

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

Trang

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

02 - 03

Báo cáo kiểm toán độc lập

04

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

05 - 48

Bảng cân đối kế toán riêng

05 - 07

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng

08

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

09 - 10

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

11 - 48

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 27 tháng 10 năm 2022.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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)
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập	
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập	
Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên	
Ông Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT không điều hành	

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

Các thành viên Ủy ban kiểm toán tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Đức Vui	Chủ tịch
Ông Vương Văn Tường	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ

Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các 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 riêng;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Chu Hữu Chiến

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ được lập ngày 30 tháng 03 năm 2023, từ trang 05 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Vũ Xuân Biên

Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0743-2023-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Phạm Thị Xuân Thu

Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1462-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.702.975.876.404	3.713.720.080.971
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	69.921.292.464	49.857.822.681
111	1. Tiền		69.921.292.464	49.857.822.681
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	220.578.355.216	1.370.567.883.188
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		220.578.355.216	1.370.567.883.188
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.992.243.616.406	1.796.693.261.080
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	738.614.095.774	630.736.942.316
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	156.819.311.132	258.010.167.138
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	544.703.700.000	42.660.700.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.573.719.791.785	871.657.064.691
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(21.613.282.285)	(6.371.613.065)
140	IV. Hàng tồn kho	10	396.824.068.576	481.732.109.586
141	1. Hàng tồn kho		396.824.068.576	481.732.109.586
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		23.408.543.742	14.869.004.436
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	10.144.438.131	14.511.547.073
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		13.022.425.762	115.777.514
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	241.679.849	241.679.849
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.536.083.050.299	2.214.202.806.752
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.049.509.672.265	1.720.679.510.613
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	-	281.200.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	2.073.059.672.265	1.439.479.510.613
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(23.550.000.000)	-
220	II. Tài sản cố định		174.713.509.007	179.510.112.289
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	134.748.521.287	135.933.095.193
222	- Nguyên giá		184.741.432.223	173.941.947.098
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(49.992.910.936)	(38.008.851.905)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	39.964.987.720	43.577.017.096
228	- Nguyên giá		49.243.102.213	49.243.102.213
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.278.114.493)	(5.666.085.117)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	129.872.524.205	134.376.773.597
231	- Nguyên giá		135.127.481.829	135.127.481.829
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.254.957.624)	(750.708.232)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		11.404.340.916	1.904.340.916
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	11.404.340.916	1.904.340.916

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	145.180.000.000	142.180.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		145.180.000.000	142.180.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		25.403.003.906	35.552.069.337
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	25.403.003.906	35.552.069.337
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>7.239.058.926.703</u>	<u>5.927.922.887.723</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
 (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.775.115.628.310	2.637.362.352.321
310	I. Nợ ngắn hạn		1.769.562.315.358	1.684.653.148.169
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	94.816.565.845	107.768.464.320
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	25.024.916.952	123.370.640.379
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	112.673.862.571	216.497.842.662
314	4. Phải trả người lao động		55.886.601.253	54.090.491.981
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	127.874.278.637	83.419.650.276
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.104.340.100	2.494.870.505
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	400.324.554.177	400.577.907.474
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	934.995.883.962	660.818.974.775
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		16.861.311.861	35.614.305.797
330	II. Nợ dài hạn		5.553.312.952	952.709.204.152
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	3.280.592.952	2.709.204.152
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	2.272.720.000	950.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.463.943.298.393	3.290.560.535.402
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	5.463.943.298.393	3.290.560.535.402
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		4.636.785.340.000	2.015.995.570.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.636.785.340.000	2.015.995.570.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		149.798.900.000	149.799.450.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		36.000.000.000	36.000.000.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		112.887.864.111	89.988.738.351
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		528.472.274.282	998.777.857.051
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		339.499.805.491	552.695.670.656
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		188.972.468.791	446.082.186.395
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.239.058.926.703	5.927.922.887.723


 Nguyễn Công Sơn
 Người lập biểu


 Lê Thị Lan
 Kế toán trưởng




 Chu Hữu Chiến
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	3.295.917.900.525	5.383.245.634.929		
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	193.996.698.113	142.095.163.636		
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.101.921.202.412	5.241.150.471.293		
11	4. Giá vốn hàng bán	27	2.388.414.505.400	4.306.267.853.091		
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		713.506.697.012	934.882.618.202		
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	104.269.117.481	74.972.245.551		
22	7. Chi phí tài chính	29	145.291.149.741	149.003.091.361		
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		47.716.199.355	59.410.625.608		
25	8. Chi phí bán hàng	30	231.193.113.161	163.434.975.634		
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	201.903.675.017	134.532.761.814		
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		239.387.876.574	562.884.034.944		
31	11. Thu nhập khác	32	8.999.794.584	1.630.648.817		
32	12. Chi phí khác	33	10.119.375.372	6.475.733.164		
40	13. Lợi nhuận khác		(1.119.580.788)	(4.845.084.347)		
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		238.268.295.786	558.038.950.597		
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	49.295.826.995	111.956.764.202		
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-		
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		188.972.468.791	446.082.186.395		

Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng

Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		238.268.295.786	558.038.950.597
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		21.228.742.086	16.313.955.660
03	- Các khoản dự phòng		38.791.669.220	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(88.994.833.829)	(75.078.755.863)
06	- Chi phí lãi vay		47.716.199.355	149.003.091.361
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		257.010.072.618	648.277.241.755
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(2.360.727.768.712)	(655.747.377.449)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		84.908.041.010	(589.972.849.837)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(107.336.134.381)	349.061.478.433
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		14.516.174.373	(20.552.064.559)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(65.339.194.197)	(106.660.625.608)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(93.887.297.784)	(51.059.033.502)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		4.599.000.000	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(55.410.770.000)	(14.686.400.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(2.321.667.877.073)	(441.339.630.767)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(22.055.159.307)	(14.184.126.696)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		981.818.182	709.090.909
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.135.394.437.006)	(3.339.202.551.614)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.064.540.964.978	1.857.730.944.060
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.000.000.000)	(2.660.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		94.214.040.822	37.223.891.820
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		999.287.227.669	(1.460.382.751.521)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		2.015.994.490.000	959.998.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		3.178.982.868.650	6.066.533.003.376
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(3.852.533.239.463)	(5.232.314.769.040)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.342.444.119.187	1.794.216.234.336

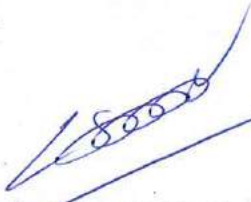
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2022


(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		20.063.469.783	(107.506.147.952)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		49.857.822.681	157.363.970.633
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>69.921.292.464</u>	<u>49.857.822.681</u>


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng




Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG Năm 2022

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 27 tháng 10 năm 2022.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 4.636.785.340.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 4.636.785.340.000 VND; tương đương 4.636.785.340 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 2.737 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là: 1.326 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Tư vấn, môi giới bất động sản, kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- 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;
- Dịch vụ quản lý bất động sản.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Mặc dù bối cảnh nền kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid nhưng Công ty đã áp dụng các biện pháp để tìm kiếm các dự án có hiệu quả cao. Tuy nhiên, những tháng cuối năm 2022, do ảnh hưởng của chính sách vĩ mô, khó khăn về thị trường ảnh hưởng mạnh đến hoạt động kinh doanh của Công ty làm cho doanh thu, lợi nhuận của Công ty đều giảm so với năm 2021. Trong đó, doanh thu giảm 2.020 tỷ VND tương ứng 38%, giá vốn giảm 1.917 tỷ VND tương ứng 45%, lợi nhuận trước thuế giảm 329 tỷ VND tương ứng 59% so với năm 2021.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Cen Hồ Chí Minh - Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ	59 Nguyễn Cơ Thạch, P. An Lợi Đông, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh	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 và quảng cáo bất động sản.
Cen Hà Nội - Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ	Tầng 3, Tòa nhà CTI Ban Cơ yếu Chính phủ, đường Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành Phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản

Thông tin về các công ty con của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.5. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm.

Các khoản đầu tư vào các công ty con được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|--------------------------|----------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 30 năm |
| - Phương tiện vận tải | 08 - 10 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 - 05 năm |
| - Quyền sử dụng đất | Không khấu hao |
| - Phần mềm quản lý | 03 - 05 năm |

2.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 30 năm

2.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.12. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán chi tiết trên cùng hệ thống sổ kế toán của mình để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính riêng của mình những nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.
- Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

2.14. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 tháng đến 36 tháng.

- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 10 tháng đến 36 tháng.
- Chi phí thuê văn phòng phân bổ vào chi phí trong kỳ theo đường thẳng từ 03 tháng đến 12 tháng.
- Chi phí sửa chữa văn phòng phân bổ vào chi phí hàng kỳ trong thời gian từ 01 năm đến 6 năm và phân bổ theo phương pháp đường thẳng.

2.15. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.18. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

Chi phí hỗ trợ lãi suất cho các khách hàng mua hàng hóa bất động sản (bao gồm cả hàng hóa bất động sản và Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai) bằng hình thức vay vốn ngân hàng và được áp dụng theo chính sách bán hàng mà Công ty quy định trong từng dự án.

2.19. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.20. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ nguồn vốn đầu tư phát triển hình thành tài sản cố định.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và phải xử lý ghi giảm vốn điều lệ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày hoàn thành việc thanh toán mua lại cổ phiếu theo quy định tại Điều 134 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Điều 36 của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 06/12/2019, trừ các trường hợp được pháp luật cho phép bán ra ngay sau khi mua lại hoặc xử lý số dư cổ phiếu quỹ đã mua trước ngày 01/01/2021.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán riêng của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.21. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.22. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

2.23. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí lãi vay, được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm 2022.

2.25. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty do Công ty công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

2.26. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	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

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (1)	176.720.369.863	-	621.885.000.000	-
- Trái phiếu (2)	43.857.985.353	-	748.682.883.188	-
	220.578.355.216	-	1.370.567.883.188	-

Tại ngày 31/12/2022, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị 176.720.369.863 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại Thuyết minh 16).

(1) 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 đến 5,1%/năm và toàn bộ các khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng để đảm bảo các khoản vay.

(2) Số dư trái phiếu nắm giữ 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 Kỳ. Chi tiết như sau:

Hợp đồng	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất	31/12/2022			01/01/2022		
				Số lượng	Đơn giá VND	Thành tiền VND	Số lượng	Đơn giá VND	Thành tiền VND
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	2021102546032/22102021/HDMB -VAR ngày 22/10/2021	11/11/2020	3 năm 10%/năm	214.934	109.784	23.596.314.256	214.934	109.784	23.596.314.256
Công ty Cổ phần CMC	2021111248155/12112021/HDMB -VAR ngày 12/11/2021	11/08/2021	4 năm 10.6%/năm	139.645	103.479	14.450.324.955	139.645	103.479	14.450.324.955
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	2022050564736/05052022/HDMB -VAR ngày 05/5/2022	25/02/2022	3 năm 9,5%/năm	10.082	102.207	1.030.450.974	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	2022072972270/29072022/HDMB -VAR ngày 29/7/2022	25/02/2022	3 năm 9,5%/năm	44.558	107.296	4.780.895.168	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Nam	2021092442705/24092021/HDMB -VAR ngày 24/09/2021	16/08/2021	1 năm 9,5%/năm	-	-	-	9.987	101.178	1.010.464.686
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	2021120150706/01122021/HDMB -VAR	26/11/2021	3 năm 9,5%/năm	-	-	-	720.618	100.626	72.512.906.868
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	2021111649056/16112021/HDMB -VAR	15/11/2021	3 năm 9,5%/năm	-	-	-	490.509	100.528	49.309.888.752
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	2021111949500/19112021/HDMB -VAR	15/11/2020	3 năm 9,5%/năm	-	-	-	274.277	100.601	27.592.540.477
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	2021122452840/24122021/HDMB -VAR	20/12/2021	3 năm 9,5%/năm	-	-	-	1.398.310	100.601	140.671.384.310
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	2021112650267/26112021/HDMB -VAR	15/11/2021	3 năm 9,5%/năm	-	-	-	2.240.572	100.773	225.789.162.156
Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận	2021123153600/31122021/HDMB -VAR	23/12/2021	3 năm 9,5%/năm + điều chỉnh	-	-	-	1.494.351	100.378	149.999.964.678
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	2021120350961/03122021/HDMB -VAR	26/11/2021	3 năm 9,5%/năm + điều chỉnh	-	-	-	434.566	100.675	43.749.932.050
				409.219	422.766	43.857.985.353	7.417.769	1.018.623	748.682.883.188

Căn cứ để phân loại các khoản đầu tư trái phiếu thành đầu tư ngắn hạn dựa vào thời gian đầu tư trên hợp đồng mua bán trái phiếu. 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.

Lí do thay đổi đối với từng khoản đầu tư trái phiếu: Các khoản trái phiếu tăng hoặc giảm là do công ty đã thực hiện mua hoặc bán trong năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Mã chứng khoán	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ biểu quyết
	VND	VND	VND	VND	VND	
Đầu tư vào Công ty con						
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	74.500.000.000	-	100%	74.500.000.000	-	100%
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	8.000.000.000	-	80%	8.000.000.000	-	80%
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	16.000.000.000	-	80%	16.000.000.000	-	80%
- Công ty TNHH Cen Prime (đổi tên từ Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ)	2.000.000.000	-	100%	2.000.000.000	-	100%
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)	20.000.000.000	-	100%	20.000.000.000	-	100%
- Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	20.000.000.000	-	100%	20.000.000.000	-	100%
- Công ty Cổ phần Cen Academy	1.680.000.000	-	56%	1.680.000.000	-	56%
- Công ty Cổ phần Cen HCM (*)	3.000.000.000	-	94%	-	-	-
	145.180.000.000	-		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.

(*) Công ty Cổ phần Cen HCM được thành lập theo Nghị quyết số 11/2022/NQ-HĐQT ngày 11/03/2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Cen HCM với tỷ lệ sở hữu tối đa lên đến 94%. Công ty con được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317232377 ngày 04/04/2022 vốn điều lệ 20.000.000.000 VND. Đến thời điểm 31/12/2022 các cổ đông chưa thực hiện góp vốn. Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết được xác định theo cam kết góp vốn này.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	187.689.333.355	-	132.552.227.187	-
- Công ty CP Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỳ	6.534.000	-	6.534.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	20.128.912.496	-	9.715.959.251	-
- Công ty CP Tập đoàn Thế Kỳ	1.322.045.000	-	26.045.000	-
- Công ty CP Bất động sản Cen Sài Gòn	1.119.254.954	-	894.804.740	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	149.573.984.146	-	112.272.610.943	-
- Công ty CP Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	3.383.684.935	-	1.469.859.576	-
- Công ty TNHH 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 CP Cen Miền Trung	295.176.636	-	815.176.636	-
- Công ty CP Cen Bắc Ninh	-	-	11.405.437	-
- Công ty CP Cen Housing	1.554.575.100	-	2.065.278.658	-
- Công ty CP Cen Academy	100.049.065	-	155.709.442	-
- Công ty CP Cen Quảng Ninh	-	-	142.557.196	-
- Công ty CP Cen Bình Thuận	88.800.000	-	-	-
- Công ty CP Cen HCM	2.739.055.867	-	-	-
- Công ty CP Thẩm định giá Thế kỷ	1.859.316.378	-	-	-
Bên khác	550.924.762.419	(15.837.981.961)	498.184.715.129	(596.312.741)
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	24.915.835.443	-	-	-
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MIKHOME	15.159.917.922	-	11.075.572.647	-
- Công ty CP Bất động sản Galaxy Land	77.782.167.052	-	3.123.843.294	-
- Công ty CP Phát triển nhà Bình Minh	-	-	158.622.376.546	-
- Khách dự án Hud Mê Linh	59.672.250.000	-	-	-
- Khách mua căn hộ dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	6.758.261.417	-	-	-
- Khách hàng Dự án Hoa Tiên Paradise	209.982.466.028	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	156.653.864.557	(15.837.981.961)	325.362.922.642	(596.312.741)
	738.614.095.774	(15.837.981.961)	630.736.942.316	(596.312.741)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	13.081.957.202	-	1.297.424.893	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỳ	74.999.998	-	74.999.998	-
- Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc		-	32.638.694	-
- Công ty CP Hồng Lam Xuân Thành	13.006.957.204	-	-	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	-	-	1.189.786.201	-
<i>Bên khác</i>	143.737.353.930	-	256.712.742.245	-
- Hợp tác xã Thành Công (*)	130.896.125.852	-	255.044.962.526	-
- Công ty Cổ phần C - Holdings	10.335.867.931	-	-	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	2.505.360.147	-	1.667.779.719	-
	156.819.311.132	-	258.010.167.138	-

(*) Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ (Cen Land) 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, Nhân Chính, Thanh Xuân, 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: 149 căn, số dư còn lại tương ứng với 88 căn.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
<i>Bên liên quan</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	150.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý Đối tác liên kết CEN	-	-	8.900.000.000	-
	150.000.000.000	-	38.900.000.000	-
<i>Bên khác</i>				
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	-	3.760.700.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	351.943.000.000	-	-	-
Công ty cổ phần CONSGROUP	39.000.000.000	-	-	-
	394.703.700.000	-	3.760.700.000	-
	544.703.700.000	-	42.660.700.000	-
b) Dài hạn				
<i>Bên khác</i>				
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	-	-	281.200.000.000	-
	-	-	281.200.000.000	-

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

	Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Mục đích	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	31/12/2022	01/01/2022
							VND	VND
							544.703.700.000	42.660.700.000
Cho vay ngắn hạn:								
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Hợp đồng vay vốn số 245/HĐVV/CRE-CIV	VND	Tín chấp	9%/năm	12 tháng	Vay vốn hoạt động kinh doanh	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Hợp đồng vay vốn số 2501/2022/HĐVV/CENL AND-CIV	VND	Tín chấp	9%/năm	12 tháng	Vay vốn hoạt động kinh doanh	80.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Hợp đồng vay vốn số 2801/2022/HĐVV/CRE-CIV	VND	Tín chấp	9%/năm	12 tháng	Vay vốn hoạt động kinh doanh	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	HĐ số 1012/2020/HĐV/CEN-DAINAMSON	VND	Tín chấp	20%/năm	20 tháng	Thanh toán các chi phí đầu tư của dự án "Xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cần Thơ"	3.760.700.000	3.760.700.000
Công ty TNHH Quản lý Đối tác liên kết CEN	01/HĐCV/CRE-LKCEN	VND	Tín chấp	5%/năm	6 tháng	Vay vốn nhằm ký quỹ để đảm bảo độc quyền phân phối bảng hàng tại dự án khu căn hộ FPT Plaza 2	-	8.900.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	2312/2022/HĐVTS/TL-CRE	VND	Tín chấp	11%/năm	12 tháng	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	351.943.000.000	-
Công ty cổ phần CONSGROUP	001/2022/HĐVV/CRE-COG	VND	Tín chấp	11%/năm	6 tháng	Vay vốn nhằm ký quỹ để đảm bảo độc quyền phân phối bảng hàng tại dự án khu căn hộ FPT Plaza 2	39.000.000.000	-
							-	281.200.000.000
Cho vay dài hạn:								
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	Hợp đồng vay tài sản số 28012022-01/HĐVTS/TL-CRE	VND	Tín chấp	11%/năm	36 tháng	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	-	281.200.000.000
							544.703.700.000	323.860.700.000

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	196.758.429	-	572.750.082	-
- Tạm ứng	17.484.603.106	-	2.742.465.871	-
- Ký cược, ký quỹ	635.302.279.363	-	53.987.279.363	-
<i>Ký quỹ thực hiện dự án</i>	632.650.639.863	-	52.650.639.863	-
<i>Ký quỹ khác</i>	2.651.639.500	-	1.336.639.500	-
- Phải thu khác	1.920.736.150.887	-	814.354.569.375	-
<i>Hợp tác kinh doanh</i>	1.897.921.100.000	-	762.921.100.000	-
<i>Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu</i>	10.878.687.959	-	16.370.622.225	-
<i>Phải thu khác</i>	11.936.362.928	(5.775.300.324)	35.062.847.150	(5.775.300.324)
	2.573.719.791.785	(5.775.300.324)	871.657.064.691	(5.775.300.324)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan				
<i>Ký cược, ký quỹ</i>	510.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	10.000.000.000	-	-	-
- Công ty CP Hồng Lam Xuân Thành ⁽¹⁾	500.000.000.000	-	-	-
Bên khác	2.063.719.791.785	(5.775.300.324)	871.657.064.691	(5.775.300.324)
<i>Ký quỹ, ký cược</i>	125.302.279.363	-	53.987.279.363	-
- Công ty CP Tư vấn Khiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn ⁽²⁾	52.650.639.863	-	52.650.639.863	-
- Công ty CP Paradise Đại Lải ⁽³⁾	55.000.000.000	-	-	-
- Công ty CP Tập đoàn Đại Thắng ⁽⁴⁾	15.000.000.000	-	-	-
- Khác	2.651.639.500	-	1.336.639.500	-
<i>Hợp tác kinh doanh</i>	1.897.921.100.000	-	762.921.100.000	-
- Công ty CP Tập đoàn Đông Đô ⁽⁵⁾	30.000.000.000	-	-	-
- Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land ⁽⁶⁾	1.067.921.100.000	-	762.921.100.000	-
- Công ty CP Đầu tư Thành Đạt VN ⁽⁷⁾	800.000.000.000	-	-	-
<i>Phải thu khác</i>	40.496.412.422	(5.775.300.324)	54.748.685.328	(5.775.300.324)
- Công ty Nam Hồng - TNHH	1.682.930.936	-	1.682.930.936	-
- Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	-	-	23.813.402.739	-
- Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	(5.391.000.324)	5.391.000.324	(5.391.000.324)
- Các đối tượng khác	33.422.481.162	(384.300.000)	23.861.351.329	(384.300.000)
	2.573.719.791.785	(5.775.300.324)	871.657.064.691	(5.775.300.324)

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
- Ký cược, ký quỹ	1.949.442.872.265	(23.550.000.000)	1.330.052.710.613	-
- Hợp tác kinh doanh	123.616.800.000	-	109.426.800.000	-
	2.073.059.672.265	(23.550.000.000)	1.439.479.510.613	-
b.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan				
Ký quỹ, ký cược				
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ ⁽⁸⁾	929.103.184.944	-	929.103.184.944	-
- Công ty CP Bất động sản Cen Sài Gòn	34.000.000.000	-	34.000.000.000	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ	30.156.605.000	-	10.656.605.000	-
- Công ty TNHH Quản lý đối tác Liên kết Cen	800.000.000	-	-	-
- Công ty CP Cen HCM	300.000.000	-	-	-
Hợp tác kinh doanh				
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ ⁽⁹⁾	123.616.800.000	-	109.426.800.000	-
	1.117.976.589.944	-	1.083.186.589.944	-
Bên khác				
Ký quỹ, ký cược				
- Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh ⁽¹⁰⁾	324.671.300.000	-	200.000.000.000	-
- Công ty CP Bitexco	15.000.000.000	-	11.550.000.000	-
- Công ty CP TID ⁽¹¹⁾	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	(22.550.000.000)	22.550.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng ⁽¹²⁾	439.644.084.142	-	-	-
- Công ty CP Khai Sơn	26.500.000.000	-	1.500.000.000	-
- Các đối tượng khác	76.717.698.179	(1.000.000.000)	70.692.920.669	-
	955.083.082.321	(23.550.000.000)	356.292.920.669	-
	2.073.059.672.265	(23.550.000.000)	1.439.479.510.613	-

Chi tiết các khoản Hợp tác kinh doanh, ký quỹ ký cược và Tiền đảm bảo tổng đại lý phân phối cho các dự án giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land) và các đối tác như sau:

(1) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise tại xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh theo hợp đồng nguyên tắc 01/2022/HĐNT ngày 10/01/2022.

(2) 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 16/09/2020.

(3), (4) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải theo hợp đồng số 0306/2022/HĐĐC/CENLAND – PARADISE ký ngày 03/06/2022 và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Thắng theo thỏa thuận đặt cọc số 0106/2022/HĐĐC/CENLAND – ĐAITHANG ký ngày 01/06/2022 nhằm đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải do hai công ty trên làm chủ đầu tư. Thời gian ký kết các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản dự kiến vào tháng 06/2023.

(5) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 68/ 2022/HĐHTKD ngày 06/04/2022 giữa Cen Land và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô (Đông Đô):

- Mục đích: Tham gia đầu tư phát triển kinh doanh dự án The Muse Sông Hàn Đà Nẵng do Đông Đô làm chủ đầu tư;

- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;

- Tỷ lệ góp vốn: Cen Land góp số vốn cố định là 30 tỷ VND trong suốt thời gian hợp tác, còn lại Đông Đô góp toàn bộ vốn đầu tư xây dựng dự án.

- Nội dung chủ yếu: Cen Land và Đông Đô cùng triển khai đầu tư kinh doanh 780 căn hộ chung cư để ở thuộc dự án The Muse. Cen Land góp số vốn cố định là 30 tỷ VND, Đông Đô góp vốn thanh toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng dự án. Cen Land được thu hồi vốn góp và xác định doanh thu ngay sau khi khách hàng do Cen Land tìm kiếm hoàn thành ký kết hợp đồng mua bán với Đông Đô;

- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: - Giá bán và chính sách bán hàng do Cen Land đề xuất và được Đông Đô phê duyệt.
- Đơn giá phân chia doanh thu là đơn giá bán thực tế trừ đi chi phí bán hàng.
- Đông Đô hưởng doanh thu với đơn giá tối thiểu là 41.500.000 VND/m² sàn.
- Cen Land hưởng doanh thu cơ bản tính từ phần vượt quá 41.500.000 VND đến 46.500.000 VND/m² sàn.
- Phần vượt trên 46.500.000 VND/m² sàn được chia cho 2 bên theo tỷ lệ 50:50;

- Thời hạn hợp tác: 15 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nếu không có thỏa thuận nào khác;

- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2022: Cen Land đã góp đủ 30 tỷ VND.

- Tình hình dự án: Dự án đang thực hiện xây dựng nhà mẫu dự kiến bán hàng vào quý 1 năm 2023

- Kết quả kinh doanh: Dự án đang trong giai đoạn triển khai bán hàng chưa ghi nhận doanh thu.

(6) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 30122020 ngày 30/12/2020 và Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 08042021 ngày 08/04/2021 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy Land), Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (Trustlink) và Cen Land:

- Mục đích: Phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư;

- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;

- Tỷ lệ góp vốn: Tổng vốn đầu tư là:
+ Hợp đồng số 30122020: 1.479.638.877.360 VND;
+ Hợp đồng số 08042021: 1.357.549.550.000 VND;.
Trustlink góp 30%, Cen Land và Galaxy Land góp 70%;

- Theo biên bản thỏa thuận giữa Cen Land và Galaxy Land thì Cen Land sẽ góp toàn bộ 70% giá trị góp vốn của các hợp đồng này, cụ thể:
- 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 năm hợp tác đầu tư hoặc khi Galaxy Land và Cen Land đã phân phối hết các sản phẩm của dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng;
 - Thời hạn hợp tác:
 - Dự kiến là 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng;
 - + Hợp đồng số 30122020: 1.479.638.877.360 VND, thời hạn hợp tác dự kiến 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng;
 - + Hợp đồng số 08042021: 1.357.549.550.000 VND, thời hạn hợp tác dự kiến 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng.
 - Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2022:
 - + Hợp đồng số 30122020: Cen Land đã góp 767.702.039.844 VND và thu hồi 767.702.039.844 VND, số dư còn lại là 0 VND;
 - + Hợp đồng số 08042021: Cen Land đã góp 1.295.000.000.000 VND và thu hồi 227.078.900.000 VND, số dư còn lại là 1.067.921.100.000 VND;
 - Tình hình dự án:
 - + Hợp đồng số 30122020: đã hoàn thành chuyển nhượng 77 lô và đã phân chia lợi nhuận;
 - + Hợp đồng số 08042021: chủ đầu tư đã hoàn thiện hạ tầng dự án và đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý và dự kiến mở bán vào quý 1/2023;
 - Kết quả kinh doanh:
 - Hợp đồng 30122020 đã được phân chia : 39.002.729.451 VND. Lũy kể từ khi hợp đồng này có hiệu lực: 39.003.729.451 VND;
 - Hợp đồng 08042021: Đã được phân chia trong năm: 0 VND;
 - Đã được phân chia lũy kể từ khi hợp đồng này có hiệu lực: 0 VND.

(7) Hợp đồng nguyên tắc số 02/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 và Phụ lục 01 ký ngày 03/10/2022 giữa Công ty Cổ phần Thành Đạt VN và Cen Land:

- Mục đích: Tham gia đầu tư phát triển kinh doanh Dự án Khu dân cư Khe Cát, địa chỉ tại Khu Khe Cát, phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh do Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN là Chủ đầu tư.
- Tỷ lệ góp vốn: Trước mắt, Cen Land đồng ý góp 800 tỷ VND để Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN đầu tư Xây dựng Dự án.
- Thời gian hợp tác: Thời gian dự kiến bắt đầu triển khai ký kết Hợp đồng mua bán phù hợp với kế hoạch và thời gian ký kết các hợp đồng mua bán không muộn hơn quý II/2023.
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Cen Land được hưởng phần lợi nhuận có được từ việc kinh doanh dự án tính bằng: tổng lợi nhuận dự án sau thuế*(Tiền góp vốn/Tổng vốn đầu tư Dự Án). Hoặc Cen Land có thể lựa chọn ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng với Thành Đạt.
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2022: Cen Land đã góp 800 tỷ VND.
- Tình hình dự án: Đang ở giai đoạn thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Cụ thể:
 - I. Gói thầu hạ tầng kỹ thuật- Hoàn thành thi công hạ tầng kỹ thuật từ đầu dự án đến công viên cây xanh, đạt 50% khối lượng công việc:
 - Tiếp tục thi công đắp đất từ đoạn công viên cây xanh về cuối dự án, khối lượng còn lại chưa thi công khoảng 50.000m3 đất.
 - Thi công cống thoát nước mưa, thoát nước thải, nắp hố ga, thông tin liên lạc, thảm nhựa, lát vỉa hè các tuyến đường còn lại, khối lượng còn lại khoảng 40% giá trị gói thầu.

II. Gói thầu cấp nước sạch+PCCC+ Cây Xanh:

- Hoàn thành trồng cây xanh các tuyến đường từ đầu dự án đến công viên cây xanh, đạt 50% giá trị gói thầu
- Tiếp tục trồng cây trong công viên cây xanh, hoàn thành 70% khối lượng hợp đồng

III. Gói thầu cấp điện

- Thi công hệ thống điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp từ đầu dự án đến công viên cây xanh, khối lượng đạt 50% giá trị gói thầu

IV. Gói thầu hạ tầng công viên

- Hoàn thành công tác xây dựng hạ tầng công viên, đang triển khai lắp đặt thiết bị điện, đồ chơi thể thao, cấp nước tự động. Khối lượng đạt 70% giá trị gói thầu.

- Kết quả kinh doanh: Chưa phát sinh

(8): Đây là khoản đặt cọc môi giới của nhiều dự án trong đó như:

Tên dự án	Số tiền (VND)
Dự án Golden Hill	98.600.000.000
Dự án Dabaco Lạc Vệ	44.000.000.000
Dự án Bình Minh	83.450.299.008
Dự án Eurowindow	142.200.000.000
Dự án Dabaco Lý Thái Tổ	43.200.000.000
Dự án Hoa Tiên Paradise	517.652.885.936
Cộng	929.103.184.944

(9) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (Trustlink), Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ (Cen Invest) và Cen Land ngày 16/07/2021:

- Mục đích: Phát triển, kinh doanh và khai thác dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và 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, tỉnh Bắc Ninh do Công ty Cổ phần Thủy sản khu vực 1 làm chủ đầu tư;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: Tổng vốn đầu tư là 737.922.352.500 VND.
Tỷ lệ góp của Trustlink, Cen Invest, Cen Land lần lượt là: 30%, 10% và 60%;
- Nội dung chủ yếu: Cen Invest là đơn vị độc quyền phân phối và bao tiêu một số sản phẩm của dự án theo hợp đồng số 0707/2021/HĐ/CEN-SEACEO ngày 07/07/2021 (gọi tắt là hợp đồng môi giới) và phải thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận;
- 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 năm hợp tác đầu tư hoặc khi các bên đã phân phối hết các sản phẩm của dự án;
- Thời hạn hợp tác: Trong vòng 3 năm hoặc khi phân phối hết dự án tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2022: Cen Land đã góp được 123.616.800.000 VND;
- Tình hình dự án: Hiện tại dự án đang ở giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng.
Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa có doanh thu.

(10): Đây là khoản đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc số 02/Cen-TC/2021 ngày 28/12/2021 với Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng bất động sản tại Dự án khu Du lịch và Giải trí Quốc tế Tuần Châu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh do Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh làm Chủ đầu tư.

Bất động sản của dự án bao gồm:

- Dự án Khu Khách sạn và du lịch ven biển phía Đông Nam đảo Tuần Châu (Khu B) được phê duyệt 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;
 - Khu cảng tàu Nam Tuần Châu (Khu C) 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 25/06/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh.
- Đến 31/12/2022, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện hồ sơ pháp lý và thiết kế bản vẽ thi công dự án.

(11): Đây là khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần TID nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng bất động sản của Dự án Tiến Bộ Plaza do bên Công ty Cổ phần TID làm Chủ đầu tư theo thỏa thuận đặt cọc số 301/2021/HĐĐC/TID-CRE ngày 30/01/2021. Đến 31/12/2022, dự án đang triển khai xây dựng phần móng.

(12) Đây là khoản đặt cọc của với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng về việc chuyển nhượng các sản phẩm tại dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lài tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo phụ lục số 01 kèm theo Hợp đồng nguyên tắc số 129/2022 ngày 15 tháng 9 năm 2022.
Đầu năm 2023 đơn vị đã bắt đầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư.

9. NỢ XẤU

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
+ Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
+ Công ty Cổ phần TID	343.870.941	-	343.870.941	-
+ 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 TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
+ Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
+ Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	-	-
+ Công ty CP EMPIRE PROPERTY	1.000.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	11.186.986.406	-	-
+ Công ty Cổ phần TMS Bất động sản	3.727.756.578	-	-	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	179.901.920	-	-	-
+ Công ty Cổ phần ECOLAND	147.024.316	-	-	-
	56.350.268.691	11.186.986.406	6.371.613.065	-

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Hàng hóa bất động sản (*)	396.824.068.576	-	481.732.109.586	-
	396.824.068.576	-	481.732.109.586	-
			31/12/2022	01/01/2022
(*) Hàng hóa bất động sản bao gồm:				
(1) Hàng hóa bất động sản:			3.600.000.000	3.600.000.000
+ Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ			3.600.000.000	3.600.000.000
(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:			393.224.068.576	478.132.109.586
+ Dự án C-Sky View			33.633.846.129	293.446.675.012
+ Dự án Hoa Tiên Paradise (*)			135.652.646.769	-
+ Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)(**)			3.563.414.596	29.040.704.669
+ Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (***)			9.385.752.000	-
+ Dự án Nhà ở cao tầng, kết hợp dịch vụ thương mại Summit Building			8.717.615.444	-
+ Dự án Kim Chung Di Trạch			65.702.831.287	155.644.729.905
+ Dự án Lotus Central			9.552.723.845	-
+ Dự án Hud Mê Linh			127.015.238.506	-
			396.824.068.576	481.732.109.586

(*) Dự án Hoa Tiên Paradise:

Tại ngày 31/12/2022, số dư các khoản đặt cọc phân phối dự án là 517.652.885.936 VND (thuyết minh số 08 mục (08)).
Số dư phải trả các khoản đặt cọc của khách hàng dự án này là 16.102.610.606 VND (thuyết minh số 21).

(**) Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower):

Thông tin chi tiết về việc thanh toán với chủ đầu tư được nêu tại thuyết minh số 06.

Tại ngày 31/12/2022, số dư phải trả các khoản đặt cọc của khách hàng dự án này là 80.799.284.853 VND (thuyết minh số 21).

(***) Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải:

Tại ngày 31/12/2022, số dư phải trả các khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng là 439.644.084.142 VND (thuyết minh số 08 mục (12)).

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
- Mua sắm		
Dự án Hệ thống phần mềm SERP (*)	1.904.340.916	1.904.340.916
Hệ thống phần mềm Quản lý (Gtech) (**)	9.500.000.000	-
	11.404.340.916	1.904.340.916

(*) Dự án Hệ thống phần mềm SERP (triển khai bổ sung tính năng cho Phần mềm ERP)

- Nguồn vốn đầu tư: tự có. Tổng mức đầu tư: 2.776.906.238 VND (bao gồm VAT);

- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: 12 tháng từ ngày 02/01/2018 đến ngày 31/12/2018;

- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 31/12/2022: Dự án đã được đưa vào sử dụng tuy nhiên các hạng mục thực hiện các công đoạn cuối cùng của các phân hệ thuộc hệ thống phần mềm quản lý, đang chờ nghiệm thu quyết toán.

(**) Dự án Hệ thống phần mềm Quản lý (Gtech)

- Nguồn vốn đầu tư: tự có. Tổng mức đầu tư: 34.700.000.000 VND (chưa bao gồm VAT);

- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: 12 tháng từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/06/2023;

- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 31/12/2022: đã nghiệm thu giai đoạn 2 và đang chuẩn bị thực hiện giai đoạn 3.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	116.479.910.561	42.230.263.859	15.231.772.678	173.941.947.098
- Mua trong năm	-	11.623.405.270	931.754.037	12.555.159.307
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.559.244.182)	(196.430.000)	(1.755.674.182)
Số dư cuối năm	116.479.910.561	52.294.424.947	15.967.096.715	184.741.432.223
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	12.416.079.279	15.694.702.243	9.898.070.383	38.008.851.905
- Khấu hao trong năm	4.586.759.820	5.821.338.780	2.704.364.718	13.112.463.318
- Thanh lý, nhượng bán	(14.732.251)	(1.113.672.036)	-	(1.128.404.287)
Số dư cuối năm	16.988.106.848	20.402.368.987	12.602.435.101	49.992.910.936
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	104.063.831.282	26.535.561.616	5.333.702.295	135.933.095.193
Tại ngày cuối năm	99.491.803.713	31.892.055.960	3.364.661.614	134.748.521.287

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 78.260.030.605 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.980.503.321 VND.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	11.995.200.171	36.873.174.769	374.727.273	49.243.102.213
Số dư cuối năm	11.995.200.171	36.873.174.769	374.727.273	49.243.102.213
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	5.291.357.844	374.727.273	5.666.085.117
- Khấu hao trong năm	-	3.612.029.376	-	3.612.029.376
Số dư cuối năm	-	8.903.387.220	374.727.273	9.278.114.493
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	11.995.200.171	31.581.816.925	-	43.577.017.096
Tại ngày cuối năm	11.995.200.171	27.969.787.549	-	39.964.987.720

(*) Nguyên giá tại 31/12/2022 là quyền sử dụng gắn với 3.753 m² sàn văn phòng tầng 4 thuộc dự án Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 11.995.200.171 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.127.248.342 VND.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

- Nguyên giá tại 31/12/2022 là Sàn thương mại văn phòng làm việc tầng 2+3 Tòa nhà Dolphin Plaza, 28 Trần Bình, phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam, nguyên giá: 135.127.481.829 VND, khấu hao trong năm: 4.504.249.392 VND, khấu hao lũy kế cuối năm: 5.254.957.624 VND.
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ cho thuê bất động sản đầu tư là 13.986.967.827 VND (năm 2021 là 18.121.772.690 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 23.
Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.
Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 129.872.524.205 VND.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	497.107.899	683.189.133
- Chi phí sửa chữa	72.538.158	352.753.565
- Chi phí thuê văn phòng	2.015.700.930	2.716.066.006
- Chi phí trả trước tiền quản lý vận hành	215.576.863	4.311.618.142
- Chi phí môi giới trả trước	6.972.551.671	5.748.743.825
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	370.962.610	699.176.402
	10.144.438.131	14.511.547.073
b) Chi phí trả trước dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.641.567.298	2.503.467.174
- Chi phí sửa chữa	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

16. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2022		Trong năm		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- <i>Vay ngắn hạn</i>	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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	9.187.596.076	9.187.596.076	-	9.187.596.076	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	64.732.200.927	64.732.200.927	113.529.841.155	156.480.365.883	21.781.676.199	21.781.676.199
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	407.388.747.772	407.388.747.772	2.759.856.053.603	2.808.887.625.214	358.357.176.161	358.357.176.161
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa	-	-	9.877.348.394	-	9.877.348.394	9.877.348.394
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	179.510.430.000	179.510.430.000	292.965.625.498	377.496.372.290	94.979.683.208	94.979.683.208
- <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	-	-	450.000.000.000	-	450.000.000.000	450.000.000.000
	<u>660.818.974.775</u>	<u>660.818.974.775</u>	<u>3.626.228.868.650</u>	<u>3.352.051.959.463</u>	<u>934.995.883.962</u>	<u>934.995.883.962</u>
b) Vay dài hạn						
- <i>Vay dài hạn</i>	-	-	2.754.000.000	481.280.000	2.272.720.000	2.272.720.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà - VND	-	-	2.754.000.000	481.280.000	2.272.720.000	2.272.720.000
- <i>Trái phiếu thường</i>	950.000.000.000	950.000.000.000	-	500.000.000.000	450.000.000.000	450.000.000.000
	<u>950.000.000.000</u>	<u>950.000.000.000</u>	<u>2.754.000.000</u>	<u>500.481.280.000</u>	<u>452.272.720.000</u>	<u>452.272.720.000</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-			(450.000.000.000)	(450.000.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>950.000.000.000</u>	<u>950.000.000.000</u>			<u>2.272.720.000</u>	<u>2.272.720.000</u>

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	VND	7% đến 7,5%	Tài sản	-	9.187.596.076
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (1)	VND	8,5% đến 10,5%	Tài sản	21.781.676.199	64.732.200.927
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (2)	VND	7,1% đến 9,2%	Tài sản	358.357.176.161	407.388.747.772
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa (3)	VND	9,90%	Tài sản	9.877.348.394	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (4)	VND	8,50%	Tài sản	94.979.683.208	179.510.430.000
				484.995.883.962	660.818.974.775

(1) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam được bảo lãnh bởi tài sản là sàn văn phòng tầng 4 Golden Palm.

(2) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà được bảo lãnh bởi tài sản là: 2 căn hộ tòa B Sky City, 3 căn shop house The K Park, 2 sản dịch vụ khu chung cư @Home, 5 sản kinh doanh dịch vụ tại khu chung cư CT7, Sản thương mại Dolphin, 3 thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội và các hợp đồng tiền gửi.

(3) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa được bảo lãnh bởi bằng tài sản là bất động sản đứng tên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Số phát hành: DE: 203068 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 18/05/2022.

(4) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng được đảm bảo bằng tài sản là hợp đồng tiền gửi số 269924292 ngày 04/11/2022.

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay dài hạn

	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2022	01/01/2022
					VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà - VND	7%	2025	Mua sắm tài sản	Tài sản	2.272.720.000	-
					<u>2.272.720.000</u>	<u>-</u>

Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp tại với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu thường (Đây là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có đảm bảo bằng tài sản và không phải khoản nợ thứ cấp được bảo lãnh phát hành bởi VNDIRECT):

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá trị VND	Lãi suất %	Kỳ hạn	Giá trị VND	Lãi suất %	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành						
- Loại phát hành theo mệnh giá	450.000.000.000	10,5%	36 tháng	950.000.000.000	10,5% - 11%	36 tháng
	<u>450.000.000.000</u>			<u>950.000.000.000</u>		

- Mục đích: Tăng quy mô vốn hoạt động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp cho hoạt động bất động sản, cho vay để góp vốn vào các dự án bất động sản;
- Tài sản đảm bảo: Toàn bộ chứng khoán và tiền trên tài khoản chứng khoán của các cá nhân trong Ban lãnh đạo Công ty mở tại VNDIRECT. Toàn bộ các quyền tài sản thuộc sở hữu của Công ty phát sinh từ Hợp đồng vay vốn giữa Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink;
- Ngày đáo hạn: 31/12/2023;
- Hình thức trả lãi: Trả lãi 6 tháng và 12 tháng 1 lần vào ngày thanh toán lãi.

Ngày 25/11/2022, Cen Land đã thực hiện việc mua trước hạn lô trái phiếu CREB2124001 theo Quyết định số 743/2022/QĐ-TGĐ ngày 27/9/2022 của Tổng Giám đốc Cen Land về việc: mua lại trái phiếu trước hạn và phương án mua lại trái phiếu trước hạn chi tiết đối với trái phiếu mã CREB2124001 do Cen Land phát hành tháng 3/2021.

Kết quả: tổng số tiền mua lại: 536.767.123.486 VND. Trong đó: gốc: 500.000.000.000 VND, lãi: 36.767.123.486 VND.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	54.834.594.281	54.834.594.281	76.352.643.442	76.352.643.442
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	-	-	4.645.794.904	4.645.794.904
- Công ty CP Tập đoàn Thế Kỳ	3.056.102.783	3.056.102.783	6.695.389.194	6.695.389.194
- Công ty CP Bất động sản Cen Sài Gòn	9.004.722.258	9.004.722.258	43.228.750.231	43.228.750.231
- Công ty CP 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 TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	7.104.796.559	7.104.796.559	456.499.807	456.499.807
- Công ty CP Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	1.481.422.603	1.481.422.603	394.121.165	394.121.165
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	4.915.000.000	4.915.000.000	1.650.000.000	1.650.000.000
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	4.326.017.050	4.326.017.050	54.155.343	54.155.343
- Công ty CP Cen Miền Trung	2.532.705.938	2.532.705.938	919.186.204	919.186.204
- Công ty CP CEN Bắc Ninh	1.408.077.628	1.408.077.628	-	-
- Công ty CP CEN Hải Phòng	1.560.452.707	1.560.452.707	2.775.480.955	2.775.480.955
- Công ty CP Cen Housing	5.644.049	5.644.049	287.867.699	287.867.699
- Công ty CP CEN Thanh Hóa	536.327.256	536.327.256	78.218.458	78.218.458
- Công ty CP Cen Academy	4.237.520.679	4.237.520.679	3.708.600.000	3.708.600.000
- Công ty CP Cen Quảng Ninh	429.782.275	429.782.275	-	-
- Công ty CP Cen Hưng Yên	-	-	197.540.832	197.540.832
- Công ty CP Cen Nghệ An	274.416.613	274.416.613	-	-
- Công ty CP CEN Bình Thuận	517.292.052	517.292.052	669.822.499	669.822.499
- Công ty CP CEN Đông Bắc	151.937.441	151.937.441	34.887.273	34.887.273
- Công ty CP CEN Bình Định	1.660.838.275	1.660.838.275	-	-
- Công ty CP Cen HCM	3.135.441.062	3.135.441.062	-	-
Bên khác	39.981.971.564	39.981.971.564	31.415.820.878	31.415.820.878
- Công ty CP Bất động sản Ngaland	4.622.075.619	4.622.075.619	3.217.784.453	3.217.784.453
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc TH Việt Nam	3.470.403.602	3.470.403.602	1.810.267.440	1.810.267.440
- Phải trả các đối tượng khác	31.889.492.343	31.889.492.343	26.387.768.985	26.387.768.985
	94.816.565.845	94.816.565.845	107.768.464.320	107.768.464.320

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Bên khác		
- Khách hàng mua căn hộ dự án C Skyview	22.391.329.347	14.952.373.682
- Khách mua căn hộ dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	-	90.475.383.008
- Người mua trả tiền trước khác	2.633.587.605	17.942.883.689
	25.024.916.952	123.370.640.379

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	61.311.008.610	121.195.837.531	170.752.771.709	-	11.754.074.432
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	94.219.548.780	48.820.696.731	93.887.297.784	-	49.152.947.727
Thuế Thu nhập cá nhân	-	60.967.285.272	71.917.325.959	81.117.770.819	-	51.766.840.412
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	241.679.849	-	-	-	241.679.849	-
	241.679.849	216.497.842.662	241.933.860.221	345.757.840.312	241.679.849	112.673.862.571

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Lãi trái phiếu phải trả, lãi vay	24.719.470.911	42.342.465.753
- Chi phí hỗ trợ lãi suất (*)	72.738.133.677	41.077.184.523
- Chi phí môi giới	26.616.674.049	-
- Chi phí mặt bằng	3.800.000.000	-
	127.874.278.637	83.419.650.276

(*) Đây là khoản hỗ trợ lãi suất cho các khách hàng mua hàng hóa bất động sản (bao gồm cả hàng hóa bất động sản và Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai) bằng hình thức vay vốn ngân hàng và được áp dụng theo chính sách bán hàng mà Công ty quy định trong từng dự án.

b) Trong đó: Chi phí phải trả với bên liên quan

- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	103.937.602	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	3.950.587.880	-
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	3.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	20.204.312.610	-
- Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	1.560.452.707	-
	29.619.290.799	-

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Bảo hiểm xã hội	125.829.323	137.378.242
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.913.013.750	3.829.864.303
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (1)	184.525.041.655	80.540.509.615
<i>Dự án Kim Chung Di Trạch</i>	870.000.000	18.479.231.506
<i>Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế</i>	23.059.139.977	22.702.578.141
<i>Dự án Vườn Sen - Đồng Kỳ</i>	29.854.944.522	15.444.838.414
<i>Dự án Hoa Tiên Paradise</i>	16.102.610.606	7.133.410.352
<i>Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)</i>	80.799.284.853	681.000.000
<i>Dự án khác</i>	33.839.061.697	16.099.451.202
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	-	34.108.504.154
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (2)	-	277.873.241.235
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (3)	107.400.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh (4)	91.869.987.999	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.490.681.450	4.088.409.925
	400.324.554.177	400.577.907.474

Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan

- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	-	34.108.504.154
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	7.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	1.780.000.000	-
- Công ty Cổ phần CEN Thanh Hóa	60.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	875.723.893	-
- Công ty Cổ phần Cen HCM	35.000.000	-
	9.750.723.893	34.108.504.154

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
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
Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	-	780.000.000
- Công ty Cổ phần Cen Housing	654.516.372	654.516.372
	654.516.372	1.434.516.372

(1) Đây là tiền đặt cọc của khách hàng khi mua dự án chưa được đối trừ do hai bên chưa thực hiện tất toán công nợ và các nghĩa vụ có liên quan.

(2) Đây là khoản phải trả Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land theo văn bản thỏa thuận giữa 2 bên, theo đó Galaxy Land đồng ý trả tiền hộ Cen Land cho chủ đầu tư khi mua bất động sản của dự án Louis Hoàng Mai.

(3) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 26012022/HĐ-HTĐT/TL-CRE giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trust link (Trust link):

- Mục đích: Phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc dự án Tuần Châu Hạ Long mà trước đó Cen Land đã ký thỏa thuận đặt cọc cam kết nhận chuyển nhượng với chủ đầu tư là Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: Tổng tiền đầu tư ban đầu là 1.020.608.000.000 VND (bằng giá trị quyền sử dụng đất tạm tính của dự án). Không phụ thuộc vào tổng tiền đầu tư, các bên đồng ý số vốn góp ban đầu là 510.304.000.000 VND, số này đã bao gồm tiền Cen Land đặt cọc cho chủ đầu tư. Trustlink 30%, Cen Land 70%. Với lần góp vốn đầu tiên, tương ứng với khoản tiền Cen Land đã đặt cọc cho chủ đầu tư Trustlink sẽ góp vốn theo tỷ lệ và sẽ trả cho Cen Land khoản tiền lãi tính trên phần góp vốn tính từ ngày Cen Land đặt cọc đến ngày Trustlink góp vốn là 11%. Đối với các lần góp tiếp theo, Trust link có quyền lựa chọn: góp tiếp theo tỷ lệ cũ, ngừng góp và tỷ lệ đầu tư tính theo số thực góp hoặc chuyển thành khoản tiền cho Cen Land vay lãi 11%. Vốn góp được Cen Land hoàn trả khi hết thời gian hợp tác theo hợp đồng hoặc khi Cen Land phân phối và ghi nhận được 99% doanh thu;
- Nội dung chủ yếu: Trust link và Cen Land góp vốn nhận chuyển nhượng bất động sản và hợp tác đầu tư thực hiện một phần các phần công việc liên quan đến dự án trên cơ sở các quyền và Cen Land được thực hiện theo thỏa thuận đặt cọc hoặc mua bán với chủ đầu tư;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Mỗi bên được hưởng lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ vốn góp, việc phân chia được thực hiện vào ngày cuối cùng của thời gian hợp tác hoặc khi Cen Land phân phối hết;
- Thời hạn hợp tác: 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hoặc cho đến khi Cen Land nhận chuyển nhượng và hoàn thành việc phân phối lại toàn bộ các sản phẩm của dự án;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2022: Tổng vốn góp là 358 tỷ VND, 2 bên đã góp đúng theo tỷ lệ quy định (Trustlink 30%, Cen Land 70%) và đã chuyển toàn bộ cho chủ đầu tư là Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh. Trong năm, Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh đã hoàn trả 35 tỷ VND tiền đặt cọc dự án.
- Tình hình dự án: Dự án đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý;
- Kết quả kinh doanh: Dự án đang triển khai chưa ghi nhận doanh thu.

(4) Đây là công nợ phải trả Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh do trả lại 2 căn và giảm giá 46 căn Dự án Hoa Tiên Paradise theo văn bản số 0112/2022/CV-BINHMINH ngày 01/12/2022 của Cen Land.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	800.000.000.000	150.000.000.000	36.000.000.000	(1.080.000)	65.392.096.174	851.036.074.812	1.902.427.090.986
Tăng vốn trong năm trước	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)	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	446.082.186.395	446.082.186.395
Phân phối lợi nhuận	95.998.490.000	-	-	-	24.596.642.177	(137.812.781.702)	(17.217.649.525)
Hạch toán tiền thuế theo quyết định thanh tra	-	-	-	-	-	(528.542.454)	(528.542.454)
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(200.550.000)	-	-	-	-	(200.550.000)
Số dư cuối năm trước	2.015.995.570.000	149.799.450.000	36.000.000.000	(1.080.000)	89.988.738.351	998.777.857.051	3.290.560.535.402
Số dư đầu năm nay	2.015.995.570.000	149.799.450.000	36.000.000.000	(1.080.000)	89.988.738.351	998.777.857.051	3.290.560.535.402
Tăng vốn trong năm nay (1)	2.015.994.490.000	-	-	-	-	-	2.015.994.490.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	188.972.468.791	188.972.468.791
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	22.899.125.760	(659.753.181.824)	(32.058.776.064)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (2)	604.795.280.000	-	-	-	-	(604.795.280.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (3)	-	-	-	-	-	(32.058.776.064)	(32.058.776.064)
Trích quỹ đầu tư phát triển (3)	-	-	-	-	22.899.125.760	(22.899.125.760)	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	475.130.264	475.130.264
Chi phí phát hành chào bán cổ phiếu (phí chuyển tiền)	-	(550.000)	-	-	-	-	(550.000)
Số dư cuối năm nay	4.636.785.340.000	149.798.900.000	36.000.000.000	(1.080.000)	112.887.864.111	528.472.274.282	5.463.943.298.393

Việc phát hành cổ phần tăng vốn Điều lệ Công ty được thực hiện theo các văn bản pháp lý sau:

- Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 03/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/01/2022 về việc thông qua phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ:

+ Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ;

+ Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông;

+ Mã cổ phiếu: CRE;

+ Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu;

+ Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 262.079.283 cổ phiếu. Trong đó:

(1) Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng:

- Số lượng cổ phiếu chào bán 201.599.449 cổ phiếu tương ứng với giá trị 2.015.994.490.000 VND;

- Giá phát hành: 10.000 VND/cổ phiếu;

- Tỷ lệ thực hiện quyền: 01:01 (cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được nhận 01 quyền mua, 01 quyền mua được quyền mua 01 cổ phiếu mới);

- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 262.079.283 cổ phiếu tương ứng với giá trị là 2.620.792.830.000 VND.

Kết quả:

+ Cổ phiếu chào bán thêm ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: 201.599.449 cổ phiếu;

- Tổng thu ròng từ đợt chào bán cổ phiếu: 2.015.993.940.000 VND.

(2) Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu:

Số lượng cổ phiếu: 60.479.834 cổ phiếu tương ứng với giá trị: 604.798.340.000 VND;

Tỷ lệ thực hiện quyền: 100:30 (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 100 quyền mua, 100 quyền mua được quyền mua 30 cổ phiếu mới).

Kết quả:

- Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu: 60.479.528 cổ phiếu;

- Số lượng cổ phiếu lẻ được hủy bỏ 306,7 cổ phiếu.

Mục đích sử dụng vốn:

+ Thanh toán khoản nợ gốc đã phát hành trái phiếu của Công ty, số tiền: 500.000.000.000 VND;

+ Nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành, số tiền: 500.000.000.000 VND;

+ Nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu dân cư Khe cát tại phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên, số tiền: 800.000.000.000 VND;

+ Thanh toán các khoản nợ của Công ty vay Ngân hàng, số tiền: 215.994.490.000 VND.

(3) Việc phân phối lợi nhuận thực hiện theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 06/2022 ngày 12 tháng 05 năm 2022. Trong đó, Công ty chưa chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông với tổng giá trị là 302.339.335.500 VND, tương đương 15% vốn điều lệ. Công ty sẽ báo cáo Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 để xử lý theo đúng thẩm quyền.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022	Tỷ lệ	01/01/2022	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	2.315.113.730.000	49,93	1.006.571.190.000	49,93
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	506.000.000.000	10,91	220.000.000.000	10,91
Các cổ đông khác	1.815.671.610.000	39,16	789.424.380.000	39,16
	4.636.785.340.000	100	2.015.995.570.000	100

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	2.015.995.570.000	800.000.000.000
- <i>Vốn góp tăng trong năm</i>	2.620.789.770.000	1.215.995.570.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	4.636.785.340.000	2.015.995.570.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm</i>	604.795.280.000	79.999.892.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	604.795.280.000	79.999.892.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng cổ phiếu</i>	(604.795.280.000)	(79.999.892.000)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	(604.795.280.000)	(79.999.892.000)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i>	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	463.678.534	201.599.557
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	463.678.534	201.599.557
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	463.678.534	201.599.557
Số lượng cổ phiếu được mua lại (<i>Cổ phiếu quỹ</i>)	(108)	(108)
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(108)	(108)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	463.678.426	201.599.449
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	463.678.426	201.599.449
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ Công ty

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	112.887.864.111	89.988.738.351
	112.887.864.111	89.988.738.351

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	21.778.216.802	25.088.432.446
- Trên 1 năm đến 5 năm	48.548.533.410	59.913.866.025
- Trên 5 năm	5.457.569.358	-
	75.784.319.569	85.002.298.470

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê ki-ốt thương mại, sàn văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Chi tiết hợp đồng thuê hoạt động như sau:

Vị trí thuê	Diện tích thuê (m ²)	Tiền thuê/tháng (VND)
Tầng 4, tháp A Sky City số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội.	437	221.822.367
Tầng 2,3 - Tòa nhà Golden Place, Lê Văn Lương, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội.	1.384	466.135.798
Tầng 1 - tầng 2 tòa K1, K2, K3 - Công trình chung cư kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở Hi Brand tại khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, có tên thương mại là "The K-park".	1.244	419.917.060
Tầng 9 + 10 + 12, tòa Sao Mai Building, Số 19, Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.	1.230	429.885.000
Tầng 3, tòa nhà 319 Tower, số 63 Lê Văn Lương, Cầu Giấy, Hà Nội.	624	256.400.000
Sàn văn phòng số 505,506, tầng 5, tòa nhà The Golden Palm tại: Số 21, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.	448,6	156.000.000
Sàn văn phòng số 503, 504, tầng 5, tòa nhà The Golden Palm tại số 21, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.	455	156.975.000
Khu dịch vụ thương mại 04 (tầng 2), dịch vụ thương mại 05 (tầng 2) và dịch vụ thương mại 07 (tầng 3) – Tòa CT1 theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc khối chung cư tòa nhà Ban cơ yếu chính phủ tại Khu đất M2 đường Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.	1.860,65	667.359.336

24. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu môi giới bất động sản	1.141.239.533.572	1.145.645.553.701
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.115.872.680.310	4.210.577.141.389
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	38.805.686.643	27.022.939.839
	3.295.917.900.525	5.383.245.634.929

25. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	104.845.666.505	142.095.163.636
Giảm giá hàng bán	89.151.031.608	-
	193.996.698.113	142.095.163.636

26. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu môi giới bất động sản	1.141.239.533.572	1.145.645.553.701
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.921.875.982.197	4.068.481.977.753
Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	38.805.686.643	27.022.939.839
	3.101.921.202.412	5.241.150.471.293

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ môi giới	880.733.559.468	750.670.246.042
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.481.847.482.438	3.543.495.482.633
Giá vốn dịch vụ khác	25.833.463.494	12.102.124.416
	2.388.414.505.400	4.306.267.853.091

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	88.722.106.556	63.065.123.366
Lãi trái phiếu	15.547.010.925	11.907.122.185
	104.269.117.481	74.972.245.551

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	47.716.199.355	59.410.625.608
Lãi trái phiếu phải trả	97.574.950.386	89.592.465.753
	145.291.149.741	149.003.091.361

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí tư vấn dự án (*)	65.732.329.778	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	54.050.165	2.838.666.672
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng (**)	88.823.095.312	75.937.791.678
Chi phí môi giới, quảng cáo, khuyến mại (**)	75.317.524.128	77.351.367.582
Các khoản chi phí bán hàng khác	1.266.113.778	7.307.149.702
	231.193.113.161	163.434.975.634

(*) Chi phí tư vấn dự án là các chi phí tư vấn về pháp luật và hợp đồng bất động sản, chi phí nghiên cứu thị trường và tư vấn tổng thể dự án và cấu trúc sản phẩm bất động sản tư vấn marketing dự án.

(*) và (**): Trong đó, chi phí tư vấn, môi giới, quảng cáo, khuyến mại và chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng của Dự án Hoa Tiên Paradise trong năm 2022 là 60.820.302.238 VND (năm 2021 các khoản chi này của dự án là 221.623.499 VND). Đây là dự án chiếm tỷ trọng lớn nhất trong doanh thu, giá vốn, lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản trong năm của Công ty.

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.558.616.111	7.682.723.542
Chi phí nhân công	29.382.502.200	26.366.285.041
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.513.646.737	12.911.399.800
Chi phí dự phòng	38.791.669.220	-
Phí thương hiệu phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	13.628.812.342	24.993.492.244
Thuế, phí, lệ phí	24.000.000	72.572.439
Chi phí dịch vụ mua ngoài	81.256.013.542	44.670.049.767
Chi phí khác bằng tiền	13.748.414.865	17.836.238.981
	201.903.675.017	134.532.761.814

32. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	272.727.273	106.510.312
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	8.727.057.306	1.384.174.767
Thu nhập khác	10.005	139.963.738
	8.999.794.584	1.630.648.817

33. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định	661.045.184	470.207.734
Phạt chậm nộp, chậm kê khai thuế	6.809.501.594	1.130.982.766
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án, phạt chỉ tiêu...	2.446.702.380	4.722.841.811
Chi phí khác	202.126.214	151.700.853
	10.119.375.372	6.475.733.164

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	238.268.295.786	558.038.950.597
Các khoản điều chỉnh tăng	8.210.839.188	1.744.870.414
- Chi phí không hợp lệ	8.210.839.188	1.744.870.414
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	49.295.826.995	111.956.764.202
Các khoản điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước vào thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành năm nay	(475.130.264)	463.491.921
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	94.219.548.780	32.858.326.159
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(93.887.297.784)	(51.059.033.502)
Thuế/TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh	49.152.947.727	94.219.548.780

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.558.616.111	7.682.723.542
Chi phí nhân công	654.365.145.874	575.655.781.963
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.567.696.902	16.313.955.660
Chi phí dịch vụ mua ngoài	491.986.264.251	358.008.378.403
Chi phí khác bằng tiền	129.394.418.782	103.079.268.338
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	1.300.872.141.920	1.060.740.107.906

36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Tiền	69.921.292.464	-	-	69.921.292.464
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.267.170.605.274	2.073.059.672.265	-	5.340.230.277.539
Các khoản cho vay	765.282.055.216	-	-	765.282.055.216
	4.102.373.952.954	2.073.059.672.265	-	6.175.433.625.219
Tại ngày 01/01/2022				
Tiền	49.857.822.681	-	-	49.857.822.681
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.496.022.393.942	1.439.479.510.613	-	2.935.501.904.555
Các khoản cho vay	1.413.228.583.188	281.200.000.000	-	1.694.428.583.188
	2.959.108.799.811	1.720.679.510.613	-	4.679.788.310.424

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Vay và nợ	934.995.883.962	2.272.720.000	-	937.268.603.962
Phải trả người bán, phải trả khác	495.141.120.022	3.280.592.952	-	498.421.712.974
Chi phí phải trả	127.874.278.637	-	-	127.874.278.637
	1.558.011.282.621	5.553.312.952	-	1.563.564.595.573
Tại ngày 01/01/2022				
Vay và nợ	660.818.974.775	950.000.000.000	-	1.610.818.974.775
Phải trả người bán, phải trả khác	508.346.371.794	2.709.204.152	-	511.055.575.946
Chi phí phải trả	83.419.650.276	-	-	83.419.650.276
	1.252.584.996.845	952.709.204.152	-	2.205.294.200.997

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

37. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	3.178.982.868.650	6.066.533.003.376
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	3.852.533.239.463	5.232.314.769.040

38. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

39. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động môi giới bất động sản	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản VND	Hoạt động cho thuê văn phòng và khác VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.141.239.533.572	1.921.875.982.197	38.805.686.643	3.101.921.202.412
Giá vốn hàng bán	880.733.559.468	1.481.847.482.438	25.833.463.494	2.388.414.505.400
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	260.505.974.104	440.028.499.759	12.972.223.149	713.506.697.012
Tổng chi phí mua TSCĐ		-	-	22.055.159.307
Tài sản bộ phận	1.553.434.461.885	1.970.541.809.227	21.255.931.623	3.545.232.202.735
Tài sản không phân bổ		-	-	3.693.826.723.968*
Tổng tài sản	1.553.434.461.885	1.970.541.809.227	21.255.931.623	7.239.058.926.703
Nợ phải trả của các bộ phận	119.617.766.951	206.519.872.253	88.899.265	326.226.538.469
Nợ phải trả không phân bổ		-	-	1.448.889.089.847
Tổng nợ phải trả	119.617.766.951	206.519.872.253	88.899.265	1.775.115.628.310

Theo khu vực địa lý

Do địa bàn hoạt động của Công ty là trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng



Chu Hữu Chiến

Tổng Giám đốc