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	186.170.113.868	80.540.509.615
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.913.013.750	3.829.864.303
Phải trả khác	109.371.438.560	316.070.155.314
	308.454.566.178	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)	10.405.240.265	35.603.020.526

- (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 trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	660.818.974.775	660.818.974.775	3.176.228.868.650	3.352.051.959.463	484.995.883.962	484.995.883.962
Vay dài hạn	950.000.000.000	950.000.000.000	2.754.000.000	500.481.280.000	452.272.720.000	452.272.720.000
Cộng	1.610.818.974.775	1.610.818.974.775	3.178.982.868.650	3.852.533.239.463	937.268.603.962	937.268.603.962

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:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Vay ngắn hạn	484.995.883.962	660.818.974.775
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i)	283.387.176.161	116.338.747.772
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi) (ii)	74.970.000.000	291.050.000.000
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Đống Đa (iii)	21.781.676.199	64.732.200.927
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	-	9.187.596.076
Ngân hàng VPBank (iv)	-	179.510.430.000
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đống Đa (v)	9.877.348.394	-
Ngân hàng VPBank Hội sở (Vay thấu chi) (vi)	94.979.683.208	-
Vay dài hạn	452.272.720.000	950.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (vii)	450.000.000.000	950.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (viii)	2.272.720.000	-

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

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

Tài sản đảm bảo của khoản vay:

- Căn hộ B0607 Tòa B - Tòa 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: 5,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 03/2022/352851/HĐTC ngày 29/4/2022 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 01/2022/352851/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: 5,8%/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 Đống Đa theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 24/2022-HĐCVHM/NHCT126 ngày 19 tháng 12 năm 2022 với hạn mức 75 tỷ VNĐ được sử dụng: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh môi giới

bất động sản. Hạn mức cho vay bao gồm cả các khoản nợ của Hợp đồng cho vay hạn mức số: 87/2021-HĐCVHM/NHCT126 ngày 09 tháng 8 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 4.5NO 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 07/7/2021, số tiền: 181.252.830.000 VNĐ.
- (v) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đống Đa theo:

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

Tài sản đảm bảo của khoản vay:

- 02 (Hai) bất động sản tại xã Ngọc Thanh, TP Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.
- (vi) Vay thấu chi từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo:

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

Ngày 25/11/2022 Công ty đã mua lại trước hạn toàn bộ 500 tỷ VNĐ lô trái phiếu này.

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

- (viii) 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 31/12/2021							
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
Tăng vốn trong năm nay	959.998.000.000	-	-	-	-	-	959.998.000.000
Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	159.999.080.000	-	-	-	-	(159.999.080.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	446.082.186.395	446.082.186.395
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)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	95.998.490.000	-	-	-	-	(95.998.490.000)	-
Hoàn thành nghĩa vụ thuế theo Quyết định thanh tra thuế 2018 - 2019	-	-	-	-	-	(528.542.454)	(528.542.454)
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(200.550.000)	-	-	-	-	(200.550.000)
Số dư cuối kỳ trước	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
Kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2022							
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
Tăng vốn từ phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	2.015.994.490.000	-	-	-	-	-	2.015.994.490.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	180.804.995.245	180.804.995.245
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
Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu từ nguồn vốn chủ sở hữu	604.795.280.000	-	-	-	-	(604.795.280.000)	-
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(550.000)	-	-	-	-	(550.000)
Số dư cuối kỳ này	4.636.785.340.000	149.798.900.000	(1.080.000)	112.292.847.670	36.000.000.000	521.732.840.194	5.456.608.847.864

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	1.105.188.777.630	1.145.645.553.701
Doanh thu đầu tư bất động sản	2.061.985.662.912	4.210.577.141.389
Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	38.828.283.260	27.022.939.839
	3.206.002.723.802	5.383.245.634.929

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

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm trừ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	104.845.666.505	142.095.163.636
	104.845.666.505	142.095.163.636
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	267.716.931.183	315.946.781.006

26. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Giá vốn môi giới bất động sản	764.314.377.288	750.670.246.042
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.539.180.775.598	3.543.495.482.633
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	25.833.463.494	12.102.124.416
	2.329.328.616.380	4.306.267.853.091
Giá vốn phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	1.268.073.213.021	441.092.648.016

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

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	219.983.119.667	77.351.367.582
Các khoản chi phí bán hàng khác	73.017.991.437	86.083.608.052
	293.001.111.104	163.434.975.634
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.250.832.062	7.682.723.542
Chi phí nhân công	29.859.771.700	26.366.285.041
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.094.732.891	12.911.399.800
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.740.066.960	44.670.049.767
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	132.211.747.920	42.902.303.664
	210.157.151.533	134.532.761.814

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

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	88.722.106.556	63.065.123.366
Lãi hoạt động đầu tư trái phiếu	15.547.010.925	11.907.122.185
	104.269.117.481	74.972.245.551

29. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	144.331.952.771	149.003.091.361
	144.331.952.771	149.003.091.361

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	809.244.902	1.384.174.767
Các khoản khác	8.190.549.682	246.474.050
	8.999.794.584	1.630.648.817

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Khấu hao tài sản cố định	821.045.184	470.207.734
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án	-	4.722.841.811
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	445.572.146	-
Các khoản khác	8.295.804.721	1.282.683.619
	9.562.422.051	6.475.733.164

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận trước thuế	228.044.715.523	558.038.950.597
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	8.153.885.867	1.744.870.414
Thu nhập chịu thuế	236.198.601.390	559.783.821.011
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	47.239.720.278	111.956.764.202
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	47.239.720.278	111.956.764.202

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

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

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

Danh sách các bên liên quan:

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần CEN Zone	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Housing	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bình Định	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Đông Bắc	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bình Dương	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần Ngôi sao UNIK	Công ty con của Công ty Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	Ông Vương Văn Tường là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	192.777.980.193	243.901.846.822
Công ty Cổ phần Cen HCM	2.656.245.289	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	27.122.024.166	51.575.173.689
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	-	26.045.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	13.143.411.617	658.743.687
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	2.420.538.263	698.949.024
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	10.352.897.961	3.886.363.635
Công ty Cổ phần Cen Housing	1.642.113.242	3.870.926.421
Công ty Cổ phần Cen Academy	349.089.366	619.222.956
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 Cổ phần CEN Bình Thuận	80.727.272	-
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	5.469.660.256	4.649.306.908
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	2.412.405.256	1.148.056.368
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	5.871.016.515	-
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	3.418.821.787	3.994.899.013
	267.716.931.183	315.946.781.006

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	74.688.978.057	41.187.509.755
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	27.053.961.780	12.760.699.815
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	63.507.187.000	58.233.618.416
Công ty Cổ phần Cen HCM	18.677.059.791	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.764.028.460	505.818.126
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	18.228.804.578	27.497.653.879
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	39.076.199.405	249.445.491.798
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	8.144.810.518	315.264.658
Công ty Cổ phần Cen Academy	1.130.008.715	3.672.509.767
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	6.950.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	6.015.290.315	11.556.527.858
Công ty Cổ phần CEN Vinh Phúc	163.606.877	39.973.571
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	5.151.022.043	7.111.683.127
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	29.867.014.658	11.813.262.339
Công ty Cổ phần CEN Hưng Yên	895.969.836	272.091.290
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	1.362.354.071	623.300.484
Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh	1.107.024.890	30.696.104
Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận	2.591.447.253	1.072.093.182
Công ty Cổ phần CEN Nghệ An	829.086.087	-
Công ty Cổ phần Cen Housing	446.344.009	5.102.953.704
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	4.555.425.285	-
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	435.175.544	100.018.516
Công ty Cổ phần Ngôi sao UNIK	5.000.000	-
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	954.520.241.122	-
	1.268.073.213.021	441.092.648.016

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	20.128.912.496	9.715.959.251
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	149.573.984.146	112.272.610.943
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ	1.859.316.378	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	5.559.554.714	3.523.768.308
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	1.119.254.954	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	1.554.575.100	2.065.278.658
Công ty Cổ phần Cen Academy	100.049.065	155.709.442
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	-	142.557.196
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	894.011.228	-
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	4.623.933.550	4.976.286.308
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	3.995.711.449	-
Công ty Cổ phần Cen HCM	2.739.055.867	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	3.383.684.935	1.469.859.576
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	88.800.000	-
	197.244.599.518	136.140.065.822

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
Người mua trả tiền trước		
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	2.498.887.104	-
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	-	32.638.694
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	2.498.887.104	-
	4.997.774.208	32.638.694
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
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.052.719.984.944	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	44.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	500.000.000.000	-
	1.627.976.589.944	1.049.186.589.944
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	13.006.957.204	-
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	-	1.189.786.201
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	-	32.638.694
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	74.999.998	74.999.998
	13.081.957.202	1.297.424.893
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	7.104.796.559	456.499.807
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	4.915.000.000	1.650.000.000
Công ty Cổ phần Cen HCM	3.135.441.062	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	9.108.659.860	43.228.750.231
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	8.496.097.053	10.556.328.878
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	3.056.102.783	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	-	-
Công ty Cổ phần Cen Nghệ An	274.416.613	-
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	429.782.275	-
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	1.642.113.242	-
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	4.326.017.050	54.155.343
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	517.292.052	669.822.499
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	1.560.452.707	2.775.480.955
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	536.327.256	78.218.458
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	2.532.705.938	919.186.204
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	1.408.077.628	-
Công ty Cổ phần Cen Housing	5.644.049	287.867.699
Công ty Cổ phần Cen Academy	4.237.520.679	3.708.600.000
Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên	-	197.540.832
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	151.937.441	67.525.967
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	4.645.794.904
	54.919.806.850	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	3.950.587.880	-
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	3.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	103.937.602	-
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	-	-
Công ty Cổ phần Cen HCM	-	-
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	1.560.452.707	-
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	-	-
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	20.204.312.610	-
Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh	-	-
Công ty Cổ phần CEN Bình Định	-	-
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	-	-
	29.619.290.799	-
Phải trả khác		
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	60.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Cen HCM	35.000.000	-
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	-	34.108.504.154
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	1.780.000.000	780.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	875.723.893	-
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	7.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cen Housing	654.516.372	654.516.372
	10.405.240.265	35.603.020.526
Doanh thu chưa thực hiện		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	67.609.109	-


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc
Ngày 17 tháng 01 năm 2023

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