CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ IV NĂM 2020

Tháng 01 năm 2021

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	7 - 26

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho quý IV năm 2020.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Vui	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Ủy viên
Ông Chu Hữu Chiến	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 12 tháng 6 năm 2020)
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Ủy viên (Từ nhiệm ngày 02 tháng 3 năm 2020)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 02 tháng 3 năm 2020)
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 02 tháng 3 năm 2020)
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 02 tháng 3 năm 2020)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho quý IV năm 2020, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
CEN LAND
MSDN: 0[illegible]60306

Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 01 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.914.724.019.774**	**1.435.481.895.023**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**157.363.970.633**	**125.819.376.543**
1. Tiền	111		12.363.970.633	73.879.129.953
2. Các khoản tương đương tiền	112		145.000.000.000	51.940.246.590
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**154.999.989.852**	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		154.999.989.852	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.537.783.956.947**	**1.173.079.332.537**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	770.874.394.484	696.706.158.679
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	224.308.442.945	1.220.490.584
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	57.956.985.782	164.500.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	491.015.746.801	317.024.296.339
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	10	(6.371.613.065)	(6.371.613.065)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**11**	**54.744.639.732**	**135.237.368.109**
1. Hàng tồn kho	141		54.744.639.732	135.237.368.109
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**9.831.462.610**	**1.345.817.834**
1. Chi phi trả trước ngắn hạn	151	12	8.329.856.167	1.345.817.834
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		135.883.309	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.365.723.134	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.346.639.249.075**	**907.599.966.642**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.002.541.398.857**	**652.381.057.429**
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	1.002.541.398.857	652.381.057.429
II. Tài sản cố định	**220**		**181.491.813.618**	**148.766.303.009**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	138.395.680.345	140.390.464.647
- Nguyên giá	222		165.173.133.896	158.287.225.661
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(26.777.453.551)	(17.896.761.014)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	43.096.133.273	8.375.838.362
- Nguyên giá	228		45.128.177.810	9.344.387.658
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2.032.044.537)	(968.549.296)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.904.340.916**	**37.648.390.955**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	1.904.340.916	37.648.390.955
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5**	**139.520.000.000**	**50.520.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	251		139.520.000.000	50.520.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**	**12**	**21.181.695.684**	**18.284.215.249**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		21.181.695.684	18.284.215.249
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**3.261.363.268.849**	**2.343.081.861.665**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.358.936.177.863**	**580.664.205.100**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**907.048.781.316**	**577.387.339.005**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	214.239.170.957	98.804.314.618
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	15.618.805.355	19.235.801.317
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	18	77.111.192.857	109.519.614.310
4. Phải trả người lao động	314		83.296.956.059	74.180.726.145
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315			688.947.570
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.832.949.440	270.242.313
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	155.265.909.937	161.334.316.281
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	326.600.740.439	82.727.415.533
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		33.083.056.272	30.625.960.918
II. Nợ dài hạn	**330**		**451.887.396.547**	**3.276.866.095**
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	1.887.396.547	3.276.866.095
- Phải trả dài hạn khác (1388)	337B			
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		450.000.000.000	
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.902.427.090.986**	**1.762.417.656.565**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**21**	**1.902.427.090.986**	**1.762.417.656.565**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		800.000.000.000	800.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		800.000.000.000	800.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		150.000.000.000	150.000.000.000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		36.000.000.000	
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(1.080.000)	(1.080.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		65.392.096.174	64.310.531.382
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		851.036.074.812	748.108.205.183
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		605.069.653.037	377.292.557.267
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		245.966.421.775	370.815.647.916
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**3.261.363.268.849**	**2.343.081.861.665**

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Chu Hữu Chiến**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
CEN LAND
MSDN: 0101...

Ngày 19 tháng 01 năm 2021

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
Tầng 1,Tòa B Sky City, Số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

MẪU SỐ B 02a-DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH
Quý IV năm 2020

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1**	**21**	**731.172.458.966**	**551.915.196.472**	**1.929.388.809.746**	**1.987.758.432.856**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2				4.952.054.545	12.802.872.727
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**731.172.458.966**	**551.915.196.472**	**1.924.436.755.201**	**1.974.955.560.129**
4. Giá vốn hàng bán	11	22	605.863.139.624	364.653.689.080	1.506.103.849.335	1.358.255.049.012
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**125.309.319.342**	**187.261.507.392**	**418.332.905.866**	**616.700.511.117**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		8.893.658.705	3.873.673.033	26.241.405.923	5.184.139.857
7. Chi phí tài chính	22		3.320.825.304	2.887.026.794	7.350.253.249	22.231.183.764
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*3.320.825.304*	*2.887.026.794*	*7.350.253.249*	*22.231.183.764*
8. Chi phí bán hàng	25	23	9.060.232.860	16.825.109.538	38.292.961.198	41.127.410.219
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	30.653.061.096	30.760.401.049	84.796.286.404	93.572.241.204
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**91.168.858.787**	**140.662.643.044**	**314.134.810.938**	**464.953.815.787**
11. Thu nhập khác	31		1.703.339.741	173.958.582	2.438.430.473	319.310.271
12. Chi phí khác	32		5.524.412.035	145.181.828	8.068.213.481	1.609.852.930
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(3.821.072.294)**	**28.776.754**	**(5.629.783.008)**	**(1.290.542.659)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**87.347.786.493**	**140.691.419.798**	**308.505.027.930**	**463.663.273.128**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	18.221.205.311	27.926.857.260	62.538.606.155	92.847.625.212
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	**52**				**0**	**0**
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**69.126.581.182**	**112.764.562.538**	**245.966.421.775**	**370.815.647.916**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Công Sơn	Lê Thị Lan	Chu Hữu Chiến

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
CEN LAND
MSDN: 0101...

Ngày 19 tháng 01 năm 2021

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý IV năm 2020

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
		Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Lợi nhuận trước thuế	**1**	**87.347.786.493**	**140.691.419.798**	**308.505.027.930**	**463.663.273.128**
2. Điều chỉnh cho các khoản		-	-		
- Khấu hao TSCĐ	2	2.763.513.721	6.496.222.444	8.266.135.259	9.917.005.679
- Các khoản dự phòng	3	-			
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4	-	-		
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(9.020.931.432)	(5.306.326.490)	(23.887.892.202)	(5.184.139.857)
- Chi phí lãi vay	6	3.320.825.304	(2.887.026.794)	7.350.253.249	22.231.183.764
- Các khoản điều chỉnh khác	7	-	-		
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**8**	**84.411.194.086**	**138.994.288.958**	**300.233.524.236**	**490.627.322.714**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9	(205.348.880.695)	(139.956.843.481)	(441.384.822.029)	(435.869.913.777)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(16.469.800.545)	78.556.456.628	52.328.312.784	316.190.120.977
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(11.884.986.348)	(112.122.730.443)	17.575.998.271	(63.123.537.933)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	10.110.367.304	(6.157.035.523)	10.339.215.840	(13.861.125.457)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(3.320.825.304)	(2.887.026.794)	(7.350.253.249)	(22.231.183.764)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(42.429.297.148)	(10.362.537.719)	(86.794.684.398)	(79.745.633.821)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(14.192.052.736)	(16.622.283.919)	(25.270.685.130)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(184.932.228.650)**	**(68.127.481.110)**	**(171.674.992.464)**	**166.715.363.809**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		-	-		-
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.895.480.810)	(53.988.138.924)	(5.112.674.207)	(57.186.761.745)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	127.272.727	-	410.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(168.260.689.852)	(137.500.000.000)	(421.760.689.852)	(211.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	203.803.714.218	20.000.000.000	373.303.714.218	47.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(382.900.000.000)	(10.520.000.000)	(384.000.000.000)	(10.520.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	8.875.328.998	2.607.298.022	26.505.803.489	3.795.578.213
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(342.249.854.719)**	**(179.400.840.902)**	**(410.653.846.352)**	**(228.411.183.532)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		-	-		-
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-			
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	(1.080.000)		(1.080.000)
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.422.146.743.391	242.927.415.533	1.834.690.544.691	272.927.415.533
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(787.150.000.000)	(163.305.940.000)	(1.140.817.219.785)	(360.200.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-			
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(79.999.892.000)	-	(79.999.892.000)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**554.996.851.391**	**79.620.395.533**	**613.873.432.906**	**(87.273.664.467)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**27.814.768.022**	**(167.907.926.479)**	**31.544.594.090**	**(148.969.484.190)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**129.549.202.611**	**293.727.303.022**	**125.819.376.543**	**274.788.860.733**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**157.363.970.633**	**125.819.376.543**	**157.363.970.633**	**125.819.376.543**

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Chu Hữu Chiến**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 19 tháng 01 năm 2021

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 8 năm 2001, thay đổi lần thứ 18 ngày 17 tháng 3 năm 2020.

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

Tổng số cán bộ, công nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 1.666 người

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 06 công ty con. Thông tin khái quát về các công ty con của Công ty như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
		%	%	
Công ty con				
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ (Đổi tên từ Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ)	Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	Hà Nội	80%	80%	Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	80%	80%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản
Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ	Hà Nội	51%	51%	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 Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
Công ty TNHH Cen Cuckoo	Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.
Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được lập cho quý IV năm 2020.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty phản ánh giá trị các hàng hóa bất động sản hình thành từ các dự án kinh doanh bất động sản do Công ty mua lại từ các chủ đầu tư, các hàng hóa bất động sản này sẽ được bán dưới hình thức chuyển giao quyền sở hữu cho người mua. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp để có được hàng hóa bất động sản ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Kỳ này (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	30
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3 - 5

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và các tài sản cố định vô hình khác. Các tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính là từ 3 đến 5 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Các khoản chi phí trả trước chủ yếu bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, chi phí sửa chữa văn phòng, và chi phí khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.
Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

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

4. TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	5.814.757.236	1.939.489.447
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.549.213.397	71.939.640.506
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	145.000.000.000	51.940.246.590
	157.363.970.633	**125.819.376.543**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Đầu tư mua trái phiếu	154.999.989.852	
	154.999.989.852	**-**

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	**139.520.000.000**	**-**	**139.520.000.000**	**50.520.000.000**	**-**	**50.520.000.000**
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ (Đổi tên từ Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ)	74.500.000.000	-	74.500.000.000	25.500.000.000	-	25.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	8.000.000.000	-	8.000.000.000	8.000.000.000	-	8.000.000.000
Công ty cổ phần M&I Thế Kỷ	1.020.000.000	-	1.020.000.000	1.020.000.000	-	1.020.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	20.000.000.000		20.000.000.000			
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	20.000.000.000		20.000.000.000			

Tình hình hoạt động của các công ty con trong quý IV năm 2020 như sau:

Công ty con	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ (Đổi tên từ Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ)	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh lỗ
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	Hoạt động kinh doanh lỗ	
Công ty TNHH Cen Cuckoo	Hoạt động kinh doanh lỗ	

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	16.948.672.691	50.493.352.293
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	179.594.049.402	154.476.270.156
Công ty Cổ phần Bitexco	14.507.230.145	44.155.189.652
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	22.373.972.812
Công Ty Cổ Phần VMF	37.210.163.320	39.284.199.789
Công ty Cổ phần Khai Sơn	3.250.519.670	1.341.973.394
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam (ST5)		32.387.685.058
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	43.883.865.258	155.256.087.945
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	90.510.283.209	86.177.802.141
Các khoản phải thu khách hàng khác	362.595.637.977	110.759.625.439
	770.874.394.484	**696.706.158.679**
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	**140.456.603.772**	**242.491.702.892**

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	11.500.000.000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	1.196.285.782	30.000.000.000
Công ty cổ phần BĐS Cen Sài Gòn	53.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ Phần VMF		113.000.000.000
	57.956.985.782	**164.500.000.000**
Phải thu cho vay là các bên liên quan) (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	**54.196.285.782**	**40.000.000.000**

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn	52.650.639.863	
Công ty cổ phần C - Holdings	24.121.828.722	
Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	27.243.928.991	
Công ty Cổ phần Phát triển cảnh quan Babylon	237.323.900	223.364.900
Các đối tượng khác	120.054.721.469	997.125.684
	224.308.442.945	**1.220.490.584**
Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	**27.318.928.989**	**-**

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh (i)	50.738.019.376	62.225.124.126
Công ty CP triển đầu tư Hà Nội Sunrise		50.527.654
Công ty Cổ phần phát triển nhà Bình Minh		200.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	295.000.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng (ii)	25.000.000.000	
Tạm ứng cho nhân viên (iii)	58.054.502.006	24.061.589.327
Phải thu khác	62.223.225.419	30.687.055.232
	491.015.746.801	**317.024.296.339**

b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược (iv)	1.002.541.398.857	652.381.057.429
Trong đó:		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	1.000.927.486.040	*647.521.756.394*
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	*671.450.299.008*	*499.800.000.000*
+ Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	*18.567.187.032*	*28.142.922.212*
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil	*22.550.000.000*	*22.550.000.000*
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	*1.800.000.000*	*9.600.000.000*
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	*7.500.000.000*	*7.500.000.000*
+ Công ty Cổ phần Veracity	*7.900.000.000*	*6.300.000.000*
+ Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land	*184.500.000.000*	
+ Công ty Cổ phần Bitexco	*33.500.000.000*	*50.000.000.000*
+ Các đối tượng khác	*53.160.000.000*	*23.628.834.182*
- Ký cược, ký quỹ khác	*1.613.912.817*	*4.859.301.035*
	1.002.541.398.857	**652.381.057.429**
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	**770.950.299.008**	**499.800.000.000**

(i) Phản ánh giá trị tiền góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án xây dựng làng Việt kiều quốc tế tại phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng ký ngày 23 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh. Theo điều khoản Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty sẽ hợp tác góp vốn cùng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh để đầu tư triển khai các thủ tục pháp lý của Dự án, thi công hạ tầng và xây thô theo quy hoạch được phê duyệt và kinh doanh đối với 45 lô đất thuộc Dự án ("phần Dự án hợp tác"). Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh chịu trách nhiệm đối với toàn bộ công tác triển khai, xây dựng dự án; Công ty sẽ chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền và chịu trách nhiệm đối với công tác bán toàn bộ sản phẩm bất động sản của phần Dự án hợp tác. Khoản tiền góp vốn này sẽ được Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh hoàn trả cho Công ty hoặc Công ty khấu trừ, thu hồi bằng cách giữ lại khoản tiền thanh toán từ các khách hàng mua sản phẩm của Dự án này.

Doanh thu bán hàng tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của các lô đất tính theo đơn giá 25 triệu VND/m^2 thuộc về Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh, phần doanh thu bán hàng tính từ đơn giá 25 triệu VND/m^2 đến đơn giá bán thực tế trừ đi chi phí xây dựng nhà sẽ được coi là doanh thu của Công ty, đồng thời Công ty chịu các khoản chi phí liên quan đến công tác bán hàng và chi phí xây dựng nhà thuộc phần Dự án hợp tác.

(ii) Phản ánh giá trị tiền hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án nhà ở thương mại (shophouse) tại Phường Tân Thịnh, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình ký ngày 24 tháng 9 năm 2020 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng Sao vàng. Theo điều khoản Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty hợp tác góp vốn cùng Chủ đầu tư Dự án để tiếp tục triển khai hoàn thiện các thủ tục pháp lý còn lại của Dự án, đầu tư, xây dựng và kinh doanh đối với các sản phẩm bất động sản của Dự án theo đúng thiết kế, quy hoạch, tiến độ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Công ty góp vốn bằng 2 đợt, mỗi đợt 25 tỷ VNĐ, thời hạn góp vốn tối đa là 6 tháng kể từ ngày Công ty chuyển tiền góp vốn lần đầu. Việc phân chia lợi nhuận và thu hồi vốn góp được quy định cụ thể trong Hợp đồng hợp tác kinh doanh.

(iii) Phản ánh các khoản tạm ứng cho nhân viên để thực hiện các dự án của Công ty.

(iv) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng mà Công ty đã trả cho các chủ đầu tư, để thực hiện vai trò tổng đại lý phân phối sản phẩm bất động sản hình thành từ các dự án.

11. NỢ XẤU

Đối tượng	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khó có khả năng thu hồi	**6.371.613.065**	**-**	**6.371.613.065**	**-**
a) Quá hạn trên 3 năm				
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
b) Quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm				-
Công ty Cổ phần TID	343.870.941	-	343.870.941	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-

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

12. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản (i)	26.886.741.578	-	134.236.820.986	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	27.857.898.154		1.000.547.123	
Cộng	**54.744.639.732**	**-**	**135.237.368.109**	**-**

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

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	177.229.978	315.286.089
Chi phí sửa chữa văn phòng	305.515.970	131.789.342
Chi phí thuê văn phòng	1.715.391.962	898.742.403
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	6.131.718.257	
	8.329.856.167	**1.345.817.834**
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	1.816.981.992	2.456.384.391
Chi phí sửa chữa văn phòng	19.344.226.270	15.743.678.244
Chi phí trả trước dài hạn khác	20.487.422	84.152.614
	21.181.695.684	**18.284.215.249**

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	**111.344.953.976**	**33.750.924.184**	**13.191.347.501**	**158.287.225.661**
Mua sắm mới	7.338.771.150	4.362.560.000	389.049.760	12.090.380.910
Giảm khác	(2.314.633.714)	(2.889.838.961)		(5.204.472.675)
Số cuối kỳ	**116.369.091.412**	**35.223.645.223**	**13.580.397.261**	**165.173.133.896**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	**3.782.922.836**	**10.018.259.647**	**4.095.578.531**	**17.896.761.014**
Trích khấu hao trong kỳ	4.518.039.151	3.708.744.278	2.648.616.969	10.875.400.398
Giảm khác	(442.088.548)	(1.552.619.313)	-	(1.994.707.861)
Số cuối kỳ	**7.858.873.439**	**12.174.384.612**	**6.744.195.500**	**26.777.453.551**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	**108.510.217.973**	**23.049.260.611**	**6.836.201.761**	**138.395.680.345**
Số đầu kỳ	**107.562.031.140**	**23.732.664.537**	**9.095.768.970**	**140.390.464.647**

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 2.448.586.139 VNĐ

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
		VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	**8.096.485.616**	**873.174.769**	**374.727.273**	**9.344.387.658**
Mua sắm mới	-	36.000.000.000	-	**36.000.000.000**
Giảm khác	(216.209.848)	-	-	**(216.209.848)**
Số cuối kỳ	**7.880.275.768**	**36.873.174.769**	**374.727.273**	**45.128.177.810**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	-	**668.955.440**	**299.593.856**	**968.549.296**
Trích khấu hao trong kỳ		989.658.000	73.837.241	**1.063.495.241**
Giảm khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**-**	**1.658.613.440**	**373.431.097**	**2.032.044.537**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	**7.880.275.768**	**35.214.561.329**	**1.296.176**	**43.096.133.273**
Số đầu kỳ	**8.096.485.616**	**204.219.329**	**75.133.417**	**8.375.838.362**

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
- Mua sắm (i)	1.904.340.916	30.704.340.916
- Xây dựng cơ bản (ii)		6.944.050.039
	1.904.340.916	**37.648.390.955**

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ (Đổi tên từ Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ)		-	68.114.482.824	68.114.482.824
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	3.528.436.026	3.528.436.026	14.054.380.711	14.054.380.711
Công ty cổ phần BĐS Cen Sài Gòn	123.667.438.404	123.667.438.404	2.135.526.303	2.135.526.303
Công ty cổ phần Bất động sản Galaxy Land	6.676.317.605	6.676.317.605	3.089.023.296	3.089.023.296
Công ty CP dịch vụ gia tăng Bất động sản Thế Kỷ		-	6.954.065	6.954.065
Công ty cổ phần tập đoàn Thế Kỷ	2.896.358.780	2.896.358.780	1.076.862.480	1.076.862.480
Các đối tượng khác	77.470.620.142	77.470.620.142	10.327.084.939	10.327.084.939
	214.239.170.957	**214.239.170.957**	**98.804.314.618**	**98.804.314.618**
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	**191.498.359.001**	**191.498.359.001**	**87.830.049.708**	**87.830.049.708**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	1.073.972.647	
Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Mỹ Đình	9.572.124.801	9.572.124.801
Công Ty CP Hồng Hạc Đại Lải		2.211.042.867
Công ty TNHH SE ADD		4.424.200.000
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc		2.222.000.000
Công ty CP Xây lắp Sunshine E&C	2.475.700.564	
Các đối tượng khác	3.570.979.990	806.433.649
	15.618.805.355	**19.235.801.317**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ
		Số phải nộp	Số đã nộp	
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	13.584.365.937	74.302.361.416	76.450.674.196	11.436.053.157
Thuế thu nhập doanh nghiệp	57.114.404.402	62.538.606.155	86.794.684.398	32.858.326.159
Thuế thu nhập cá nhân	38.820.843.971	44.231.017.357	50.235.047.787	32.816.813.541
Cộng	**109.519.614.310**	**181.071.984.928**	**213.480.406.381**	**77.111.192.857**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn		9.894.158
Bảo hiểm xã hội	4.627.200	
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	154.002.463.434	155.859.112.218
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.193.864.303	1.349.013.750
Phải trả nhà thầu thi công hộ		4.023.996.155
Phải trả khác	64.955.000	92.300.000
	155.265.909.937	**161.334.316.281**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.887.396.547	3.276.866.095
	1.887.396.547	**3.276.866.095**

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

21. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	82.727.415.533	82.727.415.533	1.384.690.544.691	1.140.817.219.785	326.600.740.439	326.600.740.439
Vay dài hạn	-	-	450.000.000.000	-	450.000.000.000	450.000.000.000
Cộng	**82.727.415.533**	**82.727.415.533**	**1.834.690.544.691**	**1.140.817.219.785**	**776.600.740.439**	**776.600.740.439**

Chi tiết các khoản vay bao gồm:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Vay ngắn hạn	**326.600.740.439**	**82.727.415.533**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội		30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính		14.800.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i)	207.930.740.439	37.927.415.533
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi) (ii)	69.970.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN (iii)	13.700.000.000	
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Đống Đa (iv)	35.000.000.000	
Vay dài hạn	**450.000.000.000**	
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (v)	450.000.000.000	

(i) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 03/2020/352851/HĐTD ngày 06 tháng 7 năm 2020 với hạn mức 150 tỷ đồng được sử dụng: bổ sung vốn lưu động, mở L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ cho hoạt động môi giới bất động sản (chi phí hoa hồng trả sàn liên kết) và các chi phí quản lý doanh nghiệp (tiền lương, thưởng...); chi phí bán hàng (marketing, quảng cáo, truyền thông...) không bao gồm nhu cầu vay vốn kinh doanh bất động sản thứ cấp, hợp tác đầu tư bất động sản. Ngày rút vốn lần đầu là ngày 29 tháng 7 năm 2020, số tiền 24,5 tỷ đồng để thanh toán hoa hồng cho sàn liên kết. Thời hạn vay 6 tháng, ngày đáo hạn là ngày 29 tháng 01 năm 2021. Lãi suất vay cố định 7.6%/năm.

Tài sản đảm bảo của khoản vay:

- Căn hộ B0607 Tòa B - Tòa nhà Sky city Tower 88 Láng Hạ, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, TP Hà Nội;
- Ba căn Shop House Dự án The K Park;
- Hai sàn dịch vụ tại ô C11-ODK4, Khu chung cư @Homes thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội, P.Yên Sở, Q.Hoàng Mai, TP Hà Nội;
- Căn B2406, tòa B – Tòa nhà Sky city Tower 88 Láng Hạ, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, TP Hà Nội;
- Năm sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại tại Khu chung cư cao tầng CT7 - Dự án tổ hợp chung cư cao tầng – NCG Residential, Khu đô thị mới Dương Nội, P.Dương Nội, Q.Hà Đông, TP Hà Nội;
- Sáu quyền sử dụng đất thuộc dự án đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị Phường Đồng Kỵ.

(ii) Vay thấu chi từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo:

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 01/2020/352851/HĐTC ngày 21/4/2020 với hạn mức 19,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 6,4%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.

  Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 01/2020/352851/HĐBĐ ngày 17/4/2020, giá trị 20 tỷ đồng.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 02/2020/352851/HĐTC ngày 08/5/2020 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 6,3%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.

  Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 02/2020/352851/HĐBĐ ngày 29/4/2020, giá trị 15 tỷ đồng.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 03/2020/352851/HĐTC ngày 21/8/2020 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,5%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.

Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 03/2020/352851/HĐBĐ ngày 21/8/2020, giá trị 15 tỷ đồng.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 04/2020/352851/HĐTC ngày 06/10/2020 với hạn mức 19,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,3%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.

  Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 04/2020/352851/HĐBĐ ngày 02/10/2020, giá trị 20 tỷ đồng.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 05/2020/352851/HĐTC ngày 26/11/2020 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.

  Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 05/2020/352851/HĐBĐ ngày 25/11/2020, giá trị 15 tỷ đồng.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 06/2020/352851/HĐTC ngày 27/11/2020 với hạn mức 29,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.

  Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 06/2020/352851/HĐBĐ ngày 27/11/2020, giá trị 30 tỷ đồng.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 07/2020/352851/HĐTC ngày 01/12/2020 với hạn mức 29,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.

  Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 06/2020/352851/HĐBĐ ngày 30/11/2020, giá trị 30 tỷ đồng.

(iii) Vay vốn Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN với mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh theo Hợp đồng vay vốn số 01/HĐCV/CEN BM-CRE ngày 16/11/2020. Số tiền vay: 15,7 tỷ VND; lãi suất: 6%/năm

(iv) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Đống Đa theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 92/2020/HĐCVHM/NHCT126-BĐS THẾ KỶ ngày 17 tháng 12 năm 2020 với hạn mức 35 tỷ VNĐ được sử dụng: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản. Ngày rút vốn lần đầu là ngày 24 tháng 12 năm 2020, số tiền: 16,06 tỷ VNĐ để chi trả thù lao cho người lao động, thời hạn vay 6 tháng, ngày đáo hạn là ngày 24 tháng 6 năm 2021. Lãi suất vay: 5,1%/năm.

Tài sản đảm bảo của khoản vay:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 20 (1p); tờ bản đồ số 14. Địa chỉ: tổ 17, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội;
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 20 (1p); tờ bản đồ số 14. Địa chỉ: số 68, ngõ 26, Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội;
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 20 (1p); tờ bản đồ số 14. Địa chỉ: số 66, ngõ 26, Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội;

Đây là các TS thuộc sở hữu của bên thứ 3 là CT CP Đầu tư Lilaha.

(v) Phát hành trái phiếu riêng lẻ cho Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT với mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp các Dự án bất động sản, cho vay để góp vốn vào các Dự án bất động sản. Theo đó:

- Tổng giá trị phát hành: 450 tỷ VNĐ;
- Mệnh giá: 100.000 VNĐ/trái phiếu;
- Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi suất: năm đầu tiên cố định 10,5%/năm. Các năm sau: thả nổi được điều chỉnh 12 tháng/lần và được xác định bằng bình quân lãi suất huy động tiết kiệm dân cư kỳ hạn 12 tháng trả sau của 4 ngân hàng gồm: ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (Sở giao dịch) + 4%/năm. Tuy nhiên lãi suất thả nổi này không thấp hơn 10,5%/năm.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND		VND	VND
Kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2019							
Số dư đầu kỳ trước	**500.000.000.000**	**375.000.000.000**		**34.610.103.952**		**502.783.283.898**	**1.412.393.387.850**
Phát hành cổ phiếu	300.000.000.000	(225.000.000.000)	-	-		(75.000.000.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-		370.815.647.916	370.815.647.916
Trích lập các quỹ	-	-		29.700.427.430		(29.700.427.430)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-		-		(20.790.299.201)	(20.790.299.201)
	-	-	(1.080.000)	-		-	(1.080.000)
Số dư cuối kỳ trước	**800.000.000.000**	**150.000.000.000**	**(1.080.000)**	**64.310.531.382**		**748.108.205.183**	**1.762.417.656.565**
Kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2020							
Số dư đầu kỳ này	**800.000.000.000**	**150.000.000.000**	**(1.080.000)**	**64.310.531.382**		**748.108.205.183**	**1.762.417.656.565**
Phát hành cổ phiếu							-
Lợi nhuận trong kỳ						245.966.421.775	245.966.421.775
Trích lập các quỹ				37.081.564.792		(37.081.564.792)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi						(25.957.095.354)	(25.957.095.354)
Chuyển nguồn từ quỹ đầu tư phát triển sang nguồn vốn kinh doanh				(36.000.000.000)	36.000.000.000		-
Chi trả cổ tức 2019						(79.999.892.000)	(79.999.892.000)
Số dư cuối kỳ này	**800.000.000.000**	**150.000.000.000**	**(1.080.000)**	**65.392.096.174**	**36.000.000.000**	**851.036.074.812**	**1.902.427.090.986**

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 18 ngày 17 tháng 3 năm 2020, vốn điều lệ của Công ty là 800 tỷ đồng.

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1.929.388.809.746**	**1.987.758.432.856**
Trong đó:		
Doanh thu môi giới bất động sản	867.624.925.444	988.104.528.690
Doanh thu đầu tư bất động sản	1.039.953.722.510	980.073.167.138
Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	21.810.161.792	19.580.737.028
	1.929.388.809.746	**1.987.758.432.856**
Các khoản giảm trừ doanh thu	**4.952.054.545**	
Giảm trừ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.952.054.545	12.802.872.727
	4.952.054.545	**12.802.872.727**
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	**327.276.991.576**	**303.154.093.449**

24. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn môi giới bất động sản	550.294.338.888	644.699.313.225
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	946.385.289.644	704.430.594.159
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	9.424.220.803	9.125.141.628
	1.506.103.849.335	**1.358.255.049.012**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	28.975.284.600	12.829.981.276
Các khoản chi phí bán hàng khác	9.317.676.598	28.297.428.943
	38.292.961.198	**41.127.410.219**
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	330.000	24.522.727
Chi phí nhân công	28.535.076.964	27.074.847.660
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.406.074.560	9.259.497.740
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.812.797.430	25.085.302.900
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	35.042.007.450	32.128.070.177
	84.796.286.404	**93.572.241.204**

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi	344.054.988	1.779.756.295
Lãi cho vay	25.897.350.935	3.404.383.562
Khác		
	26.241.405.923	**5.184.139.857**

27. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	7.350.253.249	22.231.183.764
	7.350.253.249	**22.231.183.764**

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	2.062.130.917	
Các khoản khác	376.299.556	319.310.271
	2.438.430.473	**319.310.271**

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định	572.891.448	
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án		
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.035.115.610	
Các khoản khác	6.460.206.423	1.609.852.930
	8.068.213.481	**1.609.852.930**

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	**308.505.027.930**	**463.663.273.128**
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	4.188.002.845	574.852.930
Thu nhập chịu thuế	**312.693.030.775**	**464.238.126.058**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	62.538.606.155	92.847.625.212
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**62.538.606.155**	**92.847.625.212**

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

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

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	**Mối quan hệ**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ của Công ty
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ (Đổi tên từ Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	Công ty con
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	Cùng tập đoàn
CEN TP Hồ Chí Minh - Chi nhánh CTCP Bất động sản Thế kỷ	Chi nhánh Công ty
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty Cổ phần CEN Hưng Yên	Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phúc	Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hóa	Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty Cổ phần CEN Khánh Hòa	Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty Cổ phần CEN Nghệ An	Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty Cổ phần CEN Stay	Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty Cổ phần CEN Zone	Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh	Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty Cổ phần CEN Housing	Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
và các thành viên thuộc Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và người liên quan	

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ (Đổi tên từ Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ)	130.091.029.715	119.052.055.270
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	187.299.915.948	175.770.792.572
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	20.000.000	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ		355.371.188
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	2.224.745.956	106.363.639
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	703.116.142	952.350.311
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	40.000.000	670.201.367
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	1.295.454.545	
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	201.188.710	
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	5.401.540.560	6.246.959.102
	327.276.991.576	**303.154.093.449**
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ (Đổi tên từ Công ty CP BĐS Ngôi Sao Toàn Cầu)	185.332.066.161	179.564.350.876
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	3.854.062.865	5.412.364.933
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	62.046.194.012	69.433.181.903
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	429.754.377	400.694.007
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	12.403.987.362	13.460.090.050
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	713.928.385.374	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	355.721.111	4.091.974.578
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	108.544.136.571	137.580.500.102
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	116.087.671	
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	1.954.772.727	
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	2.205.799.255	
Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phúc	491.061.837	
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	995.632.985	
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	1.891.679.260	
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ		10.000.000
	1.338.073.538.876	**409.953.156.449**

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	43.883.865.258	155.256.087.945
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ (Đổi tên từ Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ)	90.510.283.209	86.177.802.141
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ	64.070.327	109.908.599
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	6.534.000	6.534.000
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	1.524.960.248	139.424.046
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	2.267.061.645	193.424.657
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	1.425.000.000	
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	221.307.581	
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	553.521.504	608.521.504
	140.456.603.772	**242.491.702.892**

Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	53.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.196.285.782	30.000.000.000
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ (Đổi tên từ Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ)		
	54.196.285.782	**40.000.000.000**
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	671.450.299.008	499.800.000.000
Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ (Đổi tên từ Công	99.500.000.000	
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam		
	770.950.299.008	**499.800.000.000**
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ (Đổi tên từ Công ty CP BĐS Ngôi Sao Toàn Cầu)	27.243.928.991	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	74.999.998	
	27.318.928.989	**-**
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ (Đổi tên từ Công ty CP BĐS Ngôi Sao Toàn Cầu)		68.114.482.824
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	123.667.438.404	2.135.526.303
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	3.528.436.026	14.054.380.711
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	2.896.358.780	1.076.862.480
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	136.639.602	122.581.901
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ		6.954.065
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	33.306.512.000	2.005.260.500
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	116.087.671	
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	2.150.250.000	
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	2.426.379.181	
Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phúc	148.856.697	
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	585.337.197	
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	2.080.847.186	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	20.455.216.257	314.000.924
	191.498.359.001	**87.830.049.708**
Chi phí phải trả		
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn		**688.947.570**
Các khoản đi vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	**13.700.000.000**	

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Chu Hữu Chiến**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 19 tháng 01 năm 2021

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