

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)



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 riêng giữa niên độ đã được soát xét	05 - 49
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 49



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng 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 ỦY BAN KIỂM TOÁN

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 riêng giữa niên độ cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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.

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 Kỷ

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ được lập ngày 29 tháng 08 năm 2023, từ trang 05 đến trang 49, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 Kỷ 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 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

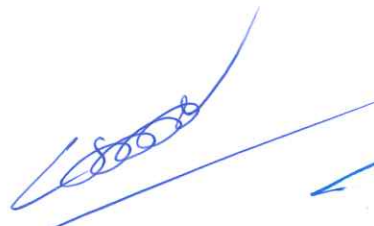
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.631.408.296.105	4.702.975.876.404
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	23.365.650.943	69.921.292.464
111	1. Tiền		23.365.650.943	69.921.292.464
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	120.578.398.851	220.578.355.216
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		120.578.398.851	220.578.355.216
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.926.724.860.199	3.992.243.616.406
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	538.773.881.249	738.614.095.774
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	150.498.367.980	156.819.311.132
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	517.712.434.828	544.703.700.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.741.353.458.427	2.573.719.791.785
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(21.613.282.285)	(21.613.282.285)
140	IV. Hàng tồn kho	10	533.525.999.336	396.824.068.576
141	1. Hàng tồn kho		533.525.999.336	396.824.068.576
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		27.213.386.776	23.408.543.742
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	6.078.621.244	10.144.438.131
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		20.872.589.961	13.022.425.762
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	262.175.571	241.679.849
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.267.967.806.454	2.536.083.050.299
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.798.971.627.598	2.049.509.672.265
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.822.521.627.598	2.073.059.672.265
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(23.550.000.000)	(23.550.000.000)
220	II. Tài sản cố định		164.917.735.752	174.713.509.007
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	126.758.762.720	134.748.521.287
222	- Nguyên giá		179.092.042.768	184.741.432.223
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(52.333.280.048)	(49.992.910.936)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	38.158.973.032	39.964.987.720
228	- Nguyên giá		49.243.102.213	49.243.102.213
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(11.084.129.181)	(9.278.114.493)
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	11.404.340.916	11.404.340.916
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		11.404.340.916	11.404.340.916
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	147.180.000.000	145.180.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		147.180.000.000	145.180.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		17.873.702.679	25.403.003.906
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	17.873.702.679	25.403.003.906
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.899.376.102.559	7.239.058.926.703


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		1.442.965.908.134	1.775.115.628.310
310	I. Nợ ngắn hạn		1.438.090.355.624	1.769.562.315.358
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	54.037.498.352	94.816.565.845
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	19.689.392.406	25.024.916.952
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	94.863.062.919	112.673.862.571
314	4. Phải trả người lao động		11.444.342.472	55.886.601.253
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	42.316.134.046	127.874.278.637
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	635.565.764	1.104.340.100
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	372.328.026.863	400.324.554.177
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	835.251.913.459	934.995.883.962
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		7.524.419.343	16.861.311.861
330	II. Nợ dài hạn		4.875.552.510	5.553.312.952
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	3.979.832.510	3.280.592.952
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	895.720.000	2.272.720.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.456.410.194.425	5.463.943.298.393
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	5.456.410.194.425	5.463.943.298.393
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		36.000.000.000	36.000.000.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		131.976.589.086	112.887.864.111
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		501.850.445.339	528.472.274.282
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		496.021.441.825	528.472.274.282
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		5.829.003.514	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.899.376.102.559	7.239.058.926.703


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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mã	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	458.887.783.963	2.343.520.838.612
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		391.965.084.575	2.343.520.838.612
11	4. Giá vốn hàng bán	27	334.983.765.061	1.692.170.799.351
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		56.981.319.514	651.350.039.261
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	31.142.296.624	56.513.128.286
22	7. Chi phí tài chính	29	45.501.235.455	72.002.656.849
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		45.501.235.455	72.002.656.849
25	8. Chi phí bán hàng	30	2.717.556.821	268.940.581.526
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	35.967.438.124	89.079.055.583
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.937.385.738	277.840.873.589
31	11. Thu nhập khác	32	6.475.058.680	504.278.796
32	12. Chi phí khác	33	2.588.942.356	1.275.008.675
40	13. Lợi nhuận khác		3.886.116.324	(770.729.879)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		7.823.502.062	277.070.143.710
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	1.994.498.548	55.524.778.343
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		5.829.003.514	221.545.365.367

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 RIÊNG 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	6 tháng đầu
			năm 2023	năm 2022
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		7.823.502.062	277.070.143.710
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		10.442.274.924	10.411.856.839
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(31.872.478.271)	(56.513.128.286)
06	- Chi phí lãi vay		45.501.235.455	72.002.656.849
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		31.894.534.170	302.971.529.112
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		293.309.437.574	(1.142.120.645.585)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(136.701.930.760)	76.100.673.442
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(183.966.884.792)	44.676.328.501
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		11.595.118.114	3.150.205.629
14	- Tiền lãi vay đã trả		(70.220.706.366)	(98.556.719.831)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(15.000.000.000)	(93.752.181.540)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(22.699.000.000)	(28.485.720.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(91.789.432.060)	(936.016.530.272)
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		-	(12.524.268.398)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.360.909.091	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(14.926.020.678)	(787.727.479.994)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		141.917.242.215	1.273.060.923.042
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.000.000.000)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		19.002.630.414	54.249.177.665
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		146.354.761.042	527.058.352.315
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		653.047.772.719	2.480.998.762.398
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(754.168.743.222)	(2.032.148.074.775)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(101.120.970.503)	448.850.687.623

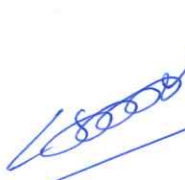
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(46.555.641.521)	39.892.509.666
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		69.921.292.464	49.857.822.681
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>23.365.650.943</u>	<u>89.750.332.347</u>


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 RIÊNG 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 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.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng 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 1.884,6 tỷ VND tương ứng giảm 80,4%, giá vốn giảm 1.357,1 tỷ VND tương ứng giảm 80,2%, lợi nhuận trước thuế giảm 269,2 tỷ VND tương ứng giảm 97,2% so với 6 tháng đầu năm 2022.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Cen Hồ Chí Minh - Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ	59 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Lợi Đông, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý và quảng cáo bất động sản.
Cen Hà Nội - Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ	Tầng 4 thuộc dự án Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.	Tư vấn, môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản

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

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

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

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương 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. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

2.7. Các khoản nợ phải thu

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

2.8. Hàng tồn kho

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

Giá trị 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 đích danh.

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

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

2.9. Tài sản cố định

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

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 riêng 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
- Phương tiện vận tải	08 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	Không khấu hao
- Phần mềm quản lý	03 - 05 năm

2.10. Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 30 năm

2.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.12. Thuê hoạt động

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

2.13. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

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

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

2.14. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều 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 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.

2.15. Các khoản nợ phải trả

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

2.16. Các khoản vay

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

2.17. Chi phí đi vay

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

2.18. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

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

2.19. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.20. Vốn chủ sở hữu

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

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ 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).

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.

2.21. Doanh thu

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.22. Giá vốn hàng bán

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

2.23. Chi phí tài chính

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

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) 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.

2.25. Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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.

2.26. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Tiền mặt	5.430.732.667	3.125.996.566
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.934.918.276	66.795.295.898
	23.365.650.943	69.921.292.464

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)	76.720.369.863	-	176.720.369.863	-
- Trái phiếu (2)	43.858.028.988	-	43.857.985.353	-
	120.578.398.851	-	220.578.355.216	-

(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 5,83%/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 tại thời điểm 30/06/2023 là các trái phiếu mua theo các Hợp đồng mua bán trái phiếu giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ. Chi tiết như sau:

Hợp đồng	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất	30/06/2023			01/01/2023			
				Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	
					VND	VND		VND	VND	
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	2021102546032/22102021/ HDMB-VAR ngày 22/10/2021	11/11/2020	3 năm	10%/năm	214.934	109.784	23.596.314.256	214.934	109.784	23.596.314.256
Công ty Cổ phần CMC	2021111248155/12112021/ HDMB-VAR ngày 12/11/2021	11/08/2021	4 năm	10,6%/năm	139.645	103.479	14.450.324.955	139.645	103.479	14.450.324.955
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	2022050564736/05052022/ HDMB-VAR ngày 05/5/2022	25/02/2022	3 năm	9,5%/năm	-	-	-	10.082	102.207	1.030.450.974
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	2022072972270/29072022/ HDMB-VAR ngày 29/7/2022	25/02/2022	3 năm	9,5%/năm	44.558	107.296	4.780.895.168	44.558	107.296	4.780.895.168
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB	393415/060012023/HDMBT P-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.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Mã chứng khoán	30/06/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con						
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	74.500.000.000		-	74.500.000.000		-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	8.000.000.000		-	8.000.000.000		-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	16.000.000.000		-	16.000.000.000		-
- Công ty TNHH Cen Prime	2.000.000.000		-	2.000.000.000		-
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	20.000.000.000		-	20.000.000.000		-
- Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	20.000.000.000		-	20.000.000.000		-
- Công ty Cổ phần Cen Academy	1.680.000.000		-	1.680.000.000		-
- Công ty Cổ phần Cen HCM	5.000.000.000		-	3.000.000.000		-
	147.180.000.000	-	-	145.180.000.000	-	-

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

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư trong kỳ:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con				
- 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 giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường.
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	80%	80%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
- Công ty TNHH Cen Prime	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 TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	Thành phố Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	Thành phố Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu 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 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.

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
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	22.689.891.849	-	20.128.912.496	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	12.560.379.189	-	89.946.709	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	124.644.116.651	-	149.573.984.146	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	31.099.496.932	-	24.915.835.443	-
- 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	-	77.782.167.052	-
- 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	-	6.758.261.417	-
- Khách hàng dự án Hoa Tiên Paradise	105.464.147.300	-	209.982.466.028	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	174.865.892.763	(15.837.981.961)	174.550.354.561	(15.837.981.961)
	538.773.881.249	(15.837.981.961)	738.614.095.774	(15.837.981.961)

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
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	18.752.655.146	-	13.006.957.204	-
- Hợp tác xã Thành Công (*)	110.439.126.242	-	130.896.125.852	-
- Công ty Cổ phần C - Holdings	10.335.867.931	-	10.335.867.931	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	10.970.718.661	-	2.580.360.145	-
	150.498.367.980	-	156.819.311.132	-

(*) Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (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 Mê 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
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	150.000.000.000	-	-	40.000.000.000	110.000.000.000	-
- 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	-
	544.703.700.000	-	13.895.526.069	40.886.791.241	517.712.434.828	-

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
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	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
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Hợp đồng số 2501/2022/HĐVV/CENL AND-CIV	VND	Vay vốn hoạt động kinh doanh	9%/năm	12 tháng	Tín chấp	80.000.000.000	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Hợp đồng số 2801/2022/HĐVV/CRE-CIV	VND	Vay vốn hoạt động kinh doanh	9%/năm	12 tháng	Tín chấp	-	40.000.000.000

	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
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	-
							517.712.434.828	544.703.700.000

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 vay, lãi trái phiếu	22.993.249.752	-	10.878.687.959	-
- Phải thu về BHXH	17.286.548	-	196.758.429	-
- Tạm ứng	19.257.794.612	-	17.484.603.106	-
- Ký cược, ký quỹ	372.965.236.250	-	635.302.279.363	-
- Hợp tác kinh doanh	1.897.921.100.000	-	1.897.921.100.000	-
- Phải thu khác	428.198.791.265	(5.775.300.324)	11.936.362.928	(5.775.300.324)
	2.741.353.458.427	(5.775.300.324)	2.573.719.791.785	(5.775.300.324)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
- Ký quỹ, ký cược	372.965.236.250	-	635.302.279.363	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	8.394.267.734	-	10.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (1)	254.268.689.153	-	500.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết 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	-
+ Các đối tượng khác	2.651.639.500	-	17.651.639.500	-
- 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 Việt Nam (6)	800.000.000.000	-	800.000.000.000	-
- Các đối tượng khác	470.467.122.177	(5.775.300.324)	40.496.412.422	(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	237.000.000.000	-	-	-
+ Ông Nguyễn Công Lam (9)	8.881.869.735	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (10)	20.152.352.603	-	-	-
+ Các đối tượng khác	30.171.110.492	-	34.721.112.098	-
	2.741.353.458.427	(5.775.300.324)	2.573.719.791.785	(5.775.300.324)

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
- Ký cược, ký quỹ	1.698.904.827.598	(23.550.000.000)	1.949.442.872.265	(23.550.000.000)
- Phải thu về Hợp tác	123.616.800.000	-	123.616.800.000	-
	1.822.521.627.598	(23.550.000.000)	2.073.059.672.265	(23.550.000.000)
b.2) Chi tiết theo đối tượng				
- Ký quỹ, ký cược	1.698.904.827.598	(23.550.000.000)	1.949.442.872.265	(23.550.000.000)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (11)	825.501.548.259	-	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)	357.143.970.942	-	439.644.084.142	-
+ Công ty Cổ phần Bitexco	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
+ 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	-	26.500.000.000	-
+ Các đối tượng khác	87.913.008.397	(1.000.000.000)	141.974.303.179	(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	-
	1.822.521.627.598	(23.550.000.000)	2.073.059.672.265	(23.550.000.000)

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/HĐNT ngày 10/01/2022.

(2) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn: nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của 14 lô đất thuộc dự án Khu nhà ở An Bình - Cần Thơ theo Thỏa thuận đặt mua số 169/2020/TTĐM ngày 16/09/2020.

(3) 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: 1.939.356.500.000 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. 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.
- 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: Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa phân chia kết quả kinh doanh.

(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;

- Tỷ lệ góp vốn: Trước mắt, Cen Land đồng ý góp 800 tỷ VND để Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN đầu tư Xây dựng Dự án;
- Thời gian hợp tác: Thời gian dự kiến bắt đầu triển khai ký kết Hợp đồng mua bán phù hợp với kế hoạch và thời gian ký kết các hợp đồng mua bán không muộn hơn quý 1/2024;
- 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, thăm 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	515.852.885.936	517.652.885.936
Cộng	825.501.548.259	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 Tiến Bộ Plaza do bên Công ty Cổ phần TID làm Chủ đầu tư theo thỏa thuận đặt cọc số 301/2021/HĐĐC/TID-CRE ngày 30/01/2021. Đến 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 39 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	-
	56.350.268.691	11.186.986.406	56.350.268.691	11.186.986.406

10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng hóa bất động sản (*)	533.525.999.336	-	396.824.068.576	-
	533.525.999.336	-	396.824.068.576	-

(*) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
(1) Hàng hóa bất động sản:	3.600.000.000	3.600.000.000
+ Căn A1508 - dự án Sky	3.600.000.000	3.600.000.000
(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

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
+ 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	-
	533.525.999.336	396.824.068.576
(2.1) Số dư các khoản mục liên quan đến dự án Hoa Tiên Paradise như sau:		
- Công nợ phải thu, đặt cọc:	951.168.443.301	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 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 sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 08 ghi chú (11))	515.852.885.936	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:	412.143.970.942	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))	357.143.970.942	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 (*)	1.904.340.916	1.904.340.916
Hệ thống phần mềm Quản lý (NZTech) (**)	9.500.000.000	9.500.000.000
	11.404.340.916	11.404.340.916

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

- Nguồn vốn đầu tư: tự có. Tổng mức đầu tư: 2.776.906.238 VND (bao gồm VAT);
- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: 12 tháng từ ngày 02/01/2018 đến ngày 31/12/2018;
- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 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 (NZTech)

- 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: đang hoàn thiện việc nghiệm thu và thanh lý Hợp đồng.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	116.479.910.561	52.294.424.947	15.967.096.715	184.741.432.223
- Thanh lý, nhượng bán	-	(5.649.389.455)	-	(5.649.389.455)
Số dư cuối kỳ	116.479.910.561	46.645.035.492	15.967.096.715	179.092.042.768
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	16.988.106.848	20.402.368.987	12.602.435.101	49.992.910.936
- Khấu hao trong kỳ	2.293.379.910	2.845.327.555	1.245.428.075	6.384.135.540
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.043.766.428)	-	(4.043.766.428)
Số dư cuối kỳ	19.281.486.758	19.203.930.114	13.847.863.176	52.333.280.048
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	99.491.803.713	31.892.055.960	3.364.661.614	134.748.521.287
Tại ngày cuối kỳ	97.198.423.803	27.441.105.378	2.119.233.539	126.758.762.720

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 76.103.964.670 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.252.110.775 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	11.995.200.171	36.873.174.769	374.727.273	49.243.102.213
Số dư cuối kỳ	11.995.200.171	36.873.174.769	374.727.273	49.243.102.213
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	-	8.903.387.220	374.727.273	9.278.114.493
- Khấu hao trong kỳ	-	1.806.014.688	-	1.806.014.688
Số dư cuối kỳ	-	10.709.401.908	374.727.273	11.084.129.181
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	11.995.200.171	27.969.787.549	-	39.964.987.720
Tại ngày cuối kỳ	11.995.200.171	26.163.772.861	-	38.158.973.032

(*) Nguyên giá tại 30/06/2023 là quyền sử dụng gắn với 3.753 m2 sàn văn phòng tầng 4 thuộc dự án Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Trong đó:

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá tại 30/06/2023 là sàn thương mại văn phòng làm việc tầng 2+3 Tòa nhà Dolphin Plaza, 28 Trần Bình, phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam, nguyên giá: 135.127.481.829 VND, khấu hao trong 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	315.935.177	497.107.899
- Chi phí sửa chữa	31.276.668	72.538.158
- Chi phí thuê văn phòng	-	2.015.700.930
- 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	6.972.551.671
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	170.629.203	370.962.610
	6.078.621.244	10.144.438.131
b) Chi phí trả trước dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	946.692.351	1.641.567.298
- Chi phí sửa chữa	13.623.164.702	20.628.488.179
- Chi phí trả trước dài hạn khác	3.303.845.626	3.132.948.429
	17.873.702.679	25.403.003.906

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	484.995.883.962	484.995.883.962	653.047.772.719	753.709.743.222	384.333.913.459	384.333.913.459
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	-	-
- Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	1.377.000.000	459.000.000	918.000.000	918.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà - VND	-	-	1.377.000.000	459.000.000	918.000.000	918.000.000
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	450.000.000.000	450.000.000.000	-	-	450.000.000.000	450.000.000.000
	934.995.883.962	934.995.883.962	654.424.772.719	754.168.743.222	835.251.913.459	835.251.913.459
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà - VND	2.272.720.000	2.272.720.000	-	459.000.000	1.813.720.000	1.813.720.000
- Trái phiếu thường	450.000.000.000	450.000.000.000	-	-	450.000.000.000	450.000.000.000
	452.272.720.000	452.272.720.000	-	459.000.000	451.813.720.000	451.813.720.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(450.000.000.000)	(450.000.000.000)	(1.377.000.000)	(459.000.000)	(450.918.000.000)	(450.918.000.000)
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 VND	01/01/2023 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	Tài sản (1)	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 (2)	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 Đái Lải, Vĩnh Phúc.	Tài sản (3)	180.218.964.300	9.877.348.394
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
					384.333.913.459	484.995.883.962

(1) Khoản vay thấu chi Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Thái Hà được đảm bảo bởi các hợp đồng tiền gửi được gửi tại ngân hàng.

(2) 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.

(3) 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 Đái 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
					<u>1.813.720.000</u>	<u>2.272.720.000</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					(918.000.000)	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					<u><u>895.720.000</u></u>	<u><u>2.272.720.000</u></u>

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

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

	<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
	<u><u>450.000.000.000</u></u>			<u><u>450.000.000.000</u></u>		
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(450.000.000.000)			(450.000.000.000)		
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u><u>-</u></u>			<u><u>-</u></u>		

- 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
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	-	-	3.056.102.783	3.056.102.783
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	4.220.849.987	4.220.849.987	9.004.722.258	9.004.722.258
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	5.890.064.080	5.890.064.080	8.496.097.053	8.496.097.053
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	2.169.565.626	2.169.565.626	7.104.796.559	7.104.796.559
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	1.329.472.986	1.329.472.986	1.481.422.603	1.481.422.603
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	-	-	4.915.000.000	4.915.000.000
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	2.319.698.729	2.319.698.729	4.326.017.050	4.326.017.050
- Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	2.772.397.552	2.772.397.552	2.532.705.938	2.532.705.938
- Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	2.782.758.327	2.782.758.327	1.408.077.628	1.408.077.628
- Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	402.802.620	402.802.620	1.560.452.707	1.560.452.707
- Công ty Cổ phần Cen Housing	5.644.049	5.644.049	5.644.049	5.644.049
- Công ty Cổ phần CEN Thanh Hóa	-	-	536.327.256	536.327.256
- Công ty Cổ phần Cen Academy	1.167.520.679	1.167.520.679	4.237.520.679	4.237.520.679
- Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	-	-	429.782.275	429.782.275
- Công ty Cổ phần Cen Bình Dương	72.481.495	72.481.495	-	-
- Công ty Cổ phần Cen Nghệ An	354.375.146	354.375.146	274.416.613	274.416.613
- Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận	517.292.052	517.292.052	517.292.052	517.292.052
- Công ty Cổ phần CEN Đông Bắc	-	-	151.937.441	151.937.441
- Công ty Cổ phần CEN Bình Định	1.470.097.114	1.470.097.114	1.660.838.275	1.660.838.275
- Công ty Cổ phần Cen HCM	2.761.010.939	2.761.010.939	3.135.441.062	3.135.441.062
- Công ty Cổ phần Bất động sản Ngaland	3.419.331.495	3.419.331.495	4.622.075.619	4.622.075.619
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc TH Việt Nam	1.268.998.474	1.268.998.474	3.470.403.602	3.470.403.602
- Phải trả các đối tượng khác	21.113.137.002	21.113.137.002	31.889.492.343	31.889.492.343
	54.037.498.352	54.037.498.352	94.816.565.845	94.816.565.845



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	346.703.551	2.633.587.605
	19.689.392.406	25.024.916.952

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	-	11.754.074.432	712.295.780	9.283.829.058	20.495.722	3.203.036.876
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	49.152.947.727	1.994.498.548	15.000.000.000	-	36.147.446.275
Thuế thu nhập cá nhân	-	51.766.840.412	3.745.739.356	-	-	55.512.579.768
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	241.679.849	-	-	-	241.679.849	-
	241.679.849	112.673.862.571	6.452.533.684	24.283.829.058	262.175.571	94.863.062.919

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng 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	41.437.318.054	72.738.133.677
- Chi phí môi giới	878.815.992	26.616.674.049
- Chi phí mặt bằng	-	3.800.000.000
	42.316.134.046	127.874.278.637

(*) 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		
- Bảo hiểm xã hội	418.695.667	125.829.323
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	21.046.000.000	12.913.013.750
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (1)	152.828.870.345	184.525.041.655
+) <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 - Đống 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	33.839.061.697
- Phải trả khách hàng liên quan đến các căn giảm giá và hàng bán trả lại	-	91.869.987.999
- Phải trả tiền nhận nợ liên quan đến dự án Eco Central Park (2)	71.918.974.553	
- 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	2.257.822.914	3.490.681.450
	372.328.026.863	400.324.554.177

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	875.723.893	875.723.893
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	7.000.000.000	7.000.000.000
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	60.486.082	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	-	67.609.109
- Công ty Cổ phần Cen HCM	-	35.000.000
- Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	1.780.000.000	1.780.000.000
- Công ty Cổ phần CEN Thanh Hóa	60.000.000	60.000.000
- Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	8.600.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land (2)	72.847.113.873	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (3)	16.457.663.384	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (4)	107.400.000.000	107.400.000.000
- Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh	-	91.869.987.999
- Các đối tượng khác	157.247.039.631	191.236.233.176
	372.328.026.863	400.324.554.177
	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
b) Dài hạn		
b.1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.979.832.510	3.280.592.952
	3.979.832.510	3.280.592.952
b.2) Chi tiết theo đối tượng		
- Công ty Cổ phần Cen Housing	-	654.516.372
- Công ty Cổ phần Tập đoàn IWOW	480.557.060	221.388.800
- Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục IGARTEN	1.158.272.970	-
- Các đối tượng khác	2.341.002.480	2.404.687.780
	3.979.832.510	3.280.592.952

(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 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.

(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 tiền thuê văn phòng	635.565.764	1.104.340.100
	635.565.764	1.104.340.100

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	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	2.015.995.570.000	149.799.450.000	36.000.000.000	(1.080.000)	89.988.738.351	998.777.857.051	3.290.560.535.402
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	-	221.545.365.367	221.545.365.367
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(31.225.753.047)	(31.225.753.047)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	22.304.109.319	(22.304.109.319)	-
Tặng khác	-	-	-	-	-	475.130.264	475.130.264
Số dư cuối kỳ trước	2.015.995.570.000	149.799.450.000	36.000.000.000	(1.080.000)	112.292.847.670	1.167.268.490.316	3.481.355.277.986
Số dư đầu kỳ này	4.636.785.340.000	149.798.900.000	36.000.000.000	(1.080.000)	112.887.864.111	528.472.274.282	5.463.943.298.393
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	5.829.003.514	5.829.003.514
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	-	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)
Số dư cuối kỳ này	4.636.785.340.000	149.798.900.000	36.000.000.000	(1.080.000)	131.976.589.086	501.850.445.339	5.456.410.194.425

(*) 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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	463.678.534	463.678.534
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	463.678.534	463.678.534
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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	131.976.589.086	112.887.864.111
	131.976.589.086	112.887.864.111

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	31.094.359.255	21.778.216.802
- Trên 1 năm đến 5 năm	22.704.997.050	48.548.533.410
- Trên 5 năm	4.850.427.345	5.457.569.358
	58.649.783.650	75.784.319.569

b) Tài sản thuê ngoài

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

Vị trí thuê	Diện tích thuê (m ²)	Tiền thuê/tháng (VND)
Tầng 4, tháp A Sky City số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội.	437	244.877.358
Tầng 2,3 - Tòa nhà Golden Place, Lê Văn Lương, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội.	1.384	466.135.798
Tầng 1 - tầng 2 tòa K1, K2, K3 - Công trình chung cư kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở Hi Brand tại khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, có tên thương mại là "The K-park".	1.244	338.836.527
Tầng 1,2 tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, Trung Hoà, Cầu Giấy, Hà Nội	1.268	427.167.000

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

	6 tháng đầu năm 2023 VND	6 tháng đầu năm 2022 VND
Doanh thu môi giới bất động sản	121.483.803.629	682.655.038.086
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	321.267.260.410	1.650.034.955.128
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	16.136.719.924	10.830.845.398
	458.887.783.963	2.343.520.838.612

26. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

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

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2023 VND	6 tháng đầu năm 2022 VND
Giá vốn môi giới bất động sản	78.062.581.240	518.899.018.606
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	248.968.295.812	1.167.784.902.498
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	7.952.888.009	5.486.878.247
	334.983.765.061	1.692.170.799.351

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2023 VND	6 tháng đầu năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	31.117.192.207	50.750.159.973
Lãi trái phiếu	25.104.417	5.762.968.313
	31.142.296.624	56.513.128.286

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	19.945.013.836	24.393.862.488
Lãi trái phiếu phải trả	25.556.221.619	47.608.794.361
	45.501.235.455	72.002.656.849

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	-	54.050.165
Chi phí tư vấn dự án	-	65.732.329.778
Chi phí môi giới bất động sản	3.289.473.223	14.338.135.070
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	(571.916.402)	187.477.675.725
Chi phí khác bằng tiền	-	1.338.390.788
	2.717.556.821	268.940.581.526

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.798.280.147	2.830.129.391
Chi phí nhân công	9.058.329.665	14.969.853.982
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.554.409.690	10.236.762.312
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.953.858.164	38.972.705.938
Chi phí khác bằng tiền	6.602.560.458	22.069.603.960
	35.967.438.124	89.079.055.583

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	755.286.064	-
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	5.500.873.227	-
Thu nhập khác	218.899.389	504.278.796
	6.475.058.680	504.278.796

33. CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Các khoản bị phạt	1.608.906.475	-
Khấu hao tài sản cố định	540.000.822	121.044.362
Chi phí khác	440.035.059	1.153.964.313
	2.588.942.356	1.275.008.675

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	7.823.502.062	277.070.143.710
Các khoản điều chỉnh tăng	2.148.990.678	553.748.003
- Chi phí không hợp lệ	2.148.990.678	553.748.003
Thu nhập chịu thuế TNDN	9.972.492.740	277.623.891.713
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	1.994.498.548	55.524.778.343
Các khoản điều chỉnh thuế TNDN của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành kỳ này	-	(475.130.264)
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	49.152.947.727	94.219.548.780
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(15.000.000.000)	(93.752.181.540)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	36.147.446.275	55.517.015.319

35. 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	-	2.830.129.391
Chi phí nhân công	56.120.863.971	366.055.216.653
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.902.274.102	10.290.812.477
Chi phí dịch vụ mua ngoài	53.914.948.180	308.400.001.405
Chi phí khác bằng tiền	4.762.377.941	213.882.398.035
	124.700.464.194	901.458.557.961

36. 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).

	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	17.934.918.276	-	-	17.934.918.276
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.258.514.057.391	1.798.971.627.598	-	5.057.485.684.989
Các khoản cho vay	594.432.804.691	-	-	594.432.804.691
	3.870.881.780.358	1.798.971.627.598	-	5.669.853.407.956
Tại ngày 01/01/2023				
Tiền	66.795.295.898	-	-	66.795.295.898
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.290.720.605.274	2.049.509.672.265	-	5.340.230.277.539
Các khoản cho vay	721.424.069.863	-	-	721.424.069.863
	4.078.939.971.035	2.049.509.672.265	-	6.128.449.643.300

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	835.251.913.459	895.720.000	-	836.147.633.459
Phải trả người bán, phải trả khác	426.365.525.215	3.979.832.510	-	430.345.357.725
Chi phí phải trả	42.316.134.046	-	-	42.316.134.046
	1.303.933.572.720	4.875.552.510	-	1.308.809.125.230

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2023				
Vay và nợ	934.995.883.962	2.272.720.000	-	937.268.603.962
Phải trả người bán, phải trả khác	495.141.120.022	3.280.592.952	-	498.421.712.974
Chi phí phải trả	127.874.278.637	-	-	127.874.278.637
	1.558.011.282.621	5.553.312.952	-	1.563.564.595.573

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

37. 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 riêng giữa niên độ này.

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động môi giới bất động sản	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	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	121.483.803.629	254.344.561.022	16.136.719.924	391.965.084.575
Giá vốn hàng bán	78.062.581.240	248.968.295.812	7.952.888.009	334.983.765.061
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	43.421.222.389	5.376.265.210	8.183.831.915	56.981.319.514
Tài sản bộ phận	1.560.347.079.718	4.384.287.283.343	-	5.944.634.363.061
Tài sản không phân bổ	-	-	-	954.741.739.498
Tổng tài sản	1.560.347.079.718	4.384.287.283.343	-	6.899.376.102.559
Nợ phải trả của các bộ phận	52.226.427.590	374.405.076.410	-	426.631.504.000
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	1.016.334.404.134
Tổng nợ phải trả	52.226.427.590	374.405.076.410	-	1.442.965.908.134

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.

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng 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

