

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

(đã được soát xét)

CÔNG P

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	05 - 55
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 55

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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

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 22 ngày 03 tháng 07 năm 2023.

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 BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch	(Tái bổ nhiệm ngày 27/04/2023)
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch	(Tái bổ nhiệm ngày 27/04/2023)
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch	(Tái bổ nhiệm ngày 27/04/2023)
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập	(Tái bổ nhiệm ngày 27/04/2023)
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập	(Tái bổ nhiệm ngày 27/04/2023)
Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên	(Tái bổ nhiệm ngày 27/04/2023)
Ông Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT không điều hành	Hết nhiệm kỳ 2018-2023 tại ngày 27/4/2023; và không tham gia nhiệm kỳ mới 2023-2028

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ 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

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán bao gồm:

Ông Nguyễn Đức Vui	Chủ tịch	
Ông Vương Văn Tường	Thành viên	Hết nhiệm kỳ 2018-2023 tại ngày 27/4/2023; và không tham gia nhiệm kỳ mới 2023-2028
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 27/04/2023)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- 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 hợp nhất giữa niên độ 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, 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 31/12/2020 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 29 tháng 08 năm 2023

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ được lập ngày 29 tháng 08 năm 2023, từ trang 05 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 06 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Cát Thị Hà
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0725-2023-002-1

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2023

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.007.212.508.397	5.105.800.891.005
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	62.228.526.979	101.302.605.509
111	1. Tiền		62.228.526.979	101.302.605.509
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	183.834.398.851	283.834.355.216
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		183.834.398.851	283.834.355.216
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.164.460.478.261	4.270.225.213.007
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	542.629.869.997	752.383.502.224
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	156.857.420.441	172.254.987.772
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	587.612.434.828	618.203.700.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.949.166.486.050	2.799.188.756.066
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(71.805.733.055)	(71.805.733.055)
140	IV. Hàng tồn kho	10	565.815.175.130	424.204.451.392
141	1. Hàng tồn kho		565.815.175.130	424.204.451.392
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		30.873.929.176	26.234.265.881
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	7.056.403.831	10.683.097.609
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		21.488.788.517	13.367.738.014
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	2.328.736.828	2.183.430.258
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.252.059.155.093	2.511.271.560.209
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.844.253.075.318	2.103.585.619.985
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.867.803.075.318	2.127.135.619.985
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(23.550.000.000)	(23.550.000.000)
220	II. Tài sản cố định		212.271.494.791	213.944.763.606
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	128.937.510.778	137.773.309.752
222	- Nguyên giá		188.852.025.322	195.409.596.595
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(59.914.514.544)	(57.636.286.843)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	83.333.984.013	76.171.453.854
228	- Nguyên giá		197.162.548.125	174.699.843.213
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(113.828.564.112)	(98.528.389.359)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	127.620.399.509	129.872.524.205
231	- Nguyên giá		135.127.481.829	135.127.481.829
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.507.082.320)	(5.254.957.624)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	16.224.529.594	24.921.814.594
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		16.224.529.594	24.921.814.594
260	VI. Tài sản dài hạn khác		51.689.655.881	38.946.837.819
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	51.689.655.881	37.059.672.233
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	1.887.165.586
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.259.271.663.490	7.617.072.451.214

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.649.072.151.335	2.002.179.307.108
310	I. Nợ ngắn hạn		1.644.092.598.825	1.996.521.994.156
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	95.660.816.817	139.912.831.858
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	25.948.567.983	31.062.040.165
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	135.572.666.048	161.395.180.442
314	4. Phải trả người lao động		25.290.572.664	87.395.467.992
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	54.125.243.573	119.780.743.984
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	6.690.452.472	11.862.148.197
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	382.901.384.915	417.338.115.143
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	902.542.422.459	1.003.076.901.962
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		15.360.471.894	24.698.564.412
330	II. Nợ dài hạn		4.979.552.510	5.657.312.952
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	4.083.832.510	3.384.592.952
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	895.720.000	2.272.720.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.610.199.512.155	5.614.893.144.106
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	5.610.199.512.155	5.614.893.144.106
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		149.798.900.000	149.798.900.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		54.125.000.000	54.125.000.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		143.649.701.920	124.560.976.945
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		594.357.961.326	617.131.127.936
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		592.215.066.877	426.243.878.191
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		2.142.894.449	190.887.249.745
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		31.483.688.909	32.492.879.225
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.259.271.663.490	7.617.072.451.214

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2023

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng

Chu Hữu Chiến

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	522.316.584.276	2.561.201.788.780
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	66.922.699.388	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		455.393.884.888	2.561.201.788.780
11	4. Giá vốn hàng bán	27	371.178.863.664	1.839.085.900.744
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		84.215.021.224	722.115.888.036
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	36.393.173.138	60.806.518.874
22	7. Chi phí tài chính	29	47.362.752.279	73.831.501.385
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		47.362.752.279	73.831.501.385
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	30	4.643.970.334	270.381.198.413
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	71.261.345.848	151.376.565.988
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(2.659.874.100)	287.333.141.124
31	12. Thu nhập khác	32	8.298.786.982	739.001.762
32	13. Chi phí khác	33	2.792.939.841	4.397.516.465
40	14. Lợi nhuận khác		5.505.847.141	(3.658.514.703)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.845.973.041	283.674.626.421
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	2.109.616.720	58.710.247.817
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	(1.044.868.795)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		736.356.321	226.009.247.399
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		1.420.447.423	225.886.698.357
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(684.091.101)	122.549.042
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	3	862
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		1	612

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2023

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng



Chu Hữu Chiến

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		2.845.973.041	283.674.626.421
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		24.782.475.396	27.140.945.796
03	- Các khoản dự phòng		174.956.674	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(37.517.082.838)	(60.806.518.874)
06	- Chi phí lãi vay		47.362.752.279	73.831.501.385
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		37.649.074.553	323.840.554.728
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		350.466.330.913	(1.281.734.528.880)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(141.610.723.738)	63.817.518.844
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(180.962.813.548)	192.066.259.418
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(11.003.289.870)	5.247.503.756
14	- Tiền lãi vay đã trả		(72.082.223.190)	(100.112.404.301)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(15.400.464.010)	(98.169.252.040)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(22.700.200.000)	(28.995.840.708)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(55.644.308.890)	(924.040.189.184)
	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		(26.932.793.000)	(23.389.351.583)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.729.532.727	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(14.926.020.678)	(852.887.479.994)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		145.517.242.215	1.330.560.923.042
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		12.093.748.599	47.283.331.271
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		118.481.709.863	501.567.422.736
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		656.670.772.719	2.688.902.207.898
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(758.582.252.222)	(2.264.410.354.775)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(101.911.479.503)	424.491.853.123
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(39.074.078.530)	2.019.086.675

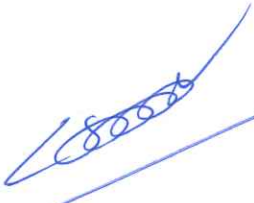
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		101.302.605.509	122.548.870.942
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	62.228.526.979	124.567.957.617


Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2023


Lê Thị Lan

Kế toán trưởng




Chu Hữu Chiến

Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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 22 ngày 03 tháng 07 năm 2023.

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 30 tháng 06 năm 2023 là 4.636.785.340.000 VND; tương đương 463.678.534 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 là: 2.083 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là: 2.737 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.
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục:
 - Chi tiết:
 - + Tư vấn giáo dục;
 - + Dịch vụ đưa ra ý kiến hướng dẫn về giáo dục;
 - + Tổ chức các chương trình trao đổi sinh viên;
 - + Kinh doanh dịch vụ tư vấn du học.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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 cùng kỳ năm 2022. Trong đó, doanh thu giảm 2.038 tỷ VND tương ứng giảm 80%, giá vốn giảm 1.469 tỷ VND tương ứng giảm 80%, lợi nhuận trước thuế giảm 280,1 tỷ VND tương ứng giảm 99% so với cùng kỳ năm trước.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2023 bao gồm:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	Thành phố Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
Công ty Cổ phần truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	Thành phố Hà Nội	80%	80%	Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường.
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Thành phố Hà Nội	80%	80%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
Công ty TNHH Cen Prime	Thành phố Hà Nội	100%	100%	Môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn và quản lý bất động sản; tư vấn quản lý; dịch vụ hỗ trợ tài chính.
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	Thành phố Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Academy	Thành phố Hà Nội	56%	56%	Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.
Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen (*)	Thành phố Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen HCM (**)	Thành phố Hồ Chí Minh	100%	94%	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản; xây dựng; kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ liên quan khác.

(*) Trong đó các công ty con gián tiếp được hợp nhất tiếp qua Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen là:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cen Housing	Thành phố Hà Nội	49,28%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phúc	Tỉnh Vĩnh Phúc	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	Thành phố Đà Nẵng	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	Tỉnh Bắc Ninh	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên	Tỉnh Hưng Yên	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa	Tỉnh Thanh Hóa	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	Thành phố Hải Phòng	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Nghệ An	Tỉnh Nghệ An	80%	80%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa	Tỉnh Khánh Hòa	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	Tỉnh Quảng Ninh	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	Thành phố Phan Thiết	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	Thành phố Quy Nhơn	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Zone	Thành phố Hà Nội	75%	75%	Hoạt động tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Stay	Thành phố Hà Nội	100%	51%	Thương mại điện tử; Dịch vụ du lịch, lưu trú; Môi giới, tư vấn bất động sản; Các nhóm ngành liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	Thành phố Hạ Long	52,58%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

(**) 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. Hiện tại các cổ đông chưa thực hiện góp vốn. Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết được căn cứ theo cam kết góp vốn này.

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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

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 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. Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8. 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9. 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 hợp nhất giữa niên độ 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 thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

2.10. 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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà chi phí phát sinh.

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
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Các tài sản khác	năm
- Quyền sử dụng đất	Không khấu hao
- Phần mềm quản lý	03 - 05 năm

2.11. 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	05 - 30 năm
- Quyền sử dụng đất	05 - 30 năm

2.12. 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 kỳ kế toán 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.

2.13. 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.

2.14. 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 hợp nhất giữa niên độ của mình những nội dung sau đây:

- Phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát, được phân loại theo tính chất của tài sản;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của mỗi bên tham gia góp vốn liên doanh;
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh;

- Các khoản thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào BCC và không chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành sở hữu chung của các bên thì bên nhận tài sản theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh; Bên góp tài sản không ghi giảm tài sản trên sổ kế toán mà chỉ theo dõi chi tiết địa điểm, vị trí, nơi đặt tài sản.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn có sự chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành quyền sở hữu chung, trong quá trình đang xây dựng tài sản đồng kiểm soát, bên mang tài sản đi góp phải ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao, đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia, các bên ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng. Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản được chia so với chi phí đầu tư xây dựng đã bỏ ra được ghi nhận là thu nhập khác (nếu lãi) hoặc chi phí khác (nếu lỗ).

Khi tài sản đồng kiểm soát đi vào hoạt động, BCC chuyển sang hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, mỗi bên tham gia liên doanh được nhận sản phẩm hoặc doanh thu từ việc sử dụng và khai thác tài sản đồng kiểm soát và chịu một phần chi phí phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

2.15. Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán 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 VND 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 sửa chữa văn phòng phân bổ vào chi phí hàng năm trong thời gian từ 01 năm đến 06 năm và phân bổ theo phương pháp đường thẳng;
- Chi phí thuê văn phòng, chi phí trả trước tiền quản lý vận hành phân bổ vào chi phí trong kỳ theo đường thẳng từ 03 tháng đến 12 tháng;
- Chi phí môi giới trả trước phân bổ vào chi phí trong kỳ theo doanh thu phát sinh;
- Chi phí thuê nhà được phân bổ theo thời gian thuê;
- 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.

2.16. 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 hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.17. 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, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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.

2.19. 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 kỳ kế toán nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí môi giới trích trước,... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

2.20. 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 kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

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 kỳ kế toán.

2.21. 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 kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

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 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.

2.22. 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.

2.23. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ là hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.24. Giá vốn hàng bán

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

2.25. Chi phí tài chính

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

2.26. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành/ hoặc thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai (do việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực), dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023, 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.

2.27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

2.28. 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 hợp nhất giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.29. 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

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Tiền mặt	27.341.080.362	18.247.749.338
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	34.887.446.617	83.054.856.171
	62.228.526.979	101.302.605.509

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (1)	139.976.369.863	-	239.976.369.863	-
- Trái phiếu (2)	43.858.028.988	-	43.857.985.353	-
	183.834.398.851	-	283.834.355.216	-

(1) Tại ngày 30/06/2023, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,14%/năm đến 5,84%/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 Kỷ. Chi tiết như sau:

Hợp đồng	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất	Số lượng	30/06/2023		01/01/2023			
					Đơn giá	Thành tiền	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	
					VND	VND	VND	VND	VND	
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	2021102546032/22102021/HD MB-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/HD MB-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/HD MB-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/HD MB-VAR ngày 29/7/2022	25/02/2022	3 năm	9,5%/năm	44.558	107.296	4.780.895.168	44.558	107.296	4.780.895.168
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB	393415/060012023/HDMBTP-V ngày 06/01/2023	26/10/2021	3 năm	9,5%/năm	9.837	104.757	1.030.494.609	-	-	-
					408.974		43.858.028.988	409.219		43.857.985.353

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.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	32.819.358.061	-	35.184.007.129	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	25.997.397.872	-	22.551.007.118	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	3.042.487.747	-	3.442.487.747	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	3.779.472.442	-	4.953.671.120	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	-	2.144.759.042	-
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	-	-	2.092.082.102	-
<i>Bên khác</i>	509.810.511.936	(16.528.771.995)	717.199.495.095	(16.528.771.995)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	31.099.496.932	-	24.915.835.443	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	20.818.236.562	-	-	-
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MIKHOME	660.938.878	-	15.159.917.922	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	15.498.670.364	-	84.932.167.052	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản CDC	14.575.001.590	-	-	-
- Khách dự án Hud Mê Linh	30.276.050.000	-	59.672.250.000	-
- Khách mua căn hộ dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	6.439.295.733	-	-	-
- Khách hàng Dự án Hoa Tiên Paradise	105.464.147.300	-	209.982.466.028	-
- Công ty Cổ phần C-Holdings	15.541.556.036	-	-	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	1.213.531.191	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Phương	11.084.623.518	-	20.084.623.518	-
- Công ty Cổ phần Trung Sơn Bắc	54.176.829.663	-	55.776.677.624	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	202.962.134.169	(16.528.771.995)	246.675.557.508	(16.528.771.995)
	542.629.869.997	(16.528.771.995)	752.383.502.224	(16.528.771.995)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	2.390.460.411	-	13.006.957.204	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	2.390.460.411	-	-	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	-	13.006.957.204	-
<i>Bên khác</i>	154.466.960.030	(1.000.495.436)	159.248.030.568	(1.000.495.436)
- Hợp tác xã Thành Công (*)	110.439.126.242	-	130.896.125.852	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	18.752.655.146	-	-	-
- Công ty Cổ phần C - Holdings	10.335.867.931	-	10.335.867.931	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam	-	-	8.737.290.000	-
- Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế Gtech	2.418.168.000	-	2.576.168.000	-
- Các đối tượng khác	12.521.142.711	(1.000.495.436)	6.702.578.785	(1.000.495.436)
	156.857.420.441	(1.000.495.436)	172.254.987.772	(1.000.495.436)

(*) Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ (Cen Land) trả trước cho Hợp tác xã Thành Công để mua 245 căn hộ tại dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower) số 145 đường hồ Mễ Trì, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng, tổng số căn thực hiện giao dịch là: 245 căn (237 căn hộ, 4 sàn văn phòng, 4 căn thương mại dịch vụ khối đế). Đến ngày 30/06/2023, hai bên đã thực hiện giao dịch thành công là: 163 căn hộ, số dư còn lại tương ứng với 82 căn (74 căn hộ, 4 sàn văn phòng, 4 căn thương mại dịch vụ khối đế).

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2023		Trong kỳ		30/06/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	223.500.000.000	-	-	43.600.000.000	179.900.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	223.500.000.000	-	-	43.600.000.000	179.900.000.000	-
<i>Bên khác</i>	394.703.700.000	-	13.895.526.069	886.791.241	407.712.434.828	-
- 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	-	-	-	351.943.000.000	-
- Công ty Cổ phần CONSGROUP	39.000.000.000	-	-	-	39.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	-	-	13.895.526.069	886.791.241	13.008.734.828	-
	618.203.700.000	-	13.895.526.069	44.486.791.241	587.612.434.828	-

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

	Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	30/06/2023	01/01/2023
							VND	VND
Bên liên quan							179.900.000.000	223.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	Hợp đồng số 245/HĐVV/CRE-CIV	VND	Vay vốn hoạt động kinh doanh	9%/năm	12 tháng	Tín chấp	30.000.000.000	30.000.000.000
	Hợp đồng số 2501/2022/HĐVV/CENL	VND	Vay vốn hoạt động kinh doanh	9%/năm	12 tháng	Tín chấp	80.000.000.000	80.000.000.000
	Hợp đồng số 2801/2022/HĐVV/CRE-	VND	Vay vốn hoạt động kinh doanh	9%/năm	12 tháng	Tín chấp	-	40.000.000.000
	Hợp đồng vay số 30/09/2021/HĐVV	VND	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	10%/năm	12 tháng	Tín chấp	53.400.000.000	57.000.000.000
	Hợp đồng vay số 27/01/2022/HĐVV	VND	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	10%/năm	12 tháng	Tín chấp	16.500.000.000	16.500.000.000
Bên khác							407.712.434.828	394.703.700.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	HĐ số 1012/2020/HĐV/CEN-DAINAMSON	VND	Thanh toán các chi phí đầu tư của dự án "Xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cần Thơ"	20%/năm	20 tháng	Tín chấp	3.760.700.000	3.760.700.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	Hợp đồng số 2312/2022/HĐVTS/TL-CRE	VND	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	11%/năm	12 tháng	Tín chấp	351.943.000.000	351.943.000.000
Công ty Cổ phần CONSGROUP	Hợp đồng số 001/2022/HĐVV/CRE-COG	VND	Vay vốn nhằm ký quỹ để đảm bảo độc quyền phân phối bảng hàng tại dự án khu căn hộ FPT Plaza 2	11%/năm	6 tháng	Tín chấp	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	Thỏa thuận bù trừ	VND	Chuyển nhượng dự án Ecopark Vinh (Eco central Park)	0%	Cho đến khi Cen Land bán hết dự án	Tín chấp	13.008.734.828	-
							587.612.434.828	618.203.700.000

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2023		01/01/2023	
	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 lãi tiền gửi, tiền cho	35.596.843.697	-	11.322.523.575	-
- Phải thu người lao động	19.463.497	-	79.707.254	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	28.207.486	-	315.115.965	-
- Tạm ứng	79.071.402.926	-	108.748.420.887	-
- Ký cược, ký quỹ	501.590.297.444	(48.501.165.300)	757.223.406.521	(48.501.165.300)
- Phải thu về Hợp tác kinh doanh	1.897.921.100.000	-	-	-
- Phải thu khác	434.939.171.000	(5.775.300.324)	1.921.499.581.864	(5.775.300.324)
	2.949.166.486.050	(54.276.465.624)	2.799.188.756.066	(54.276.465.624)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
+ Ký quỹ, ký cược	501.590.297.444	(48.501.165.300)	757.223.406.521	(48.501.165.300)
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (1)	254.268.689.153	-	500.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Khiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (2)	52.650.639.863	-	52.650.639.863	-
- Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải (3)	55.000.000.000	-	55.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Thăng	-	-	15.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền	-	-	15.970.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong - Dự án Lê Phong Thuận Giao	47.031.165.300	(47.031.165.300)	47.031.165.300	(47.031.165.300)
- Công ty Cổ phần C-Holdings - Dự án C-River view	22.114.060.000	-	22.114.060.000	-
- Đối tượng khác	70.525.743.128	(1.470.000.000)	49.457.541.358	(1.470.000.000)
+ Hợp tác kinh doanh	1.897.921.100.000	-	1.897.921.100.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô (4)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (5)	1.067.921.100.000	-	1.067.921.100.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (6)	800.000.000.000	-	800.000.000.000	-
+ Phải thu khác	549.655.088.606	(5.775.300.324)	144.044.249.545	(5.775.300.324)
- Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	(384.300.000)	384.300.000	(384.300.000)
- Công ty TNHH Địa Ốc Gia Phú	5.391.000.324	(5.391.000.324)	5.391.000.324	(5.391.000.324)
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (7)	168.486.489.023	-	-	-
- Bà Đinh Thùy Dương (8)	237.000.000.000	-	-	-
- Ông Nguyễn Công Lam (9)	8.881.869.735	-	-	-
+ Phải thu khác				
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (10)	20.152.352.603	-	-	-
- Phải thu các đối tượng khác	109.359.076.921	-	138.268.949.221	-
	2.949.166.486.050	(54.276.465.624)	2.799.188.756.066	(54.276.465.624)

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế KỳTầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ,
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

b) Dài hạn**b.1) Chi tiết theo nội dung**

- Ký cược, ký quỹ	1.744.186.275.318	(23.550.000.000)	2.003.518.819.985	(23.550.000.000)
- Phải thu về Hợp tác kinh doanh	123.616.800.000	-	123.616.800.000	-
	1.867.803.075.318	(23.550.000.000)	2.127.135.619.985	(23.550.000.000)

b.2) Chi tiết theo đối tượng

Ký quỹ, ký cược	1.744.186.275.318	(23.550.000.000)	2.003.518.819.985	(23.550.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (11)	835.648.493.420	-	929.103.184.944	-
- Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (12)	314.671.300.000	-	324.671.300.000	-
- Công ty Cổ phần TID (13)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng (14)	371.143.970.942	-	439.644.084.142	-
- Công ty Cổ phần Bitexco	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh (Dự án C-Sky view)	41.300.000.000	-	50.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	(22.550.000.000)	22.550.000.000	(22.550.000.000)
- Công ty Cổ phần Khai Sơn	26.125.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	67.747.510.956	(1.000.000.000)	172.550.250.899	(1.000.000.000)
Hợp tác kinh doanh	123.616.800.000	-	123.616.800.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (15)	123.616.800.000	-	123.616.800.000	-
	1.867.803.075.318	(23.550.000.000)	2.127.135.619.985	(23.550.000.000)

c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan

Ngắn hạn	-	-	500.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	-	500.000.000.000	-
Dài hạn	959.265.293.420	-	1.052.719.984.944	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	959.265.293.420	-	1.052.719.984.944	-
	959.265.293.420	-	1.552.719.984.944	-

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 Kỳ (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/HDNT 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) 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 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 quý 3/2023.

(4) 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 30/06/2023: 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 3 năm 2023;
- Kết quả kinh doanh: Dự án đang trong giai đoạn triển khai bán hàng chưa ghi nhận doanh thu.

(5) 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: 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;
- 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: Thời hạn hợp tác dự kiến 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 30/06/2023: 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: Chủ đầu tư đã hoàn thiện hạ tầng dự án và đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý, thực hiện công tác nộp tiền sử dụng đất. Ngay sau khi chủ đầu tư thực hiện xong việc nộp tiền sử dụng đất, hai bên tiến hành mở bán dự án, dự kiến mở bán quý 3/2023;
- Kết quả kinh doanh: Thời hạn hợp tác dự kiến 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Theo văn bản sửa đổi bổ sung số 03/2023 ngày 31/03/2023, thời hạn hợp tác là không muộn hơn ngày 30/09/2023.

(6) 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;

- 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 30/06/2023: 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 50.000 m³ 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.

(7) Đây là khoản phải thu do trả lại hàng hóa bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành.

(8)&(9): Phải thu bà Đinh Thùy Dương và ông Nguyễn Công Lam:

Đây là khoản phải thu các cá nhân theo Biên bản thỏa thuận ngày 21/4/2023 giữa Ông Nguyễn Ngọc Mỹ, Ông Nguyễn Đình Thiện, Bà Nguyễn Ngọc Thanh Uyên; Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Hồng Lam Xuân Thành); Bà Đinh Thùy Dương, Ông Nguyễn Công Lam; và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (Cen Land) về việc bù trừ nghĩa vụ thanh toán.

Theo đó, Cen Land trả nợ thay cho Bà Đinh Thùy Dương và Ông Nguyễn Công Lam số tiền: 245.881.869.735 VND và đã thực hiện thanh toán thông qua bù trừ công nợ mua bất động sản trong kỳ. Trong đó:

- Nhận nợ thay cho Bà Đinh Thùy Dương tiền mua lại cổ phần Hồng Lam Xuân Thành của ông Nguyễn Ngọc Mỹ, số tiền: 237.000.000.000 VND

- Nhận nợ thay cho Ông Nguyễn Công Lam tiền mua lại cổ phần Hồng Lam Xuân Thành của ông Nguyễn Đình Thiện và Bà Nguyễn Ngọc Thanh Uyên, số tiền: 8.881.869.735 VND

Ngoài ra, Bà Đinh Thùy Dương và Ông Nguyễn Công Lam cam kết bằng năng lực, các mối quan hệ, nguồn khách hàng sẵn có và khả năng ngoại giao của mình sẽ giới thiệu, thu xếp cho Cen Land khách hàng đến mua các sản phẩm thuộc sở hữu của Cen Land và các bất động sản mà Cen Land được quyền phân phối tại các Dự án (như Trinity Tower, C – Skyview, C-River View, Hoa Tiên Paradise, Hud Mê Linh, Kim Chung Di Trạch,...) mà không cần Cen Land phải trả phí môi giới, phí giới thiệu, phí dịch vụ.

Bà Đinh Thùy Dương và Ông Nguyễn Công Lam bảo đảm cho nghĩa vụ tại văn bản này bằng toàn bộ cổ phần hiện sở hữu tại Hồng Lam Xuân Thành. Trong trường hợp nếu không trả được nợ thì Bà Đinh Thùy Dương và Ông Nguyễn Công Lam sẽ bán cổ phần của mình tại Hồng Lam Xuân Thành để trả nợ cho Cen Land hoặc đồng ý sẽ bù trừ số cổ phần đó với số nợ còn nợ Cen Land.

(10) Đây là lãi cho vay phải thu Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink.

(11): Đây là khoản đặt cọc môi giới của nhiều dự án, bao gồm:

Tên dự án	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dự án Golden Hill	71.998.363.315	98.600.000.000
Dự án Dabaco Lạc Vệ	1.500.000.000	44.000.000.000
Dự án Bình Minh	83.450.299.008	83.450.299.008
Dự án Eurowindow	109.500.000.000	142.200.000.000
Dự án Dabaco Lý Thái Tổ	43.200.000.000	43.200.000.000
Dự án Hoa Tiên Paradise	525.999.831.097	517.652.885.936
	835.648.493.420	929.103.184.944

(12): 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 30/06/2023, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện hồ sơ pháp lý và thiết kế bản vẽ thi công dự án.

(13): 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 Tiên 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 30/06/2023, dự án đang triển khai xây dựng phần móng.

(14) 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 Lải 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, Công ty đã bắt đầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư với số lượng nhận từ chủ đầu tư là 40 căn.

(15) 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 30/06/2023: 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;
- Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa có doanh thu.

9. NỢ XẤU

	30/06/2023		01/01/2023	
	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 Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	22.550.000.000	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	11.186.986.406	22.373.972.812	11.186.986.406
+ Công ty Cổ phần TMS Bất động sản	3.727.756.578	-	3.727.756.578	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	179.901.920	-	179.901.920	-
+ Công ty Cổ phần ECOLAND	147.024.316	-	147.024.316	-
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1.470.000.000	-	1.470.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55.378.595	-	55.378.595	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong - Dự án Lê Phong Thuận Giao	47.031.165.300	-	47.031.165.300	-
+ Công ty Cổ phần Max Việt Nam	252.936.200	75.880.860	-	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse Miền Trung	307.200.001	92.160.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Giải pháp Sunshine Châu Á	207.543.305	-	-	-
+ Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Time House	375.055.159	187.527.580	-	-
+ Các khoản khác	1.436.896.187	588.155.537	2.579.630.852	943.723.977
	107.486.443.438	12.130.710.383	107.486.443.438	12.130.710.383

10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.572.950.326	-	3.336.540.541	-
- Hàng hoá	-	-	70.925.926	-
- Hàng hóa bất động sản (*)	562.242.224.804	-	420.796.984.925	-
	565.815.175.130	-	424.204.451.392	-

(*) Hàng hóa bất động sản bao gồm:	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
(1) Hàng hóa bất động sản:	32.316.225.468	27.572.916.349
+ Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ	3.600.000.000	3.600.000.000
+ Dự án Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà (Casamia Calm Hoi An)	11.456.499.057	11.456.499.057
+ Căn hộ chung cư S04 -1901 của Dự án Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại ô đất I.A.23 thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn 2), phường Đông Ngạc, Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	5.694.337.211	5.694.337.211
+ Dự án Park View	9.387.928.274	4.644.619.155
+ Căn hộ thuộc dự án Khu chung cư DETACO	2.177.460.926	2.177.460.926
(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:	529.925.999.336	393.224.068.576
+ Dự án C-Sky View	23.645.761.222	33.633.846.129
+ Dự án Hoa Tiên Paradise (2.1)	11.963.088.053	135.652.646.769
+ Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower) (2.2)	-	3.563.414.596
+ Dự án Nhà ở cao tầng, kết hợp dịch vụ thương mại Summit Building	8.717.615.444	8.717.615.444
+ Dự án Kim Chung Di Trạch	53.152.963.512	65.702.831.287
+ Dự án Lotus Central	6.719.693.782	9.552.723.845
+ Dự án Hud Mê Linh	127.015.238.506	127.015.238.506
+ Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (2.3)	251.626.848.897	9.385.752.000
+ Dự án Eco Central Park	47.084.789.920	-
	562.242.224.804	420.796.984.925
(2.1) Số dư các khoản mục liên quan đến dự án Hoa Tiên Paradise như sau:		
- Công nợ phải thu, đặt cọc:	961.315.388.462	1.017.742.832.645
+ Phải thu Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành tiền môi giới sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 05)	12.560.379.189	89.946.709
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 08 ghi chú (1))	254.268.689.153	500.000.000.000
+ Phải thu Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc trả lại bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 08 ghi chú (7))	168.486.489.023	-
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 08 ghi chú (11))	525.999.831.097	517.652.885.936
- Công nợ phải trả: phải trả khách hàng đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 21)	14.082.485.197	16.102.610.606
(2.2) Số dư các khoản mục liên quan đến dự án Trinity Tower như sau:		
- Công nợ ứng trước: Trả trước cho Hợp tác xã Thành Công về việc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Trinity Tower (chi tiết tại thuyết minh số 06)	110.439.126.242	130.896.125.852
- Công nợ phải trả: Phải trả khách hàng đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Trinity Tower (thuyết minh số 21)	76.008.751.871	80.799.284.853
(2.3) Số dư các khoản mục liên quan đến dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải như sau:		
- Công nợ phải thu, đặt cọc:	426.143.970.942	494.644.084.142
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (thuyết minh số 08 ghi chú (14))	371.143.970.942	439.644.084.142
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải về việc mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (thuyết minh số 08 ghi chú (3))	55.000.000.000	55.000.000.000

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Mua sắm		
Dự án Hệ thống phần mềm SERP (*)	3.332.562.438	3.332.562.438
Hệ thống phần mềm Quản lý (Gtech) (**)	9.500.000.000	9.500.000.000
Dự án Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn (***)	3.391.967.156	12.089.252.156
	16.224.529.594	24.921.814.594

(*) 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 30/06/2023: 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 30/06/2023: đã nghiệm thu giai đoạn 2 và đang chuẩn bị thực hiện giai đoạn 3.

(***) Dự án Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn (Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn với mục đích đầu tư trang web Cenhomes.vn cùng toàn bộ nền tảng công nghệ để vận hành trang web cenhomes.vn):

- Nguồn vốn đầu tư: tự có;
- Tổng mức đầu tư: Phát sinh theo từng hợp đồng riêng lẻ cho từng tính năng công nghệ;
- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: Hợp đồng đầu tiên về trang web phát sinh 20/11/2018, thời gian hoàn thành từng hạng mục tính năng được quy định trong từng hợp đồng đơn lẻ;
- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 30/06/2023: dự án đang hoàn thiện tiếp các tính năng chưa được nghiệm thu.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	116.479.910.561	2.070.648.181	58.912.823.732	17.946.214.121	195.409.596.595
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(6.557.571.273)	-	(6.557.571.273)
Số dư cuối kỳ	116.479.910.561	2.070.648.181	52.355.252.459	17.946.214.121	188.852.025.322
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	16.988.106.848	1.403.017.760	25.066.155.480	14.179.006.755	57.636.286.843
- Khấu hao trong kỳ	2.293.379.910	143.875.918	3.266.095.164	1.526.824.956	7.230.175.947
- Phân loại lại	-	4.390.053	-	(4.390.053)	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(4.951.948.246)	-	(4.951.948.246)
Số dư cuối kỳ	19.281.486.758	1.551.283.731	23.380.302.398	15.701.441.658	59.914.514.544
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	99.491.803.713	667.630.421	33.846.668.252	3.767.207.366	137.773.309.752
Tại ngày cuối kỳ	97.198.423.803	519.364.450	28.974.950.061	2.244.772.463	128.937.510.778

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 76.103.964.670 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.842.205.573 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 kỳ	36.873.174.769	137.722.668.444	104.000.000	174.699.843.213
- Mua trong kỳ	-	17.462.704.912	-	17.462.704.912
- Tặng khác	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
Số dư cuối kỳ	36.873.174.769	160.185.373.356	104.000.000	197.162.548.125
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	8.903.387.220	89.566.467.179	58.534.960	98.528.389.359
- Khấu hao trong kỳ	1.806.014.688	13.484.410.069	9.749.996	15.300.174.753
Số dư cuối kỳ	10.709.401.908	103.050.877.248	68.284.956	113.828.564.112
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	27.969.787.549	48.156.201.265	45.465.040	76.171.453.854
Tại ngày cuối kỳ	26.163.772.861	57.134.496.108	35.715.044	83.333.984.013

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 74.587.622.342 VND.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

Nguyên giá tại 30/06/2023 là sản 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 kỳ: 2.252.124.696 VND, khấu hao lũy kế cuối kỳ: 7.507.082.320 VND.

Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ cho thuê bất động sản đầu tư là 13.986.967.827 VND (6 tháng đầu năm 2022 là 6.021.818.446 VND).

Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 24.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2023. 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 kỳ kế toán.

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 127.620.399.509 VND.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	415.748.310	720.898.436
- Chi phí sửa chữa	31.276.668	72.538.158
- Chi phí thuê văn phòng	60.000.000	2.247.226.685
- Chi phí trả trước tiền quản lý vận hành	21.552.823	215.576.863
- Chi phí môi giới trả trước	5.539.227.373	6.249.008.679
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	988.598.657	1.177.848.788
	7.056.403.831	10.683.097.609
b) Chi phí trả trước dài hạn		
- Thuê căn hộ dự án Cộng Hòa Garden (*)	18.615.335.116	-
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.897.955.495	6.449.464.843
- Chi phí sửa chữa	21.510.666.815	30.218.682.520
- Chi phí trả trước dài hạn khác	6.665.698.455	391.524.870
	51.689.655.881	37.059.672.233

(*): Đây là chi phí thuê căn hộ D15.P4 chung cư Cộng Hòa Garden, số 20 đường Cộng Hòa, phường 12, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Cen Sài Gòn:

- Diện tích 504,38 m²;
- Giá thuê ban đầu: 18.616.661.089 VND (chưa bao gồm thuế GTGT);
- Bên cho thuê: Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền;
- Thời gian thuê: đến ngày 16/06/2062;
- Thời gian phân bổ: phân bổ 39 năm (theo thời gian thuê);
- Mục đích thuê: sử dụng và cho thuê lại.

16. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2023		Trong kỳ		30/06/2023	
	Giá trị	Giá gốc	Tăng	Giảm	Giá trị	Giá gốc
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	544.995.883.962	544.995.883.962	656.670.772.719	754.082.743.222	447.583.913.459	447.583.913.459
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	21.781.676.199	21.781.676.199	14.112.560.729	35.894.236.928	-	-
+ Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Thái Hà (vay thấu chi)	74.970.000.000	74.970.000.000	280.020.000.000	288.970.000.000	66.020.000.000	66.020.000.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	283.387.176.161	283.387.176.161	174.003.267.428	319.295.494.430	138.094.949.159	138.094.949.159
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa	9.877.348.394	9.877.348.394	183.544.000.000	13.202.384.094	180.218.964.300	180.218.964.300
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	94.979.683.208	94.979.683.208	1.367.944.562	96.347.627.770	-	-
+ Ông Võ Nhật Thiên	-	-	2.500.000.000	-	2.500.000.000	2.500.000.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	-	-	1.123.000.000	323.000.000	800.000.000	800.000.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	60.000.000.000	60.000.000.000	-	50.000.000	59.950.000.000	59.950.000.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả	8.081.018.000	8.081.018.000	1.377.000.000	4.499.509.000	4.958.509.000	4.958.509.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	-	-	1.377.000.000	459.000.000	918.000.000	918.000.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	8.081.018.000	8.081.018.000	-	4.040.509.000	4.040.509.000	4.040.509.000
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	450.000.000.000	450.000.000.000	-	-	450.000.000.000	450.000.000.000
	1.003.076.901.962	1.003.076.901.962	658.047.772.719	758.582.252.222	902.542.422.459	902.542.422.459

	01/01/2023		Trong kỳ		30/06/2023	
	Giá trị	Giá gốc	Tăng	Giảm	Giá trị	Giá gốc
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	10.353.738.000	10.353.738.000	-	4.499.509.000	5.854.229.000	5.854.229.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	2.272.720.000	2.272.720.000	-	459.000.000	1.813.720.000	1.813.720.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	8.081.018.000	8.081.018.000	-	4.040.509.000	4.040.509.000	4.040.509.000
- Trái phiếu thường	450.000.000.000	450.000.000.000	-	-	450.000.000.000	450.000.000.000
	460.353.738.000	460.353.738.000	-	4.499.509.000	455.854.229.000	455.854.229.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(458.081.018.000)	(458.081.018.000)	(1.377.000.000)	(4.499.509.000)	(454.958.509.000)	(454.958.509.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	2.272.720.000	2.272.720.000			895.720.000	895.720.000

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn

	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	30/06/2023	01/01/2023
					VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	11,40%	4 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản	-	21.781.676.199
Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Thái Hà (vay thấu chi)	5,2% - 5,9%	6 tháng và gia hạn khi có nhu cầu	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thế chấp bằng hợp đồng tiền gửi	66.020.000.000	74.970.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	8,8% - 9%	160 ngày	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tài sản (1)	138.094.949.159	283.387.176.161
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa	9,66%	Tối đa 12 tháng	Đầu tư 40 lô đất tại dự án Paradise Đài Lái, Vĩnh Phúc.	Tài sản (2)	180.218.964.300	9.877.348.394

	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	30/06/2023 VND	30/06/2023 VND
Ngân hàng VPBank Hội sở (vay thấu chi)	8,50%	Quay vòng 1 tháng 1 lần	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tài sản	-	94.979.683.208
Ông Võ Nhật Thiên	0,00%	6 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp	2.500.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	5,50%	45170	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thế chấp bằng hợp đồng tiền gửi	800.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	5,80%	09 tháng	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thế chấp bằng hợp đồng tiền gửi	59.950.000.000	60.000.000.000
					447.583.913.459	544.995.883.962

(1) Khoản vay tín dụng Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Thái Hà được đảm bảo bởi:

+ Căn hộ B0607 Tòa B - Tòa nhà Sky City Tower 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;

+ 03 (Ba) căn Shop House dự án The K Park;

+ 02 (Hai) sàn dịch vụ tại ô C11-ODK4, Khu chung cư @Homes thuộc dự án Khu nhà ở xã hội, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;

+ Căn B2406, tòa B – Tòa nhà Sky City Tower 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;

+ 05 (Năm) sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại tại Khu chung cư cao tầng CT7 - Dự án tổ hợp chung cư cao tầng – NCG Residential, Khu đô thị mới Dương Nội, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; Sàn thương mại Dolphin - 28 Trần Bình - Hà Nội;

+ 03 (Ba) thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

(2) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa được bảo lãnh bởi bằng tài sản là 39 bất động sản (Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải) đứng tên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay dài hạn

	<u>Lãi suất năm</u>	<u>Năm đáo hạn</u>	<u>Mục đích vay</u>	<u>Hình thức bảo đảm</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
					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	1.813.720.000	2.272.720.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	12,3-12,7%	20 - 24 tháng	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thế chấp bằng hợp đồng tiền gửi	4.040.509.000	8.081.018.000
					5.854.229.000	10.353.738.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					(4.958.509.000)	(8.081.018.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					895.720.000	2.272.720.000

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):

	<u>30/06/2023</u>			<u>01/01/2023</u>		
	<u>Giá trị</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Kỳ hạn</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Kỳ hạn</u>
	VND	%		VND	%	
Trái phiếu phát hành						
- Loại phát hành theo mệnh giá	450.000.000.000	11,4%	36 tháng	450.000.000.000	11,4%	36 tháng
	450.000.000.000			450.000.000.000		
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(450.000.000.000)			(450.000.000.000)		
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	-			-		

- Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có tài sản đảm bảo;
- 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;
- Lãi suất: năm đầu tiên cố định 10,5%/năm. Các năm sau: thả nổi được điều chỉnh 12 tháng/lần. Lãi suất trong năm 2023 được xác định là 11,4%/năm;
- Hình thức trả lãi: Trả lãi 6 tháng và 12 tháng 1 lần vào ngày thanh toán lãi;
- Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm kể từ ngày phát hành, ngày đáo hạn: 31/12/2023;
- Tổng giá trị đã phát hành: 450.000.000.000 VND;
- Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp các Dự án bất động sản, cho vay để góp vốn vào các Dự án bất động sản;
- Hình thức bảo đảm: Bảo đảm Tài sản và bảo lãnh thanh toán. 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;
- Số dư tại ngày 01/01/2023: 450.000.000.000 VND;
- Số dư tại ngày 30/06/2023: 450.000.000.000 VND;
- Tình hình sử dụng vốn: Đầu tư dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;
- Bên nắm giữ trái phiếu: Công ty Cổ phần Chứng khoán VnDirect.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	4.353.895.104	4.353.895.104	13.056.588.928	13.056.588.928
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	1.674.686.639	1.674.686.639	10.303.845.419	10.303.845.419
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỷ	1.494.057.985	1.494.057.985	2.025.348.508	2.025.348.508
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	1.185.150.480	1.185.150.480	-	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	-	727.395.001	727.395.001
<i>Bên khác</i>	91.306.921.713	91.306.921.713	126.856.242.930	126.856.242.930
- Công ty Cổ phần Bất động sản Ngaland	3.419.331.495	3.419.331.495	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc TH Việt Nam	1.268.998.474	1.268.998.474	-	-
- Công ty TNHH Phát triển Công nghệ NZTECH	5.000.000.000	5.000.000.000	18.087.252.000	18.087.252.000
- Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế GTech	9.985.000.000	9.985.000.000	9.985.000.000	9.985.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	56.524.045	56.524.045	1.106.597.733	1.106.597.733
- Công ty Cổ phần Xây dựng, Đầu tư Bất động sản Việt Minh Hoàng	7.471.517.141	7.471.517.141	1.697.041.194	1.697.041.194
- Phải trả các đối tượng khác	64.105.550.558	64.105.550.558	95.980.352.003	95.980.352.003
	95.660.816.817	95.660.816.817	139.912.831.858	139.912.831.858

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Khách hàng mua căn hộ dự án C Skyview	19.342.688.855	22.391.329.347
- Người mua trả tiền trước khác	6.605.879.128	8.670.710.818
	25.948.567.983	31.062.040.165

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.594.920.497	27.588.702.665	4.745.245.453	21.026.854.511	1.899.145.685	11.611.318.795
Thuế thu nhập doanh nghiệp	215.031.551	53.374.002.826	2.109.616.720	15.400.464.010	167.385.174	40.035.509.159
Thuế thu nhập cá nhân	131.587.655	80.163.656.428	7.262.010.541	3.693.815.858	20.526.119	83.620.789.575
Các loại thuế khác	210.706	268.818.523	197.479.453	161.038.752	1	305.048.519
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	241.679.849	-	-	-	241.679.849	-
	2.183.430.258	161.395.180.442	14.314.352.167	40.282.173.131	2.328.736.828	135.572.666.048

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 hợp nhất giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	-	24.719.470.911
- Chi phí hỗ trợ lãi suất (*)	43.430.068.815	76.429.020.406
- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh	-	-
- Chi phí môi giới	8.135.556.720	12.839.499.793
- Chi phí phải trả khác	2.559.618.038	5.792.752.874
	54.125.243.573	119.780.743.984

(*) 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.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	4.868.400	-
- Kinh phí công đoàn	565.551.011	565.551.011
- Bảo hiểm xã hội	872.229.763	442.117.497
- Bảo hiểm y tế	-	9.375.900
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	6.837.308
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.729.903.628	36.906.922.378
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (1)	152.828.870.345	158.751.954.123
+) <i>Dự án Kim Chung Di Trạch</i>	870.000.000	870.000.000
+) <i>Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế</i>	1.106.192.789	23.059.139.977
+) <i>Dự án Vườn Sen - Đồng Kỳ</i>	29.854.944.522	29.854.944.522
+) <i>Dự án Hoa Tiên Paradise</i>	14.082.485.197	16.102.610.606
+) <i>Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)</i>	76.008.751.871	80.799.284.853
+) <i>Dự án khác</i>	30.906.495.966	8.065.974.165
- Phải trả tiền nhận nợ liên quan đến dự án Ecopark Vinh (Eco Central Park) (2)	72.847.113.873	-
- Tiền còn phải góp vốn xây dựng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Làng Việt kiều Quốc tế (3)	16.457.663.384	-
- Phải trả tiền Hợp tác đầu tư (4)	107.400.000.000	107.400.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	24.195.184.511	113.255.356.926
	382.901.384.915	417.338.115.143
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên liên quan	875.723.893	943.333.002
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	875.723.893	875.723.893
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	-	67.609.109
Bên khác	382.025.661.022	416.394.782.141
- Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh	-	91.869.987.999
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land (2)	72.847.113.873	504.838.320
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (3)	16.457.663.384	1.550.409.924
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (4)	107.400.000.000	107.400.000.000
- Các đối tượng khác	185.320.883.765	215.069.545.898
	382.901.384.915	417.338.115.143
b) Dài hạn		
b.1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.083.832.510	3.384.592.952
	4.083.832.510	3.384.592.952
b.2) Chi tiết theo đối tượng		
- Công ty Cổ phần Tập đoàn IWOW	480.557.060	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục IGARTEN	1.158.272.970	-
- Các đối tượng khác	2.445.002.480	3.384.592.952
	4.083.832.510	3.384.592.952

(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) Trong đó công nợ phải trả Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land liên quan đến dự án Ecopark Vinh (Eco Central Park) là 71.918.974.553 VND. Trong 6 tháng đầu năm 2023, Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land đã đặt cọc cho Công ty TNHH Địa ốc Công viên Xanh số tiền này để mua 13 căn thuộc dự án Ecopark Vinh (Eco Central Park). Sau đó, khi Cen Land mua lại của Công ty TNHH Địa ốc Công viên Xanh thì khoản đặt cọc này đã được chuyển sang thành khoản thanh toán của Cen Land. Do đó, Cen Land phải nhận nợ với Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land số tiền này.

(3) Giá trị góp vốn hợp tác đầu tư còn phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (Việt Anh) của hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 5 năm 2018 hợp tác kinh doanh dự án xây dựng làng Việt Kiều Quốc tế tại phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng do Việt Anh làm chủ đầu tư. Hợp tác thực hiện trên cơ sở hợp tác kinh doanh đồng thời kiểm soát và không thành lập pháp nhân. Theo hợp đồng Cen Land sẽ chịu các khoản chi phí bán hàng và xây dựng nhà của dự án. Việt Anh chịu trách nhiệm liên quan đến tất cả các khoản chi phí khác. Hợp đồng đã bán được 45 trên tổng số 45 lô hợp tác kinh doanh và đã thực hiện phân chia kết quả kinh doanh của dự án. Đây là giá trị góp vốn còn phải góp cho hạng mục hoàn thiện xây dựng bàn giao nhà cho khách hàng.

(4) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 26012022/HĐ-HTĐT/TL-CRE ngày 27 tháng 01 năm 2022 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ 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 30/06/2023: 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.
- 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.

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước về phí môi giới	2.964.190.643	2.955.008.602
- Doanh thu nhận trước về tiền dịch vụ quảng cáo truyền thông	1.880.977.210	1.743.750.450
- Doanh thu nhận trước về tiền cho thuê	1.845.284.619	7.163.389.145
	6.690.452.472	11.862.148.197

23. 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	2.015.995.570.000	149.799.450.000	54.125.000.000	(1.080.000)	99.974.426.913	1.091.343.550.880	27.095.489.672	3.438.332.407.465
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	-	225.886.698.357	122.549.042	226.009.247.399
Phân phối lợi nhuận tại Công ty mẹ	-	-	-	-	22.304.109.319	(53.529.862.366)	-	(31.225.753.047)
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	-	1.687.424.271	(4.229.014.818)	(152.317.081)	(2.693.907.628)
Điều chỉnh theo Biên bản thanh tra thuế tại Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	-	-	-	-	1	(1.370.196.752)	-	(1.370.196.751)
Tăng khác tại Công ty mẹ	-	-	-	-	-	475.130.264	-	475.130.264
Tăng khác tại Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	-	-	-	-	-	155.985.774	483.521.588	639.507.362
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	(1.425.612.093)	327.115.009	(1.098.497.084)
Số dư cuối kỳ trước	2.015.995.570.000	149.799.450.000	54.125.000.000	(1.080.000)	123.965.960.504	1.257.306.679.247	27.876.358.230	3.629.067.937.981
Số dư đầu kỳ này	4.636.785.340.000	149.798.900.000	54.125.000.000	(1.080.000)	124.560.976.945	617.131.127.936	32.492.879.225	5.614.893.144.106
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	1.420.447.423	(684.091.101)	736.356.321
Phân phối lợi nhuận tại Công ty mẹ (*)	-	-	-	-	19.088.724.975	(32.450.832.457)	-	(13.362.107.482)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	19.088.724.975	(19.088.724.975)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(13.362.107.482)	-	(13.362.107.482)
Giảm khác	-	-	-	-	-	8.257.218.424	(325.099.215)	7.932.119.209
Số dư cuối kỳ này	4.636.785.340.000	149.798.900.000	54.125.000.000	(1.080.000)	143.649.701.920	594.357.961.326	31.483.688.909	5.610.199.512.155

(*) Việc phân phối thực hiện theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 năm 04 năm 2023.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2023	Tỷ lệ	01/01/2023	Tỷ lệ
	VND		VND	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	2.315.113.730.000	49,93%	2.315.113.730.000	49,93%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	506.000.000.000	10,91%	506.000.000.000	10,91%
Các cổ đông khác	1.815.671.610.000	39,16%	1.815.671.610.000	39,16%
	4.636.785.340.000	100%	4.636.785.340.000	100%

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

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	4.636.785.340.000	2.015.995.570.000
- Vốn góp cuối kỳ	4.636.785.340.000	2.015.995.570.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	463.678.534	463.678.534
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	463.678.534	463.678.534
- Cổ phiếu phổ thông	463.678.534	463.678.534
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ Công ty

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	143.649.701.920	124.560.976.945
	143.649.701.920	124.560.976.945

24. 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 30/06/2023, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	31.361.569.255	25.205.106.877
- Trên 1 năm đến 5 năm	23.809.837.050	51.864.795.810
- Trên 5 năm	4.850.427.345	5.457.569.358
	60.021.833.650	82.527.472.044

b) Tài sản thuê ngoài

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

Tên lô đất/Địa điểm lô thuê	Diện tích thuê (m ²)	Đơn giá thuê/tháng (VND)	Thời gian thuê	Mục đích thuê
- Tầng 4, tháp A Sky City số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội.	436,7	244.877.358 VND/tháng	20/05/2021 - 30/4/2026	Văn phòng làm việc CEN LAND
- Tầng 2,3 - Tòa nhà Golden Place, Lê Văn Lương, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội.	1.384	466.135.798 VND/tháng	5 năm kể từ ngày 15/5/2021	Văn phòng làm việc CEN LAND
- 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".	1.244,0	338.836.527 VND/tháng	2018-2023	Để kinh doanh cho thuê mặt bằng
- Tầng 1,2 tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, Trung Hoà, Cầu Giấy, Hà Nội	1.267,92	427.167.000 VND/tháng		Trụ sở công ty
- Phòng 605, 606 tầng 06, Tòa nhà MB Hải Phòng, Số 6, Lô 30A, đường Lê Hồng Phong, Ngô Quyền, Hải Phòng	124	230.000 VND/m ² /tháng	Từ 20/10/2020 đến 19/10/2023	Văn phòng chính - Cen Hải Phòng
- Căn nhà STH.44.19 tại Đường số 4, Khu đô thị Lê Hồng Phong 2, phường Phước Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	107,5	30.000.000 VND/tháng	Từ 19/12/2020 đến 20/12/2022	Văn phòng làm việc Cen Khánh Hòa
- Tầng 9 Tòa nhà VNPT, số 33 Lý Thái Tổ, phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	88	187.000 VND/m ² /tháng	Từ 01/10/2020 đến 01/05/2021	Văn phòng làm việc Cen Bắc Ninh
- Tầng 1 Chung cư An Phú Thịnh Garden Tower, Lô Đất B1-50 Đường số 19B, Khu Đô Thị Mới An Phú Thịnh, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định	252,9	Năm thứ nhất: 29.700.000 VND/tháng Từ năm thứ 2 trở đi: theo thỏa thuận của 2 bên	03 năm kể từ ngày 01/04/2021	Văn phòng làm việc Cen Bình Định
- 44 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Hàm Tiến, Thành Phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	100	25.000.000 VND/tháng	Từ 06/05/2021 đến 14/04/2024	Văn phòng làm việc Cen Bình Thuận
- Tầng 8, tòa nhà Phúc Nga, số 89 Phố Mới, Phường Bàn Yên Nhân, Thị xã Mỹ Hòa, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	195	17.000.000 VND/tháng	Từ 16/11/2020 đến 15/11/2022	Văn phòng làm việc Cen Hưng Yên
- Tầng 2, số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	1.337,64	358.825 VND/m ² /tháng	Từ 15/05/2021 đến 14/05/2026	Văn phòng làm việc Cen Housing
- Căn hộ MG2-18 (Ô số Sh11-18) lô SH-11, đất ở kết hợp DVTM khu dịch vụ cao cấp Bến Đoan, phường Hồng Gai, thành phố Hạ Long, Quảng Ninh	90	30.000.000 VND/tháng	Từ 01/06/2021 đến 31/05/2022	Văn phòng làm việc Cen Đông Bắc

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

Tên lô đất/Địa điểm lô thuê	Diện tích thuê (m2)	Đơn giá thuê/tháng (VND)	Thời gian thuê	Mục đích thuê
- Căn nhà và đất tại 113 đường 30/4, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương	524,56	75.000.000 VND/tháng	Từ 01/09/2022 đến 30/12/2024	Văn phòng làm việc Cen Bình Dương
- Tòa nhà 91A Cao Thắng, phường 3, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	3.253,3	700.000.000 VND/tháng	08/11/2021 - 07/11/2029	Sử dụng làm văn phòng Công ty Cổ phần Cen Sài Gòn và cho công ty trong Tập đoàn thuê lại
- Tầng 2, tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	69,75	23.017.500 VND/tháng	Từ ngày 1/7/2016 đến khi chấm dứt hợp đồng	Văn phòng làm việc Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới
- Tầng 3. Tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	2.238	475.000.000 VND/tháng	01/10/2020 - 30/09/2025	Làm văn phòng Coworking-space Công ty Cổ phần Cen Cuckoo
- Lô L4-C, Tầng 4 lô C, Tòa nhà Sun Acora Residence, Số 3 Phố Lương Yên, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	2.784	576.288.000 VND/tháng	01/07/2021 - 15/05/2023	Làm văn phòng Coworking-space Công ty Cổ phần Cen Cuckoo
- Tầng 2, Tòa nhà Golden Palace, ô đất C3, đường Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	346,8	166.336.724 VND/tháng	13/05/2022 - 12/04/2025	Làm văn phòng Coworking-space Công ty Cổ phần Cen Cuckoo
- Tầng 3, Tòa nhà Golden Palace, ô đất C3, đường Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	767	324.157.977 VND/tháng	01/04/2022 - 31/03/2025	Làm văn phòng Coworking-space Công ty Cổ phần Cen Cuckoo

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

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Doanh thu môi giới bất động sản	160.403.469.334	891.061.075.347
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	324.063.782.241	1.650.034.955.128
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	37.849.332.701	20.105.758.305
	522.316.584.276	2.561.201.788.780
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	10.757.175.061	20.188.371.215
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)		

26. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	66.922.699.388	-
	66.922.699.388	-

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Giá vốn môi giới bất động sản	83.680.867.827	663.926.292.051
Giá vốn chuyên nhượng bất động sản	251.748.698.802	1.167.784.902.498
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	35.749.297.035	7.374.706.195
	371.178.863.664	1.839.085.900.744
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	213.026.788.068	934.689.433.672

Tổng giá trị mua vào:

218.401.450.865 941.249.949.487

Trong đó:

+ Đã kết chuyển vào giá vốn hàng bán

213.026.788.068 934.689.433.672

+ Còn tồn kho

5.374.662.797 6.560.515.815

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	36.368.068.721	55.043.550.561
Lãi trái phiếu	25.104.417	5.762.968.313
	36.393.173.138	60.806.518.874
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	9.386.290.075	8.292.506.848

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	21.806.530.660	26.222.707.024
Lãi trái phiếu phải trả	25.556.221.619	47.608.794.361
	47.362.752.279	73.831.501.385

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	94.508.537
Chi phí nhân công	2.511.440.399	5.440.683.497
Chi phí tư vấn dự án	-	65.732.329.778
Chi phí môi giới bất động sản	2.318.423.955	10.725.165.643
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	(571.916.402)	187.477.675.725
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	2.570.000	357.311.031
Các khoản khác	383.452.382	553.524.202
	4.643.970.334	270.381.198.413
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	1.063.194.800	39.098.051.164

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng văn phòng	5.149.374.441	4.494.949.651
Chi phí nhân công	26.043.163.774	55.110.603.460
Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.903.180.245	21.561.371.603
Chi phí dự phòng	174.956.674	-
Thuế, phí, lệ phí	139.295.558	226.538.401
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.711.905.369	44.445.099.045
Chi phí khác bằng tiền	8.139.469.787	25.538.003.828
	71.261.345.848	151.376.565.988
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	1.128.444.728	16.104.656.141

32. THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	1.123.909.700	-
Tiền phạt thu được	1.373.011.000	144.000.000
Thu nhập khác	5.801.866.282	595.001.762
	8.298.786.982	739.001.762

33. CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định	610.325.826	1.980.296.438
Các khoản bị phạt	1.663.297.352	191.369.366
Chi phí khác	519.316.663	2.225.850.661
	2.792.939.841	4.397.516.465

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	1.994.498.548	55.524.778.343
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	115.118.172	3.185.469.474
- Công ty Cổ phần truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	3.493.456	1.277.480.659
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	1.407.663.462
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	111.624.716	500.325.353
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.109.616.720	58.710.247.817

35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	1.420.447.423	225.886.698.357
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.420.447.423	225.886.698.357
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	463.678.534	262.079.085
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3	862

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

36. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.352.294.778	4.610.160.771
Chi phí nhân công	93.466.159.487	504.701.493.919
Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.172.149.570	27.140.945.796
Chi phí dịch vụ mua ngoài	70.053.656.242	366.826.685.811
Chi phí khác bằng tiền	5.568.773.941	218.258.174.780
	194.613.034.019	1.121.537.461.077

37. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải 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

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

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).

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế KỷTầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ,
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2023				
Tiền	34.887.446.617	-	-	34.887.446.617
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.420.991.118.428	1.844.253.075.318	-	5.265.244.193.746
Các khoản cho vay	727.588.804.691	-	-	727.588.804.691
	4.183.467.369.736	1.844.253.075.318	-	6.027.720.445.054
Tại ngày 01/01/2023				
Tiền	83.054.856.171	-	-	83.054.856.171
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.480.767.020.671	2.103.585.619.985	-	5.584.352.640.656
Các khoản cho vay	858.180.069.863	-	-	858.180.069.863
	4.422.001.946.705	2.103.585.619.985	-	6.525.587.566.690

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

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 30/06/2023				
Vay và nợ	902.542.422.459	895.720.000	-	903.438.142.459
Phải trả người bán, phải trả khác	478.562.201.732	4.083.832.510	-	482.646.034.242
Chi phí phải trả	54.125.243.573	-	-	54.125.243.573
	1.435.229.867.764	4.979.552.510	-	1.440.209.420.274
Tại ngày 01/01/2023				
Vay và nợ	1.003.076.901.962	2.272.720.000	-	1.005.349.621.962
Phải trả người bán, phải trả khác	557.250.947.001	3.384.592.952	-	560.635.539.953
Chi phí phải trả	119.780.743.984	-	-	119.780.743.984
	1.680.108.592.947	5.657.312.952	-	1.685.765.905.899

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.

38. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	656.670.772.719	2.688.902.207.898
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	758.582.252.222	2.264.410.354.775

39. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Tại Nghị quyết số 09/2023/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 07 năm 2023, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022. Dự kiến thời gian thực hiện là quý III, IV năm 2023. Chi tiết như sau:

+ Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 46.367.842 cổ phiếu;

+ Tổng mệnh giá phát hành: 463.678.420.000 VND.

Ngoài sự kiện đã được công bố nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

40. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động môi giới bất động sản	Hoạt động chuyển nhượng bất động	Hoạt động cho thuê văn phòng và khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	160.403.469.334	257.141.082.853	37.849.332.701	455.393.884.888
Giá vốn hàng bán	83.680.867.827	251.748.698.802	35.749.297.035	371.178.863.664
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	76.722.601.507	5.392.384.051	2.100.035.666	84.215.021.224
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	17.462.704.912
Tài sản bộ phận	2.114.346.708.494	4.384.287.283.343	115.990.785.054	6.614.624.776.891
Tài sản không phân bổ	-	-	-	644.646.886.599
Tổng tài sản	2.114.346.708.494	4.384.287.283.343	115.990.785.054	7.259.271.663.490
Nợ phải trả của các bộ phận	407.069.048.559	374.405.076.410	22.453.921.431	803.928.046.400
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	845.144.104.935
Tổng nợ phải trả	407.069.048.559	374.405.076.410	22.453.921.431	1.649.072.151.335

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.

41. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Cổ đông lớn có cổ phần chi phối
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	- Ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này - Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là TV HĐQT của công ty này
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	Công ty con của Cổ đông lớn - Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của công ty này
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	Ông Vương Văn Tường là Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Nguyễn Trung Vũ là thành viên Hội đồng quản trị. Từ ngày 27/4/2023 ông Vương Văn Tường không còn là người nội bộ của Cen Land. Từ ngày 29/05/2023, Ông Nguyễn Trung Vũ và Ông Vương Văn Tường không còn là thành viên Hội đồng quản trị do đó Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành không còn là bên liên quan.
Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế KỳTầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ,
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

Bên liên quan**Mối quan hệ**

Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh

Thành viên HĐQT độc lập

Ông Chu Hữu Chiến

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Ông Vương Văn Tường

Thành viên HĐQT không điều hành kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán (Hết nhiệm kỳ 2018-2023 tại ngày 27/4/2023; và không tham gia nhiệm kỳ mới 2023-2028).

Bà Nguyễn Minh Hồi

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Anh Hương

Phó Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Minh Hồi

Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Đức Vui

Chủ tịch Ủy ban kiểm toán

Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh

Thành viên Ủy ban kiểm toán (Bổ nhiệm ngày 27/04/2023)

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên. Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán hàng, dịch vụ	10.757.175.061	20.188.371.215
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	879.921.204	1.469.180.712
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	-	856.505.115
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	822.865.125	1.002.858.305
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.268.327.149	12.296.141.338
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	7.786.061.583	4.563.685.745
Chi phí giá vốn hàng bán	218.401.450.865	934.689.433.672
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	218.401.450.865	934.689.433.672
Chi phí bán hàng	1.063.194.800	39.098.051.164
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	39.076.199.405
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và lữ hành Thế Kỷ	1.063.194.800	21.851.759
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.128.444.728	16.104.656.141
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và lữ hành Thế Kỷ	-	1.771.587.011
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	1.128.444.728	14.333.069.130
Doanh thu hoạt động tài chính - lãi cho vay	9.386.290.075	8.292.506.848
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	9.386.290.075	8.292.506.848

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt	1.250.062.210	1.519.322.998
Ông Nguyễn Trung Vũ	125.694.445	220.000.000
Ông Phạm Thanh Hưng	137.000.000	175.000.000
Ông Chu Hữu Chiến	148.922.826	335.500.000
Ông Vương Văn Tường	120.000.000	175.000.000
Ông Nguyễn Anh Hương	84.396.625	220.500.000
Bà Nguyễn Minh Hồi	634.048.314	393.322.998
Ông Nguyễn Đức Vui	-	-
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	-	-

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

42. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán và soát xét.



Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2023



Lê Thị Lan

Kế toán trưởng



Chu Hữu Chiến

Tổng Giám đốc

