BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 45
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 45

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ 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 19 ngày 19 tháng 01 năm 2021.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

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 02 tháng 03 năm 2020)
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Ủy viên	(Miễn nhiệm ngày 02 tháng 03 năm 2020)

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

Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 02 tháng 03 năm 2020)
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 02 tháng 03 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 03 năm 2020)

Các thành viên của Ban Kiểm toán nội bộ bao gồm:

Ông Nguyễn Đức Vui	Trưởng ban
Bà Doãn Thị Thu Hương	Thành viên
Bà Trần Thị Nhượng	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
CEN LAND
MSDN: 0101160306

Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 08 tháng 03 năm 2021

Số: 170321.023/BCTC.KT3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ được lập ngày 08 tháng 03 năm 2021, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán Deloite Việt Nam. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 tại ngày 30/03/2020.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HÃNG KIỂM TOÁN AASC

Vũ Xuân Biển	**Phạm Thị Xuân Thu**
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0743-2018-002-1	số: 1462-2018-002-1

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.903.635.543.564**	**1.435.481.895.023**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**157.363.970.633**	**125.819.376.543**
111	1. Tiền		12.363.970.633	73.879.129.953
112	2. Các khoản tương đương tiền		145.000.000.000	51.940.246.590
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**154.999.989.852**	**-**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		154.999.989.852	-
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**1.554.553.378.891**	**1.173.079.332.537**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	770.874.394.484	696.706.158.679
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	144.413.874.091	1.220.490.584
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	57.956.985.782	164.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	587.679.737.599	317.024.296.339
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.371.613.065)	(6.371.613.065)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**10**	**26.886.741.578**	**135.237.368.109**
141	1. Hàng tồn kho		26.886.741.578	135.237.368.109
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**9.831.462.610**	**1.345.817.834**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	8.329.856.167	1.345.817.834
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		135.883.309	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	1.365.723.134	-
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.346.639.249.075**	**907.599.966.642**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**1.002.541.398.857**	**652.381.057.429**
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.002.541.398.857	652.381.057.429
220	**II. Tài sản cố định**		**181.491.813.618**	**148.766.303.009**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	138.395.680.345	140.390.464.647
222	- *Nguyên giá*		*165.173.133.896*	*158.287.225.661*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(26.777.453.551)*	*(17.896.761.014)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	43.096.133.273	8.375.838.362
228	- *Nguyên giá*		*45.128.177.810*	*9.344.387.658*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(2.032.044.537)*	*(968.549.296)*
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**1.904.340.916**	**37.648.390.955**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	1.904.340.916	37.648.390.955
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**139.520.000.000**	**50.520.000.000**
251	1. Đầu tư vào công ty con		139.520.000.000	50.520.000.000
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**21.181.695.684**	**18.284.215.249**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	21.181.695.684	18.284.215.249
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**3.250.274.792.639**	**2.343.081.861.665**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(tiếp theo)

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**1.347.847.701.653**	**580.664.205.100**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**895.960.305.106**	**577.387.339.005**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	16	214.239.170.957	98.804.314.618
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	18.562.530.081	19.235.801.317
313	3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	77.111.192.857	109.519.614.310
314	4.	Phải trả người lao động		72.208.479.849	74.180.726.145
315	5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	19	-	688.947.570
318	6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	1.832.949.440	270.242.313
319	7.	Phải trả ngắn hạn khác	20	152.322.185.211	161.334.316.281
320	8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	326.600.740.439	82.727.415.533
322	9.	Quỹ khen thưởng phúc lợi		33.083.056.272	30.625.960.918
330	**II.**	**Nợ dài hạn**		**451.887.396.547**	**3.276.866.095**
337	1.	Phải trả dài hạn khác	20	1.887.396.547	3.276.866.095
338	2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	450.000.000.000	-
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.902.427.090.986**	**1.762.417.656.565**
410	**I.**	**Vốn chủ sở hữu**	**22**	**1.902.427.090.986**	**1.762.417.656.565**
411	1.	Vốn góp của chủ sở hữu		800.000.000.000	800.000.000.000
411a	-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*800.000.000.000*	*800.000.000.000*
412	2.	Thặng dư vốn cổ phần		150.000.000.000	150.000.000.000
414	3.	Vốn khác của chủ sở hữu		36.000.000.000	-
415	4.	Cổ phiếu quỹ		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5.	Quỹ đầu tư phát triển		65.392.096.174	64.310.531.382
421	6.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		851.036.074.812	748.108.205.183
421a	-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*605.069.653.037*	*377.292.557.267*
421b	-	*LNST chưa phân phối năm nay*		*245.966.421.775*	*370.815.647.916*
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**3.250.274.792.639**	**2.343.081.861.665**

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
CEN LAND
MSDN: 0101160204

Trần Thị Nhung	**Lê Thị Lan**	**Chu Hữu Chiến**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 08 tháng 03 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24**	**1.969.853.754.198**	**1.987.758.432.856**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	45.416.998.997	12.802.872.727
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.924.436.755.201**	**1.974.955.560.129**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**26**	**1.513.502.086.136**	**1.358.255.049.012**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**410.934.669.065**	**616.700.511.117**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	26.241.405.923	5.184.139.857
22	7. Chi phí tài chính	28	7.350.253.249	22.231.183.764
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*7.350.253.249*	*22.231.183.764*
25	8. Chi phí bán hàng	29	36.148.966.924	41.127.410.219
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	79.542.043.877	93.572.241.204
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**314.134.810.938**	**464.953.815.787**
31	11. Thu nhập khác	31	2.065.703.200	319.310.271
32	12. Chi phí khác	32	7.695.486.208	1.609.852.930
40	**13. Lợi nhuận khác**		**(5.629.783.008)**	**(1.290.542.659)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**308.505.027.930**	**463.663.273.128**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	62.538.606.155	92.847.625.212
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**245.966.421.775**	**370.815.647.916**

Trần Thị Nhung	Lê Thị Lan	Chu Hữu Chiến
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 08 tháng 03 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***308.505.027.930***	***463.663.273.128***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		11.938.895.639	9.917.005.679
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(25.579.017.586)	(5.184.139.857)
06	- Chi phí lãi vay		7.350.253.249	22.231.183.764
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***302.215.159.232***	***490.627.322.714***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(837.167.111.872)	(435.869.913.777)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		110.665.260.245	316.190.120.977
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải		87.909.154.536	(63.123.537.933)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(9.881.518.768)	(13.861.125.457)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(7.350.253.249)	(22.231.183.764)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(86.794.684.398)	(79.745.633.821)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(23.500.000.000)	(25.270.685.130)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(463.903.994.274)***	***166.715.363.809***
	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		(5.146.330.871)	(57.186.761.745)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		372.727.273	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(421.760.689.852)	(211.500.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		373.303.714.218	47.000.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(89.000.000.000)	(10.520.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		23.805.734.690	3.795.578.213
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(118.424.844.542)***	***(228.411.183.532)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	(1.080.000)
33	2. Tiền thu từ đi vay		1.834.690.544.691	272.927.415.533
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(1.140.817.219.785)	(360.200.000.000)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(79.999.892.000)	-
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***613.873.432.906***	***(87.273.664.467)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		31.544.594.090	(148.969.484.190)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		125.819.376.543	274.788.860.733
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	157.363.970.633	125.819.376.543

Trần Thị Nhung	Lê Thị Lan	Chu Hữu Chiến
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 08 tháng 03 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ 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 19 ngày 19 tháng 01 năm 2021.

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 800.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 800.000.000.000 đồng; tương đương 80.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 1.286 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 1.348 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

Do bối cảnh nền kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid nên kết quả kinh doanh của Công ty năm nay cũng ảnh hưởng và giảm so với cùng kỳ năm ngoái. Công ty đã áp dụng các biện pháp kích cầu để ổn định doanh thu nên mặc dù doanh thu chỉ giảm 0,9% nhưng giá vốn lại tăng 11,43% làm cho lợi nhuận trước thuế của Công ty giảm 33,46% so với năm ngoái. Trong đó lợi nhuận gộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản giảm 50,43% so với năm 2019 làm ảnh hưởng lớn nhất vào sự giảm sút này.

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 kỷ	59 Nguyễn Cơ Thạch, P. An Lợi Đông, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý và quảng cáo bất động sản.

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 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
Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là trái phiếu có kỳ hạn 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 năm cụ thể như sau:

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

2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

2.8. Hàng tồn kho

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

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

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

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối năm được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại hình dịch vụ chưa hoàn thành.

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

2.9. Tài sản cố định

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

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

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

2.10. 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 mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về mua sắm tài sản và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.11. 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.

2.12. 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 hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

Các 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.

2.13. 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. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.14. 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.

2.15. 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.

2.16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

2.17. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả là như chi phí môi giới trích trước được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

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

2.18. 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 năm tài chính.

2.19. 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).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

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. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng.

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.

2.20. Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu hoạt động môi giới bất động sản được ghi nhận tại thời điểm được chủ đầu tư xác nhận là môi giới thành công và có biên bản đối chiếu với chủ đầu tư.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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.

2.21. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.22. Giá vốn hàng bán

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

2.23. Chi phí tài chính

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

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a, Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b, Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

2.25. Các bên liên quan

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

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

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

2.26. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	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
- Các khoản tương đương tiền (*)	145.000.000.000	51.940.246.590
	157.363.970.633	**125.819.376.543**

(*) Tại ngày 31/12/2020, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,9% đến 6,4% và toàn bộ các khoản tương đương tiền này được dùng để đảm bảo các khoản vay.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- *Trái phiếu (*)*	*154.999.989.852*	-	-	-
	154.999.989.852	-	-	-

(*) Chi tiết như sau:

Tên trái phiếu	**Coupon**	**Ngày phát hành**	**Số lượng**	**Tổng giá trị (VND)**
Trái phiếu Công ty CP Năng lượng Bắc Hà	10%	03/04/2018	51.962	5.581.290.382
Trái phiếu Công ty CP Bình Hiệp	10%	18/08/2020	18.000	2.114.622.000
Trái phiếu Công ty CP Tập đoàn Cienco 4	11%	10/06/2020	200.000	20.248.400.000
Trái phiếu Công ty CP Tập đoàn Cienco 4	11%	10/06/2020	472.305	47.817.102.810
Trái phiếu Công ty CP Đầu tư & Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	10,5%	31/08/2020	137.320	14.215.778.360
Trái phiếu Công ty CP Đầu tư & Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	10,5%	31/08/2020	500.000	51.761.500.000
Trái phiếu Công ty CP Đầu tư & Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	10,5%	31/08/2020	128.100	13.261.296.300

Các trái phiếu đầu tư này, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ có quyền trả lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu không muộn hơn ngày 03/04/2021.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	**139.520.000.000**	**-**	**50.520.000.000**	**-**
- Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ (Đổi tên từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu)	74.500.000.000	-	25.500.000.000	-
- 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 Cổ phần M&I Thế kỷ	1.020.000.000	-	1.020.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	20.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	20.000.000.000	-	-	-
	139.520.000.000	**-**	**50.520.000.000**	**-**

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.

Lí do thay đổi đối với từng khoản đầu tư vào công ty con:

Lí do thay đổi khoản đầu tư vào công ty con - Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ: Thực hiện nghị quyết 94/2020/NQ-HĐQT ngày 30/12/2020 của Hội đồng quản trị về việc nhận chuyển nhượng lại toàn bộ cổ phần của các cổ đông Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ và trở thành Chủ sở hữu, nắm giữ 100% vốn của Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ.

Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ đã chuyển đổi loại hình doanh nghiệp từ Công ty Cổ phần thành Công ty TNHH MTV theo Nghị quyết số 346/2020/NQ-ĐHĐCD ngày 30 tháng 12 năm 2020 và giấy phép đăng ký kinh doanh số 0106887166 thay đổi lần thứ 7 ngày 06/01/2021.

- Về số lượng: 2.450.000 cổ phần
- Về giá trị: 49.000.000.000 đồng

Lí do thay đổi đối với từng khoản đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN: thực hiện nghị quyết 48/2020/NQ-HĐQT ngày 14/08/2020 của Hội đồng quản trị về việc thành lập Công ty con và cử đại diện vốn: thông qua việc thành lập công ty con do Công ty làm chủ sở hữu 100%

Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN được thành lập theo giấy đăng ký kinh doanh số 0109312166 ngày 17 tháng 08 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

- Về giá trị: 20.000.000.000 đồng

Lí do thay đổi đối với từng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Cen Cuckoo: thực hiện nghị quyết 36/2020/NQ-HĐQT ngày 03/07/2020 của Hội đồng quản trị về việc thành lập Công ty con và cử đại diện vốn: thông qua việc thành lập công ty con do Công ty làm chủ sở hữu 100%.

Công ty Cổ phần Cen Cuckoo được thành lập theo giấy đăng ký kinh doanh số 0109255694 ngày 07 tháng 07 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Lí do thay đổi đối với từng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Cen Cuckoo: thành lập mới Công ty con:

- Về giá trị: 20.000.000.000 đồng

Đầu tư vào Công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2020 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ (Đổi tên từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu)	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 Cổ phần M&I Thế kỷ	Thành phố 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	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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	179.594.049.402	-	154.476.270.156	-
- Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ	90.510.283.209	-	86.177.802.141	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	43.883.865.258	-	155.256.087.945	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	105.370.043.337	-	-	-
- Công ty Cổ Phần VMF	-	-	39.284.199.789	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	21.276.232.449	-	40.801.573.009	-
- Công ty Cổ phần Bitexco	14.507.230.145	-	44.155.189.652	-
- Công ty Cổ Phần VMF	37.210.163.320	-	39.284.199.789	-
- Công ty Nam Hồng - TNHH	30.124.657.041	-	-	-
- Khách hàng Dự án Bình Minh Garden	103.801.214.079	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Kiến Hưng	11.868.816.655	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	132.727.839.589	(596.312.741)	137.270.836.198	(596.312.741)
	770.874.394.484	**(596.312.741)**	**696.706.158.679**	**(596.312.741)**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần C - Holdings (*)	142.991.145.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Cảnh quan Babylon	-	-	223.364.900	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	1.422.729.091	-	997.125.684	-
	144.413.874.091	**-**	**1.220.490.584**	**-**

(*) Đây là khoản mà Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land) trả trước cho Công ty Cổ phần C – Holdings (C-holdings) theo thỏa thuận đặt mua ngày 02/12/2020 giữa Cen Land và C-holdings, Cen Land tự nguyện đặt cọc để đảm bảo việc mua và không hủy ngang 211 căn hộ Sky View với C- Holdings. Tháng 1/2021 Cen Land và C-Holding đã ký hợp đồng mua bán này.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	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	1.196.285.782	-	30.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	53.000.000.000	-	10.000.000.000	-
- Công ty Cổ Phần VMF	-	-	113.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	-	11.500.000.000	-
	57.956.985.782	**-**	**164.500.000.000**	**-**

Đây là các khoản cho vay với lãi suất 9,5% một năm, thời hạn vay dưới 12 tháng, chi tiết như sau:

Đối tượng cho vay	Mục đích vay	Kỳ hạn và hình thức bảo đảm	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 9,5%/ năm	1.196.285.782	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Vay vốn kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng, lãi suất 9,5%/ năm	53.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ Phần VMF	Vay vốn đầu tư dự án	Tín chấp - kỳ hạn 3 tháng đến 6 tháng, lãi suất 9,5%/năm	-	113.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	Thanh toán các chi phí đầu tư của dự án "Xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cần Thơ"	Tín chấp - kỳ hạn 20 ngày lãi suất 20%/năm	3.760.700.000	11.500.000.000
			57.956.985.782	**164.500.000.000**

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.435.671.233	-	-	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	448.872.659	-	34.950.400	-
- Tạm ứng	-	-	24.061.589.327	-
- Ký cược, ký quỹ	152.160.639.863	-	10.000.000	-
Công ty CP Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (1)	*52.650.639.863*	-	-	-
Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ (2)	*99.500.000.000*	-	-	-
Khác	*10.000.000*	-	*10.000.000*	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	-	-	200.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (3)	295.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng (4)	25.000.000.000	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh (5)	50.738.019.376	-	62.225.124.126	-
- Công ty TNHH Nam Hồng (6)	27.857.898.154	-	23.117.831.227	-
- Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ (7)	27.243.928.991	-	-	-
- 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)
- Phải thu khác	1.019.406.999	-	1.799.500.935	-
	587.679.737.599	**(5.775.300.324)**	**317.024.296.339**	**(5.775.300.324)**

b) Dài hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền đảm bảo tổng đại lý phân phối cho các dự án	995.001.486.040	-	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 Cổ phần Bitexco	*33.500.000.000*	-	*50.000.000.000*	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land	*184.500.000.000*	-	-	-
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam (ST5)	*17.042.187.032*	-	*28.142.922.212*	-
Công ty Cổ phần Veracity	*7.900.000.000*	-	*6.300.000.000*	-
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 Khai Sơn	*1.800.000.000*	-	*9.600.000.000*	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	*3.000.000.000*	-	-	-
Các công ty khác	*68.309.000.000*	-	*46.178.834.182*	-
- Ký cược, ký quỹ khác	7.539.912.817	-	4.859.301.035	-
	1.002.541.398.857	**-**	**652.381.057.429**	**-**

(1) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty CP 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.

(2) Đây là khoản tiền ban đầu đặt cọc đảm bảo môi giới độc quyền dự án - dự án Kim Chung Di Trạch (ký hợp đồng qua Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ).

(3) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 30122020 ngày 30/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy Land), Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (Trustlink) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land)

- Mục đích hợp tác kinh doanh: hợp tác đầu tư và kinh doanh đối với các bất động sản thuộc dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư;
- Nội dung hợp tác: Thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai theo hợp đồng môi giới giữa chủ đầu tư này và Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land.
- Các bên tham gia, tỷ lệ, hình thức, tiến độ góp vốn: Tỷ lệ góp vốn: Trustlink góp 30%, Cen Land và Galaxy Land góp 70%. Theo biên bản thỏa thuận giữa Cen Land và Galaxy Land ngày 31/12/2020 về việc tỷ lệ góp vốn tại hợp đồng hợp tác đầu tư, Cen Land sẽ góp cả 70% giá trị góp vốn hợp đồng này, số tiền góp: 1.479.638.877.360 VND;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối kỳ hợp tác đầu tư hoặc khi Galaxy 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;
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm: 0 đồng;
- Thời hạn hợp tác dự kiến là 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng (30/12/2020);
- Tình hình của hợp đồng/dự án tại ngày 31/12/2020: Hợp đồng đang trong tiến độ góp vốn lần 1.

(4) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 924/SV-CRE ngày 24/9/2020 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Sao vàng và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land):
- Mục đích hợp tác kinh doanh: hợp tác đầu tư dự án nhà ở thương mại tại phường Tân Thịnh, thành phố Hoà Bình mà Công ty Cổ phần Xây dựng Sao vàng là chủ đầu tư;
- Nội dung hợp tác: Hợp tác thực hiện trên cơ sở hợp tác kinh doanh đồng thời kiểm soát và không thành lập pháp nhân;
- Các bên tham gia, tỷ lệ, hình thức, tiến độ góp vốn: Cen Land đồng ý góp tối đa là 50.000.000.000 VND, ngoài số tiền này, Cen Land không có nghĩa vụ góp thêm bất cứ khoản tiền nào khác, trừ khi có thoả thuận khác được chấp nhận;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Cen Land được hưởng mức lợi nhuận cố định (sau thuế) là 25%/năm tính trên tiền góp vốn của Cen Land tương ứng với thời hạn hợp tác;
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm: 2.551.369.863 đồng;
- Thời hạn hợp tác dự kiến: 6 tháng từ ngày chủ đầu tư nhận được tiền góp vốn, trừ khi có thoả thuận khác;
- Tình hình của hợp đồng/ dự án tại ngày 31/12/2020: Cen Land đã góp đủ 50 tỷ và đã thu hồi lại 25 tỷ trong năm.

(5) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land):
- Mục đích hợp tác kinh doanh: 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 Công ty CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh làm chủ đầu tư;
- Nội dung hợp tác: Hợp tác thực hiện trên cơ sở hợp tác kinh doanh đồng thời kiểm soát và không thành lập pháp nhân;
- Các bên tham gia, tỷ lệ, hình thức, tiến độ góp vốn: Cen Land 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; Cen Land 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 Cen Land hoặc Cen Land khấu trừ, thu hồi bằng cách giữ lại khoản tiền thanh toán từ các khách hàng mua sản phẩm của Dự án này. Theo hợp đồng Cen Land sẽ chịu các khoản chi phí bán hàng và Xây dựng nhà của dự án. Công ty CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh chịu trách nhiệm liên quan đến tất cả các khoản chi phí khác;
Giá trị góp vốn tương ứng với quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng (tạm tính) là 211.689.694.121 đồng. Tiến độ góp vốn được quy định trong hợp đồng.
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Doanh thu bán hàng tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của các lô đất tính theo đơn giá 25 triệu VND/m2 thuộc về Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh, phần doanh thu bán hàng tính từ đơn giá 25 triệu VND/m2 đến đơn giá bán thực tế trừ đi chi phí xây dựng nhà sẽ được coi là doanh thu của Công ty, đồng thời Công ty chịu các khoản chi phí liên quan đến công tác bán hàng và chi phí xây dựng nhà thuộc phần Dự án hợp tác;
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm: 16.663.071.397 đồng;
- Tình hình của hợp đồng/dự án tại ngày 31/12/2020: Hợp đồng đã bán được 32 trên tổng số 45 lô hợp tác kinh doanh.

(6) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/2018/HĐ/CEN-NAMHONG ngày 31 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty Nam Hồng – TNHH (Nam Hồng) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land) và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 04/12/2018:
- Mục đích hợp tác kinh doanh: hợp tác kinh doanh dự án xây dựng đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị phường Đồng kỵ, xã Từ Sơn, Bắc ninh do Công ty Nam Hồng – TNHH làm chủ đầu tư;
- Nội dung hợp tác: Cen Land sẽ hợp tác góp vốn cùng Nam Hồng để triển khai các thủ tục pháp lý, đầu tư, xây dựng và kinh doanh đối với các sản phẩm bất động sản của dự án. Nam Hồng chịu trách nhiệm thực hiện và chịu mọi chi phí đối với toàn bộ công tác triển khai, xây dựng Dự án; Cen Land sẽ chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền để bảo đảm tài chính cho Nam Hồng thực hiện các công việc triển khai dự án;
- Theo thỏa thuận ngày 22 tháng 11 năm 2018 giữa Cen Land và Nam Hồng, Nam Hồng đồng ý để Cen Land mua lại toàn bộ sản phẩm dự án. Đối với 277 lô đất chưa bán đã có sổ, Nam Hồng ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và sang tên sổ đỏ cho Cen Land, tiến độ thực hiện thủ tục sang tên sổ đỏ cho Công ty phù hợp với tiến độ thanh toán của Cen Land. Đối với 67 lô phải xây nhà trên đất, Nam Hồng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà hình thành trong tương lai cho Cen Land, và khi Cen Land xây dựng xong nhà sẽ làm thủ tục cấp sổ cho Cen Land hoặc Nam Hồng ký văn bản chuyển nhượng cho khách hàng trong trường hợp Cen Land bán lại khi chưa xây dựng xong. Nam Hồng đồng ý giao cho Cen Land thi công phần cây xanh (đã bao gồm công viên) và vỉa hè. Tiền thanh toán của 2 hạng mục này sẽ trừ vào tiền thanh toán của Cen Land đối với Nam Hồng vào đợt thanh toán cuối;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Cen Land ghi nhận doanh thu từ mức giá 18.200.000 đ/m2 đến giá bán/chuyển nhượng thực tế ghi trên các Hợp đồng giao dịch ký với khách hàng;
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm: 39.105.820.066 đồng;
- Tình hình của hợp đồng/dự án tại ngày 31/12/2020: Còn tồn 8 lô Cen Land đã nhận chuyển nhượng, 1 lô đất nền và 36 lô hợp tác.

(7) Trong năm, Công ty và Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ đã có thỏa thuận về việc giảm phí dịch vụ, giảm phí môi giới theo biên bản làm việc ngày 31/12/2020. Đây là khoản chênh lệch giữa số tiền đơn vị đã ứng trước và số cần phải trả theo thỏa thuận nêu trên.

9. NỢ XẤU

	31/12/2020		01/01/2020	
	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	-
	6.371.613.065	**-**	**6.371.613.065**	**-**

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	-	-	1.000.547.123	-
- Hàng hóa bất động sản (**)	26.886.741.578	-	134.236.820.986	-
	26.886.741.578	**-**	**135.237.368.109**	**-**

	31/12/2020	01/01/2020
(**) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	1.000.547.123
Dự án CenHome	-	*1.000.547.123*
(**) Hàng hóa bất động sản	26.886.741.578	134.236.820.986
Sàn thương mại văn phòng làm việc tầng 2+3 Dự án Dolphin Plaza	*6.935.954.546*	*11.550.145.455*
Dự án Đồng ký Lovera Park	*16.350.787.032*	*45.828.146.314*
Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ	*3.600.000.000*	-
Dự án Dolphin thấp tầng	-	*54.557.489.505*
Khách Dự Án Khu đô thị mới Đông Sơn	-	*22.301.039.712*

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Mua sắm	1.904.340.916	30.704.340.916
Dự án Hệ thống phần mềm ERP (*)	*1.904.340.916*	*1.904.340.916*
Dự án Hệ thống phần mềm Gtech	-	*28.800.000.000*
- Xây dựng cơ bản	-	6.944.050.039
	1.904.340.916	**37.648.390.955**

Chi tiết Dự án Hệ thống phần mềm Quản lý

(*) Dự án triển khai bổ sung tính năng cho Phần mềm ERP:
- Nguồn vốn đầu tư: tự có;
- Tổng mức đầu tư: 2.776.906.238 VND (bao gồm VAT);
- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: 12 tháng từ ngày 02/01/2018 đến ngày 31/12/2018;
- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 31/12/2020: các hạng mục thực hiện được hơn 75% các phân hệ thuộc hệ thống phần mềm quản lý, đang chờ nghiệm thu quyết toán.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	**Cộng**
	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	111.344.953.976	33.750.924.184	13.191.347.501	158.287.225.661
- Mua trong năm	7.338.771.150	4.362.560.000	389.049.760	12.090.380.910
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.889.838.961)	-	(2.889.838.961)
- Chuyển sang hàng hóa bất động sản	(2.314.633.714)	-	-	(2.314.633.714)
Số dư cuối năm	**116.369.091.412**	**35.223.645.223**	**13.580.397.261**	**165.173.133.896**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	3.782.922.836	10.018.259.647	4.095.578.531	17.896.761.014
- Khấu hao trong năm	4.518.039.151	3.708.744.278	2.648.616.969	10.875.400.398
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.854.723.351)	-	(1.854.723.351)
- Chuyển sang hàng hóa bất động sản	(139.984.510)	-	-	(139.984.510)
Số dư cuối năm	**8.160.977.477**	**11.872.280.574**	**6.744.195.500**	**26.777.453.551**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	107.562.031.140	23.732.664.537	9.095.768.970	140.390.464.647
Tại ngày cuối năm	**108.208.113.935**	**23.351.364.649**	**6.836.201.761**	**138.395.680.345**

(*) Trong đó có các tài sản là sàn văn phòng tầng 4 dự án The Golden Palm, sàn văn phòng 88 Láng Hạ đang trong quá trình lấy sổ hồng.

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.767.586.139 VND.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	**Cộng**
	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	8.096.485.616	873.174.769	374.727.273	9.344.387.658
- Đầu tư xây dựng cơ bản	-	36.000.000.000	-	36.000.000.000
- Chuyển sang hàng hóa bất động sản	(216.209.848)	-	-	(216.209.848)
Số dư cuối năm	**7.880.275.768**	**36.873.174.769**	**374.727.273**	**45.128.177.810**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	668.955.440	299.593.856	968.549.296
- Khấu hao trong năm	-	989.658.000	73.837.241	1.063.495.241
Số dư cuối năm	**-**	**1.658.613.440**	**373.431.097**	**2.032.044.537**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	8.096.485.616	204.219.329	75.133.417	8.375.838.362
Tại ngày cuối năm	**7.880.275.768**	**35.214.561.329**	**1.296.176**	**43.096.133.273**

(*) Nguyên giá tại 31/12/2020 là quyền sử dụng gắn với 2.955,88 m2 sàn văn phòng tầng 4 thuộc dự án Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 876.487.273 VND.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	177.229.978	315.286.089
- Chi phí sửa chữa	305.515.970	131.789.342
- Chi phí thuê văn phòng	1.715.391.962	898.742.403
- Chi phí trả trước tiền quản lý vận hành	1.948.467.009	-
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	4.183.251.248	-
	8.329.856.167	**1.345.817.834**
b) Chi phí trả trước dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.816.981.992	2.456.384.391
- Chi phí sửa chữa	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**

15. CÁC KHOẢN VAY

a) Vay ngắn hạn

	01/01/2020		Trong năm		31/12/2020	
	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
	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**
b) Vay dài hạn						
- Trái phiếu thường	-	-	450.000.000.000	-	450.000.000.000	450.000.000.000
	-	-	**450.000.000.000**	-	**450.000.000.000**	**450.000.000.000**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	-	-			**450.000.000.000**	**450.000.000.000**

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	31/12/2020	01/01/2020
				VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội	VND	6%	Tín chấp	-	30.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	VND	8,6%	Quyền sử dụng đất thuộc dự án	-	14.800.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	VND	7,6%	Tài sản là các căn hộ	13.700.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	VND	4,9% đến 6,4%	Tài sản	277.900.740.439	37.927.415.533
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	VND	5,1%	Tài sản	35.000.000.000	-
				326.600.740.439	**82.727.415.533**

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 ko phải khoản nợ thứ cấp được bảo lãnh phát hành bởi VNDIRECT):

	31/12/2020			01/01/2020		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
	VND	%		VND	%	
Trái phiếu phát hành						
- Loại phát hành theo mệnh giá	450.000.000.000,00	10,5%	36 tháng	-	-	-
	450.000.000.000			-		

c) Các khoản vay và nợ thuê tài chính đối với các bên liên quan

	Mối quan hệ	31/12/2020		01/01/2020	
		Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
		VND	VND	VND	VND
Vay					
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN		13.700.000.000	116.087.671	-	-
		13.700.000.000	**116.087.671**	-	-

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ (Đổi tên từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu)	-	-	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 Bất động sản Cen Sài Gòn	123.667.438.404	123.667.438.404	2.135.526.303	2.135.526.303
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	33.306.512.000	33.306.512.000	2.005.260.500	2.005.260.500
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	20.455.216.257	20.455.216.257	314.000.924	314.000.924
- Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế GTECH	7.200.000.000	7.200.000.000	-	-
- 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
- Phải trả các đối tượng khác	19.405.250.665	19.405.250.665	9.091.640.060	9.091.640.060
	214.239.170.957	**214.239.170.957**	**98.804.314.618**	**98.804.314.618**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Hồng hạc Đại Lải	-	2.211.042.867
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	-	2.222.000.000
- Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	2.475.700.564	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình	9.572.124.801	9.572.124.801
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	1.073.972.647	-
- Công ty TNHH SE ADD	-	4.424.200.000
- Người mua trả tiền trước khác	5.440.732.069	806.433.649
	18.562.530.081	**19.235.801.317**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	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
Các loại thuế khác	-	-	5.208.271.151	5.208.271.151	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	206.436.621	1.572.159.755	1.365.723.134	-
	-	**109.519.614.310**	**186.486.692.700**	**220.260.837.287**	**1.365.723.134**	**77.111.192.857**

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Chi phí chi phí môi giới trích trước	-	688.947.570
	-	**688.947.570**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	-	9.894.158
- Bảo hiểm xã hội	4.627.200	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.193.864.303	1.349.013.750
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án	151.058.738.708	155.859.112.218
Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế	*33.918.727.007*	*17.277.779.925*
Dự án Vườn Sen - Đồng Kỵ	*80.830.245.524*	*109.498.292.441*
Dự án khác	*36.309.766.177*	*29.083.039.852*
- Công ty Cổ phần CONSGROUP	-	3.939.846.155
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	64.955.000	176.450.000
	152.322.185.211	**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**

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng	1.832.949.440	270.242.313
	1.832.949.440	**270.242.313**

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm trước	**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)	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	370.815.647.916	370.815.647.916
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	29.700.427.430	(29.700.427.430)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	*(20.790.299.201)*	*(20.790.299.201)*
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	-	(1.080.000)	-	-	(1.080.000)
Số dư cuối năm 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**
Số dư đầu năm nay	**800.000.000.000**	**150.000.000.000**	**-**	**(1.080.000)**	**64.310.531.382**	**748.108.205.183**	**1.762.417.656.565**
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	245.966.421.775	245.966.421.775
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	-	37.081.564.792	(143.038.552.146)	(105.956.987.354)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	*(18.540.782.396)*	*(18.540.782.396)*
Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	*(7.416.312.958)*	*(7.416.312.958)*
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	*37.081.564.792*	*(37.081.564.792)*	-
Chi cổ tức	-	-	-	-	-	*(79.999.892.000)*	*(79.999.892.000)*
Kết chuyển nguồn tăng tài sản cố định (**)	-	-	36.000.000.000	-	(36.000.000.000)	-	-
Số dư cuối năm nay	**800.000.000.000**	**150.000.000.000**	**36.000.000.000**	**(1.080.000)**	**65.392.096.174**	**851.036.074.812**	**1.902.427.090.986**

(*) Việc phân phối được thực hiện theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 06 năm 2020.

(**) Việc kết chuyển tăng nguồn đầu tư phần mềm ERP được thực hiện theo Nghị quyết số 1622/2018 ngày 28/11/2018 của Hội đồng quản trị về việc triển khai hệ thống Công nghệ Thông tin cho Công ty.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	409.175.290.000	51,15%	409.175.290.000	51,15%
- Vietnam Master Holding 2 Limited	90.478.000.000	11,31%	53.200.000.000	6,65%
- Ông Nguyễn Trung Vũ	4.833.100.000	0,6%	4.833.100.000	0,6%
- Ông Phạm Thanh Hưng	4.714.560.000	0,59%	4.714.560.000	0,59%
- Amersham Industries Limited	-	0%	18.660.000.000	2,33%
- Các cổ đông khác	290.799.050.000	36,35%	309.417.050.000	38,68%
	800.000.000.000	**100%**	**800.000.000.000**	**100%**

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu năm*	*800.000.000.000*	*500.000.000.000*
- *Vốn góp tăng trong năm*	-	*300.000.000.000*
- *Vốn góp cuối năm*	**800.000.000.000**	**800.000.000.000**
Cổ tức, lợi nhuận		
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm*	-	-
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm*	79.999.892.000	75.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	79.999.892.000	75.000.000.000
- *Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền*	(79.999.892.000)	(75.000.000.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(79.999.892.000)	(75.000.000.000)
- *Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm*	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	80.000.000	80.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	80.000.000	80.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*80.000.000*	*80.000.000*
Số lượng cổ phiếu được mua lại *(Cổ phiếu quỹ)*	108	108
- *Cổ phiếu phổ thông*	*108*	*108*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	79.999.892	79.999.892
- *Cổ phiếu phổ thông*	*79.999.892*	*79.999.892*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ Công ty

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	65.392.096.174	64.310.531.382
	65.392.096.174	**64.310.531.382**

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động là các ki-ốt thương mại và sàn văn phòng. Vào ngày 31/12/2020, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	15.188.479.705	5.803.026.050
- Trên 1 năm đến 5 năm	39.181.992.910	13.842.090.194
- Trên 5 năm	1.772.851.200	-
	56.143.323.815	**19.645.116.244**

b) Tài sản thuê ngoài

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

- Địa chỉ: 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, Thành phố Hà Nội, có tên thương mại là "The K-park".
- Vị trí: Tầng 1 - tầng 2 tòa K1, K2, K3. Tổng diện tích thuê: 1.244m2, tiền thuê 1 tháng phải trả là 419.917.060 đồng.

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu môi giới bất động sản	862.672.870.899	988.220.186.642
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.085.370.721.507	980.073.167.138
Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	21.810.161.792	19.465.079.076
	1.969.853.754.198	**1.987.758.432.856**

25. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại (chuyển nhượng bất động sản)	45.416.998.997	12.802.872.727
	45.416.998.997	**12.802.872.727**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn môi giới bất động sản	555.333.336.932	644.699.313.225
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	948.744.528.401	704.430.594.159
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	9.424.220.803	9.125.141.628
	1.513.502.086.136	**1.358.255.049.012**

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	26.241.405.923	5.184.139.857
	26.241.405.923	**5.184.139.857**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	7.350.253.249	22.231.183.764
	7.350.253.249	**22.231.183.764**

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định	838.666.672	84.616.491
Chi phí môi giới bất động sản	1.352.514.313	28.752.233.956
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	32.539.590.102	8.990.390.215
Chí phí quảng cáo, khuyến mại	33.450.780	3.156.915.106
Các khoản chi phí bán hàng khác	1.384.745.057	143.254.451
	36.148.966.924	**41.127.410.219**

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.859.926.498	3.736.690.179
Chi phí nhân công	28.339.237.418	30.081.130.119
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.527.337.519	9.259.497.740
Thuế, phí, lệ phí	26.910.571	77.791.180
Phí thương hiệu phải trả Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	9.433.016.910	10.538.441.159
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.242.551.457	34.286.193.283
Chi phí khác bằng tiền	3.113.063.504	5.592.497.544
	79.542.043.877	**93.572.241.204**

31. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	1.851.212.570	247.069.424
Thu nhập khác	214.490.630	72.240.847
	2.065.703.200	**319.310.271**

32. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	662.388.337	-
Khấu hao tài sản cố định	572.891.448	572.891.448
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án	2.845.000.000	1.035.000.000
Phạt chậm nộp, chậm kê khai thuế	3.615.111.396	1.943.524
Chi phí khác	95.027	17.958
	7.695.486.208	**1.609.852.930**

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	308.505.027.930	463.663.273.128
Các khoản điều chỉnh tăng	4.188.002.845	574.852.930
- *Chi phí không hợp lệ*	*4.188.002.845*	*574.852.930*
Thu nhập tính thuế TNDN	312.693.030.775	464.238.126.058
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**62.538.606.155**	**92.847.625.212**
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	57.114.404.402	44.012.412.011
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(86.794.684.398)	(79.745.633.821)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh	**32.858.326.159**	**57.114.403.402**

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	3.859.926.498	3.736.690.179
Chi phí nhân công	319.916.315.761	427.211.291.811
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.366.004.191	9.344.114.231
Chi phí dịch vụ mua ngoài	235.025.925.455	264.943.255.709
Chi phí khác bằng tiền	110.280.396.631	83.288.754.346
	680.448.568.536	**788.524.106.276**

35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	157.363.970.633	-	125.819.376.543	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2.361.095.530.940	(6.371.613.065)	1.666.111.512.447	(6.371.613.065)
Các khoản cho vay	57.956.985.782	-	164.500.000.000	-
	2.576.416.487.355	**(6.371.613.065)**	**1.956.430.888.990**	**(6.371.613.065)**

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	776.600.740.439	82.727.415.533
Phải trả người bán, phải trả khác	368.448.752.715	263.415.496.994
Chi phí phải trả	-	688.947.570
	1.145.049.493.154	**346.831.860.097**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 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, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	157.363.970.633	-	-	157.363.970.633
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.352.182.519.018	1.002.541.398.857	-	2.354.723.917.875
Các khoản cho vay	57.956.985.782	-	-	57.956.985.782
	1.567.503.475.433	**1.002.541.398.857**	**-**	**2.570.044.874.290**
Tại ngày 01/01/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	125.819.376.543	-	-	125.819.376.543
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.007.358.841.953	652.381.057.429	-	1.659.739.899.382
Các khoản cho vay	164.500.000.000	-	-	164.500.000.000
	1.297.678.218.496	**652.381.057.429**	**-**	**1.950.059.275.925**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2020				
Vay và nợ	326.600.740.439	450.000.000.000	-	776.600.740.439
Phải trả người bán, phải trả khác	366.561.356.168	1.887.396.547	-	368.448.752.715
Chi phí phải trả	-	-	-	-
	693.162.096.607	**451.887.396.547**	**-**	**1.145.049.493.154**
Tại ngày 01/01/2020				
Vay và nợ	82.727.415.533	-	-	82.727.415.533
Phải trả người bán, phải trả khác	260.138.630.899	3.276.866.095	-	263.415.496.994
Chi phí phải trả	688.947.570	-	-	688.947.570
	343.554.994.002	**3.276.866.095**	**-**	**346.831.860.097**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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.

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

	Năm 2020	Năm 2019
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;	1.834.690.544.691	272.927.415.533
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	1.140.817.219.785	360.200.000.000

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

Tại Nghị quyết số 05/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/11/2020 của Đại Hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu từ 800.000.000.000 đồng lên 959.999.780.000 đồng bằng hình thức phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu. Nguồn thực hiện từ lợi nhuận sau thuế.
Ngày 19/01/2021, Công ty hoàn thành việc đăng ký lại kinh doanh theo nguồn vốn điều lệ mới là 959.999.780.000 đồng.
Ngày 02/02/2021, đã có thông báo về việc niêm yết và giao dịch chứng khoán thay đổi niêm yết của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

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

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**
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	862.672.870.899	1.039.953.722.510	21.810.161.792	1.924.436.755.201
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	**307.339.533.967**	**91.209.194.109**	**12.385.940.989**	**410.934.669.065**
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	19.290.380.910
Tài sản bộ phận	1.491.106.058.706	279.822.707.908	21.833.855.488	1.792.762.622.102
Tài sản không phân bổ	-	-	-	1.457.512.170.537
Tổng tài sản	**1.491.106.058.706**	**279.822.707.908**	**21.833.855.488**	**3.250.274.792.639**
Nợ phải trả của các bộ phận	24.854.038.532	124.073.750.279	-	124.073.750.279
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	1.223.773.951.374
Tổng nợ phải trả	**24.854.038.532**	**124.073.750.279**	**-**	**1.347.847.701.653**

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. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	**Mối quan hệ**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Ngôi nhà Thế kỷ (Đổi tên từ Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn cầu)	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 Cổ phần M&I Thế kỷ	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

Các thành viên thuộc Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người liên quan

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau: (riêng đối với các khoản vay với các bên liên quan được nêu chi tiết tại Thuyết minh số 15)

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu bán hàng, dịch vụ	**327.052.175.619**	**303.154.093.449**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	20.000.000	-
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ	703.116.142	952.350.311
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	-	355.371.188
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 Dolphin 2 Việt Nam	8.070.190.358	6.246.959.102
- Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ (Đổi tên từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu)	129.258.673.548	119.052.055.270
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	163.636.368	106.363.639
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	40.000.000	670.201.367
- Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	201.188.710	-
- Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	1.295.454.545	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	**1.090.676.271.331**	**409.953.156.449**
- 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 Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	355.721.111	4.091.974.578
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ	-	10.000.000
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	108.551.216.571	137.580.500.102
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	713.928.385.374	-
- Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ (Đổi tên từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu)	181.568.003.595	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 TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	5.584.173.337	-
- Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	1.954.772.727	-
Lãi cho vay	**2.893.465.755**	**1.790.945.205**
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	1.556.178.082
- Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ (Đổi tên từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu)	832.356.167	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	2.061.109.588	234.767.123

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	**140.456.603.772**	**242.491.702.892**
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	43.883.865.258	155.256.087.945
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	6.534.000	6.534.000
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	64.070.327	109.908.599
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	1.524.960.248	139.424.046
- Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ (Đổi tên từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu)	90.510.283.209	86.177.802.141
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	2.267.061.645	193.424.657
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	553.521.504	608.521.504
- Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ		-
- Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	221.307.581	-
- Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	1.425.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	**54.196.285.782**	**40.000.000.000**
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.196.285.782	30.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	53.000.000.000	10.000.000.000
Phải thu khác	**798.194.227.999**	**499.800.000.000**
- Công ty CP 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 ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu)	126.743.928.991	-
Phải trả người bán ngắn hạn	**191.498.359.001**	**87.830.049.708**
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	2.896.358.780	1.076.862.480
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	20.455.216.257	314.000.924
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	-	6.954.065
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	136.639.602	122.581.901
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	33.306.512.000	2.005.260.500
- Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ (Đổi tên từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản 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 M&I Thế kỷ	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	5.357.507.932	-
- Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	2.150.250.000	-
Chi phí phải trả	**768.996.039**	**688.947.570**
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	652.908.368	688.947.570
- Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	116.087.671	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng Quản trị	774.940.000	1.212.713.000
Ông Nguyễn Trung Vũ	419.940.000	385.500.000
Ông Phạm Thanh Hưng	355.000.000	328.213.000
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	-	499.000.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	2.816.459.393	1.765.921.900
Ông Chu Hữu Chiến	552.940.000	271.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh	290.000.000	265.000.000
Ông Nguyễn Anh Hương	445.259.149	272.745.000
Bà Nguyễn Minh Hồi	729.588.582	374.100.000
Bà Nguyễn Quỳnh Mai	798.671.662	148.995.652
Ông Cấn Công Việt	-	221.944.536
Ông Trương Hùng Cường	-	212.136.712

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được Công ty TNHH Deloitte Việt Nam kiểm toán.

Trần Thị Nhung	**Lê Thị Lan**	**Chu Hữu Chiến**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 08 tháng 03 năm 2021

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

CÔNG TY TNHH HỮU HẠN KIỂM TOÁN AASC