

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

## **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 hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 49
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 49

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỳ (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỳ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 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	(Bỏ nhiệm ngày 02 tháng 03 năm 2020)
Ông Nguyễn Thọ Tuyên	Ủy viên	(Bỏ 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	(Bỏ nhiệm ngày 02 tháng 03 năm 2020)
Ông Nguyễn Thọ Tuyên	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 Hối	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám đốc	(Bỏ 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 hợp nhất cho Công ty.



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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

**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



**Chu Hữu Chiến**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2021



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỳ được lập ngày 15 tháng 03 năm 2021, từ trang 06 đến trang 49, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỳ tại ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 30 tháng 03 năm 2020.

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**



**Vũ Xuân Biên**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0743-2018-002-1

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2021

**Phạm Thị Xuân Thu**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1462-2018-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.076.884.631.261</b>	<b>1.773.513.275.278</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>191.286.523.740</b>	<b>167.519.548.490</b>
111	1. Tiền		45.286.523.740	114.579.301.900
112	2. Các khoản tương đương tiền		146.000.000.000	52.940.246.590
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>219.999.989.852</b>	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		219.999.989.852	-
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.614.999.498.995</b>	<b>1.439.223.211.461</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	776.787.053.350	813.472.253.359
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	148.479.254.550	22.028.994.890
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	67.956.985.782	154.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	629.673.196.973	457.118.954.873
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(7.896.991.660)	(7.896.991.661)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>31.839.994.113</b>	<b>141.709.747.174</b>
141	1. Hàng tồn kho		31.839.994.113	141.709.747.174
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>18.758.624.561</b>	<b>25.060.768.153</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	9.767.827.023	25.060.485.517
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.518.297.156	282.636
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	4.472.500.382	-
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.734.179.899.921</b>	<b>908.056.576.088</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.477.129.372.477</b>	<b>654.409.030.229</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.477.129.372.477	654.409.030.229
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>225.682.429.286</b>	<b>187.997.988.389</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	143.390.256.980	144.445.134.128
222	- Nguyên giá		173.760.240.038	164.596.115.004
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(30.369.983.058)	(20.150.980.876)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	-	78.951.584
225	- Nguyên giá		460.800.000	460.800.000
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(460.800.000)	(381.848.416)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	82.292.172.306	43.473.902.677
228	- Nguyên giá		117.457.634.810	56.304.333.121
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(35.165.462.504)	(12.830.430.444)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>6.912.603.951</b>	<b>42.446.678.380</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	6.912.603.951	42.446.678.380
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>24.455.494.207</b>	<b>23.202.879.090</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	24.455.494.207	22.655.435.056
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	547.444.034
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.811.064.531.182</b>	<b>2.681.569.851.366</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.766.766.674.128</b>	<b>783.550.094.177</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.314.879.277.581</b>	<b>779.500.548.629</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	155.391.702.661	92.779.145.913
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	91.284.892.994	20.407.874.473
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	119.196.192.228	125.278.692.623
314	4. Phải trả người lao động		87.216.717.607	99.495.449.211
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	48.769.412.532	116.509.337.839
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	8.391.508.988	2.178.160.777
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	396.393.740.497	206.684.888.112
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	370.880.740.439	82.727.415.533
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		37.354.369.635	33.439.584.148
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>451.887.396.547</b>	<b>4.049.545.548</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	1.887.396.547	3.276.866.095
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	450.000.000.000	-
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	772.679.453
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.044.297.857.054</b>	<b>1.898.019.757.189</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	23	<b>2.044.297.857.054</b>	<b>1.898.019.757.189</b>
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		45.243.750.000	9.243.750.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		69.420.028.780	66.560.395.434
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		950.113.944.684	807.951.648.079
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		656.348.804.280	421.243.472.719
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		293.765.140.404	386.708.175.360
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		29.521.213.590	64.265.043.676
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.811.064.531.182</b>	<b>2.681.569.851.366</b>

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng



Chu Hữu Chiến

Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	25	2.162.911.599.814	2.325.233.584.054
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	45.416.998.997	12.802.872.727
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.117.494.600.817	2.312.430.711.327
11	4. Giá vốn hàng bán	27	1.518.424.566.814	1.560.339.720.950
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		599.070.034.003	752.090.990.377
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	24.496.076.866	5.012.227.952
22	7. Chi phí tài chính	29	8.033.752.148	22.231.183.764
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		8.033.752.148	22.231.183.764
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	30	43.417.690.793	51.044.307.179
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	191.357.037.900	190.687.903.461
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		380.757.630.028	493.139.823.925
31	12. Thu nhập khác	32	2.415.611.018	1.315.870.969
32	13. Chi phí khác	33	9.162.619.011	3.245.030.891
40	14. Lợi nhuận khác		(6.747.007.993)	(1.929.159.922)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		374.010.622.035	491.210.664.003
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	74.007.191.781	98.239.955.912
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	225.235.419
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		300.003.430.254	392.745.472.672
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		293.765.140.404	388.774.476.599
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		6.238.289.850	3.970.996.073
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	3.672	4.860

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng



Chu Hữu Chiên

Tổng Giám đốc



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		374.010.622.035	491.210.664.003
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		34.593.610.363	20.711.107.160
03	- Các khoản dự phòng		(1)	627.689.298
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(23.833.688.529)	(5.012.227.952)
06	- Chi phí lãi vay		8.033.752.148	22.231.183.764
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		392.804.296.016	529.768.416.273
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.105.165.997.714)	(542.299.930.363)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		109.869.753.061	318.157.112.803
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		258.013.378.183	21.916.401.441
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		13.492.599.343	(39.492.116.858)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(7.734.602.614)	(22.231.183.764)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(98.971.337.924)	(85.163.908.667)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(23.513.999.999)	(25.568.454.786)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(461.205.911.648)	155.086.336.079
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(16.022.359.569)	(111.041.940.981)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(506.760.689.852)	(197.500.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		373.303.714.218	42.000.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(49.000.000.000)	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		21.253.789.195	3.858.433.431
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(177.225.546.008)	(262.683.507.550)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		4.045.000.000	39.605.000.000
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(1.080.000)
33	3. Tiền thu từ đi vay		2.065.950.544.691	272.927.415.533
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(1.327.797.219.785)	(360.200.000.000)
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(79.999.892.000)	-



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		662.198.432.906	(47.668.664.467)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		23.766.975.250	(155.265.835.938)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		167.519.548.490	322.785.384.428
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>191.286.523.740</u>	<u>167.519.548.490</u>

  
Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2021

  
Lê Thị Lan

Kế toán trưởng



  
Chu Hữu Chiến

Tổng Giám đốc

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 Kỳ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 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 mẹ 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 và dịch vụ nghiên cứu, tư vấn marketing cho các dự án 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;
- Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet và viễn thông;
- Quảng cáo và các dịch vụ liên quan đến quảng cáo;
- Tổ chức, giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Cổng thông tin (trừ hoạt động báo chí);
- Hoạt động môi giới bản quyền, tư vấn dịch vụ quyền tác giả, quyền liên quan.

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

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 (doanh thu, giá vốn và lợi nhuận) của Công ty năm nay cũng ảnh hưởng và giảm so với cùng kỳ năm ngoái. Tuy nhiên, tốc độ giảm của doanh thu (7%) mạnh hơn tốc độ giảm của giá vốn (2,7%) làm cho lợi nhuận trước thuế của Công ty giảm 24% 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 tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2020 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ	TP 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.



Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	TP 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 Hà Nội	80%	80%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ	TP Hà Nội	51%	51%	Môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn và quản lý bất động sản; tư vấn quản lý; dịch vụ hỗ trợ tài chính.
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo <sup>(1)</sup>	TP Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN <sup>(2)</sup>	TP Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Trong đó các công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN là:				
Công ty CP Cen Housing	TP Hà Nội, Việt Nam	57%	57%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Vĩnh Phúc	tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Miền Trung	TP Đà Nẵng, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Bắc Ninh	tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Thanh Hóa	tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	59%	59%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Hải Phòng	TP Hải Phòng, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Nghệ An	tỉnh Nghệ An, Việt Nam	80%	80%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Hưng Yên	tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Khánh Hòa	tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác



Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Cen Quảng Ninh	tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Stay	TP Hà Nội, Việt Nam	51%	51%	Thương mại điện tử; Dịch vụ du lịch, lưu trú; Môi giới, tư vấn bất động sản; Các nhóm ngành liên quan khác.
Công ty CP Xen Zone	TP Hà Nội, Việt Nam	75%	75%	Hoạt động tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

(1) 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.

(2) Thực hiện theo 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.

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

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

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

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát: Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.



#### 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* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

#### 2.7. 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 của Công ty chủ yếu phản ánh giá trị 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.

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng hóa bất động sản 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.



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

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

## 2.9. Tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 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 xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị 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. 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 hợp nhất 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.

## 2.12. Chi phí trả trước

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

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



## 2.12. Chi phí trả trước

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

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

## 2.13. 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.

## 2.14. 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. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

## 2.15. Chi phí đi vay

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

## 2.16. 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 khác 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.

## 2.17. Doanh thu chưa thực hiện

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

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.

## 2.18. Vốn chủ sở hữu

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

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



Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ nguồn vốn đầu tư phát triển hình thành tài sản cố định tại Công ty mẹ và thặng dư vốn cổ phần tại Công ty con.

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu 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/Hội đồng quản trị 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 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 hợp nhất.

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.

## **2.19. Doanh thu**

### *Doanh thu bán hàng*

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- 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 hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *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.

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.

### **2.20. Các khoản giảm trừ doanh thu**

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 hóa, 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).

### **2.21. 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. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

### **2.22. Chi phí tài chính**

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



### 2.23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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 năm tài chính từ kết thúc ngày 31/12/2020.

### 2.24. Các bên liên quan

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

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

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

### 2.25. 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	11.926.743.234	16.478.214.753
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	33.359.780.506	98.101.087.147
- Các khoản tương đương tiền (*)	146.000.000.000	52.940.246.590
	<b>191.286.523.740</b>	<b>167.519.548.490</b>

Tại ngày 31/12/2020, 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

#### 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	219.999.989.852	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	65.000.000.000	-	-	-
- Trái phiếu (**)	154.999.989.852	-	-	-
	<b>219.999.989.852</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2020, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 5,3%/năm.

(\*\*) Chi tiết như sau

Tên trái phiếu	Coupon	Ngày phát hành	Số lượng	Tổng giá trị (VND)
	VND	VND	VND	VND
Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	10%	03/04/2018	06/04/2042	5.581.290.382
Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	10%	18/08/2020	12/04/1949	2.114.622.000
Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Cienco 4	11%	10/06/2020	30/07/2447	20.248.400.000
Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Cienco 4	11%	10/06/2020	14/02/3193	47.817.102.810
Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	10,5%	31/08/2020	19/12/2275	14.215.778.360
Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	10,5%	31/08/2020	12/12/3268	51.761.500.000
Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	10,5%	31/08/2020	21/09/2250	13.261.296.300
<b>Số dư cuối năm</b>				<b>154.999.989.852</b>

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

**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
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land	179.594.049.402	-	154.476.270.156	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch ONSEN	15.357.957.080	-	732.252.177	-
- Công ty TNHH GAMUDA LAND Việt Nam	11.118.604.473	-	37.794.295.193	-
- Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường	-	-	82.583.156.042	-
- Công ty Cổ phần C-Holdings	9.465.769.642	-	82.583.156.042	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	54.979.714.525	-	155.256.087.945	-
- Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	8.101.696.938	-	8.124.420.772	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	21.276.232.449	-	40.801.573.009	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	105.370.043.337	-	-	-
- Công ty Nam Hồng - TNHH	30.124.657.041	-	-	-
- Khách hàng Dự án Bình Minh Garden	103.801.214.079	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Kiến Hưng	11.868.816.655	-	-	-
- 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	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	174.010.904.264	(651.691.336)	167.681.652.582	(651.691.337)
	<b>776.787.053.350</b>	<b>(651.691.336)</b>	<b>813.472.253.359</b>	<b>(651.691.337)</b>
<b>b) Trong đó, Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>58.307.419.064</b>	<b>-</b>	<b>165.488.064.681</b>	<b>-</b>
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)				



**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 Đầu tư Xuân Cầu	225.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Cảnh quan Babylon	-	-	223.364.900	-
- Công ty TNHH An Phát T&T	775.666.469	-	-	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	4.487.443.081	-	21.805.629.990	-
	<b>148.479.254.550</b>	<b>-</b>	<b>22.028.994.890</b>	<b>-</b>

(\*) Đây là khoản mà Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ (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
<b>a) Chi tiết theo từng đối tượng</b>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	1.196.285.782	-	30.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy	63.000.000.000	-	-	-
- 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	-
	<b>67.956.985.782</b>	<b>-</b>	<b>154.500.000.000</b>	<b>-</b>
<b>b) Trong đó, Phải thu về cho vay các bên liên quan</b>	<b>1.196.285.782</b>		<b>30.000.000.000</b>	
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)				

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	Mục đích vay	Kỳ hạn và hình thức bảo đảm	31/12/2020	01/01/2020
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	12 tháng kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2020, lãi suất 9%/năm	63.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	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 VMF	Vay vốn hoạt động kinh doanh	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
			<b>67.956.985.782</b>	<b>154.500.000.000</b>



8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Phải thu về BHXH	458.040.659	-	34.950.400	-
- Phải thu về BHYT	-	-	-	-
- Tạm ứng	54.936.874.106	-	55.997.650.421	-
- Ký cược, ký quỹ	165.760.960.705	(1.470.000.000)	108.167.489.839	(1.470.000.000)
Trong đó:				
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (1)	52.650.639.863	-	-	-
Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền (2)	20.970.000.000	-	20.970.000.000	-
Công ty Cổ phần C- Holdings(3)	12.213.052.496	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Lê Phong (4)	47.031.165.300	-	47.031.165.300	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	-	-	200.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (5)	295.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng (6)	25.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (7)	50.738.019.376	-	62.225.124.126	-
- Công ty TNHH Nam Hồng (8)	27.857.898.154	-	23.117.831.227	-
- 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	4.146.103.649	-	1.800.608.536	-
	<b>629.673.196.973</b>	<b>(7.245.300.324)</b>	<b>457.118.954.873</b>	<b>(7.245.300.324)</b>

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>b) Dài hạn</b>				
- Tạm ứng	50.000.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	9.199.889.937	-	6.387.273.835	-
- Tiền đảm bảo tổng đại lý phân phối cho các dự án	1.467.879.482.540	-	648.021.756.394	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ</i>	757.950.299.008	-	499.800.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Bitexco</i>	33.500.000.000	-	50.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land</i>	184.500.000.000	-	-	-
<i>Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam (ST5)</i>	17.042.187.032	-	28.142.922.212	-
<i>Công ty Cổ phần Veracity</i>	7.900.000.000	-	6.300.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn</i>	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Khai Sơn</i>	1.800.000.000	-	9.600.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam</i>	-	-	-	-
<i>Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ</i>	3.000.000.000	-	-	-
<i>Tổng Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng</i>	364.877.996.500	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh</i>	21.000.000.000	-	-	-
<i>Các công ty khác</i>	68.809.000.000	-	46.678.834.182	-
	<b>1.477.129.372.477</b>	<b>-</b>	<b>654.409.030.229</b>	<b>-</b>
<b>c) Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>785.350.299.008</b>	<b>-</b>	<b>531.300.000.000</b>	<b>-</b>
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)				

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

(2) Khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền: đặt cọc đảm bảo cung cấp dịch vụ môi giới độc quyền bất động sản dự án Cộng hòa Garden theo Hợp đồng số 01/2018/HĐDV-CONGHOAGARDEN/TPĐ-CENSG.

(3) Khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần C-Holdings (tên cũ là "Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường"): đặt cọc đảm bảo cung cấp dịch vụ phát triển kinh doanh độc quyền dự án C-Sky view theo Hợp đồng số 04/2019/HĐDV-C-SKYVIEW/CNQC-CENSG.

(4) Khoản đặt cọc của Công ty với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong: đặt cọc đảm bảo phân phối độc quyền 150 nền đất thuộc Khu dân cư Lê Phong Thuận Giao theo Hợp đồng số 368/HĐ-DA/2019.



(5) 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 kỳ (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.

(6) 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 kỳ (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 thỏa 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 thỏa 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.

(7) 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 kỳ (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 Cổ phần 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 Cổ phần 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/m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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.



(8) 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 Kỳ, 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/m<sup>2</sup> 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.



## 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 Địa ốc Phú Long	1.470.000.000	-	1.470.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55.378.595	-	55.378.596	-
+ 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	-
	<b>7.896.991.660</b>	<b>-</b>	<b>7.896.991.661</b>	<b>-</b>

## 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	4.902.365.445	-	7.418.152.827	-
- Hàng hoá	50.887.090	-	54.773.361	-
- Hàng hóa bất động sản (*)	26.886.741.578	-	134.236.820.986	-
	<b>31.839.994.113</b>	<b>-</b>	<b>141.709.747.174</b>	<b>-</b>

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>(**) Hàng hóa bất động sản</b>	<b>26.886.741.578</b>	<b>134.236.820.986</b>
+ 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 Kỳ 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 DỜ DANG**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- <b>Mua sắm</b>	<b>6.724.529.594</b>	<b>35.502.628.341</b>
Dự án Hệ thống phần mềm ERP (*)	3.332.562.438	3.310.661.185
Dự án Hệ thống phần mềm Gtech	-	28.800.000.000
Dự án Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn (**)	3.361.588.000	3.361.588.000
Dự án khác	30.379.156	30.379.156
- <b>Xây dựng cơ bản</b>	<b>188.074.357</b>	<b>6.944.050.039</b>
	<b><u>6.912.603.951</u></b>	<b><u>42.446.678.380</u></b>

**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: 5.267.990.289 VND;
- 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: còn một số hạng mục giai đoạn cuối chưa được nghiệm thu.

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

- Nguồn vốn đầu tư: tự có;
- Tổng mức đầu tư: Phát sinh theo từng hợp đồng riêng lẻ cho từng tính năng công nghệ;
- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: Hợp đồng đầu tiên về trang web phát sinh 20/11/2018, thời gian hoàn thành từng hạng mục tính năng được quy định trong từng hợp đồng đơn lẻ;
- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 31/12/2020: đơn vị vẫn đang hoàn thiện tiếp các tính năng chưa được nghiệm thu.



**Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ**

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	111.344.953.976	1.063.829.999	38.404.087.820	13.783.243.209	164.596.115.004
- Mua trong năm	7.338.771.150	57.772.728	5.395.094.000	1.576.959.831	14.368.597.709
- Chuyển sang hàng hóa bất động sản	(2.314.633.714)	-	-	-	(2.314.633.714)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.889.838.961)	-	(2.889.838.961)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>116.369.091.412</b>	<b>1.121.602.727</b>	<b>40.909.342.859</b>	<b>15.360.203.040</b>	<b>173.760.240.038</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	3.782.922.836	176.339.279	11.725.627.061	4.466.091.700	20.150.980.876
- Khấu hao trong năm	4.518.039.151	194.206.394	4.570.316.054	2.931.148.444	12.213.710.043
- Chuyển sang hàng hóa bất động sản	(139.984.510)	-	-	-	(139.984.510)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.854.723.351)	-	(1.854.723.351)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>8.160.977.477</b>	<b>370.545.673</b>	<b>14.441.219.764</b>	<b>7.397.240.144</b>	<b>30.369.983.058</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	107.562.031.140	887.490.720	26.678.460.759	9.317.151.509	144.445.134.128
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>108.208.113.935</b>	<b>751.057.054</b>	<b>26.468.123.095</b>	<b>7.962.962.896</b>	<b>143.390.256.980</b>

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

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.055.332.502 VND.

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

	Máy móc, thiết bị	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	460.800.000	460.800.000
Số dư cuối năm	<u>460.800.000</u>	<u>460.800.000</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	381.848.416	381.848.416
- Khấu hao trong năm	78.951.584	78.951.584
Số dư cuối năm	<u>460.800.000</u>	<u>460.800.000</u>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	78.951.584	78.951.584
Tại ngày cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>



**14. 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	47.833.120.232	374.727.273	56.304.333.121
- Mua trong năm	-	667.000.000	-	667.000.000
- Tăng do nâng cấp phần mềm	-	60.670.057.000	-	60.670.057.000
- Chuyển sang hàng hóa bất động sản	(216.209.848)	-	-	(216.209.848)
- Tăng khác	-	32.454.537	-	32.454.537
Số dư cuối năm	<b>7.880.275.768</b>	<b>109.202.631.769</b>	<b>374.727.273</b>	<b>117.457.634.810</b>
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	12.530.836.588	299.593.856	12.830.430.444
- Khấu hao trong năm	-	22.227.111.495	73.837.241	22.300.948.736
- Tăng khác	-	34.083.324	-	34.083.324
Số dư cuối năm	-	<b>34.792.031.407</b>	<b>373.431.097</b>	<b>35.165.462.504</b>
Giá trị còn lại	8.096.485.616	35.302.283.644	75.133.417	43.473.902.677
Tại ngày đầu năm	<b>7.880.275.768</b>	<b>74.410.600.362</b>	<b>1.296.176</b>	<b>82.292.172.306</b>
Tại ngày cuối năm				

Trong đó:

(\*): Nguyên giá tại 31/12/2020 là quyền sử dụng gần với 2.955,88 m2 sản 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 vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.676.240.000 VND.

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	677.777.422	387.725.696
- Chi phí sửa chữa	305.515.970	131.789.342
- Chi phí thuê văn phòng	1.731.282.870	898.742.403
- Chi phí trả trước tiền quản lý vận hành	1.948.467.009	-
- Chi phí marketing	-	23.071.688.106
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	5.104.783.752	570.539.970
	<b>9.767.827.023</b>	<b>25.060.485.517</b>
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.732.770.850	4.525.959.233
- Chi phí sửa chữa	21.042.311.893	17.941.867.726
- Chi phí trả trước dài hạn khác	680.411.464	187.608.097
	<b>24.455.494.207</b>	<b>22.655.435.056</b>



**16. CÁC KHOẢN VAY**

	01/01/2020		Trong năm		31/12/2020	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>a, Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngắn hạn	82.727.415.533	82.727.415.533	1.615.950.544.691	1.327.797.219.785	370.880.740.439	370.880.740.439
	<u>82.727.415.533</u>	<u>82.727.415.533</u>	<u>1.615.950.544.691</u>	<u>1.327.797.219.785</u>	<u>370.880.740.439</u>	<u>370.880.740.439</u>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Trái phiếu thường	-	-	450.000.000.000	-	450.000.000.000	450.000.000.000
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>450.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>450.000.000.000</u>	<u>450.000.000.000</u>
<b>Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn</b>						
		Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội		VND		Tín chấp	-	30.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính		VND	8,60%	Quyền sử dụng đất	-	14.800.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà		VND	4,9% đến 6,4%	Tín chấp	69.970.000.000	37.927.415.533
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà		VND	4,9% đến 6,4%	Tín chấp	265.910.740.439	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam		VND	5,1%	Tín chấp	35.000.000.000	-
					<u>370.880.740.439</u>	<u>82.727.415.533</u>
					01/01/2020	
	Giá trị VND	Lãi suất %	Kỳ hạn	Giá trị VND	Lãi suất %	Kỳ hạn
<b>Trái phiếu phát hành</b>						
- Loại phát hành theo mệnh giá	450.000.000.000	10,5%	36 tháng	-	-	-
	<u>450.000.000.000</u>			<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**17. 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
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỷ	5.289.021.395	5.289.021.395	1.011.364.461	1.011.364.461
- 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 Dolphin 2 Việt Nam	33.306.512.000	33.306.512.000	2.005.260.500	2.005.260.500
- 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 Cổ phần Bất động sản CORE REALTY	-	-	1.997.747.288	1.997.747.288
- Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế G-Tech	10.908.704.000	10.908.704.000	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	10.116.890.045	10.116.890.045	6.190.740.135	6.190.740.135
- Phải trả các đối tượng khác	68.639.041.359	68.639.041.359	78.171.009.309	78.171.009.309
	<b>155.391.702.661</b>	<b>155.391.702.661</b>	<b>92.779.145.913</b>	<b>92.779.145.913</b>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>73.195.385.919</b>	<b>73.195.385.919</b>	<b>13.220.403.043</b>	<b>13.220.403.043</b>
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)				

**18. 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 Bất động sản Galaxy Land	28.670.141.253	-
- 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 TNHH SE ADD	-	4.424.200.000
- Tổng Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng	42.332.633.500	-
- Người mua trả tiền trước khác	8.234.292.876	1.978.506.805
	<b>91.284.892.994</b>	<b>20.407.874.473</b>



**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ 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	-		15.902.975.936		110.837.351.745		102.209.303.017		-		24.531.024.664	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-		60.784.362.274		74.431.206.869		98.971.337.924		3.106.777.248		39.351.008.467	
Thuế Thu nhập cá nhân	-		48.590.736.665		61.593.202.595		55.029.159.837		-		55.154.779.423	
Các loại thuế khác	-		617.748		5.813.137.965		5.654.376.039		-		159.379.674	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-		-		206.436.621		1.572.159.755		1.365.723.134		-	
	-		<b>125.278.692.623</b>		<b>252.881.335.795</b>		<b>263.436.336.572</b>		<b>4.472.500.382</b>		<b>119.196.192.228</b>	

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



**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Chi phí phải trả website Cenhomes.vn	6.519.083.000	12.000.000.000
- Chi phí lãi vay	299.149.534	-
- Chi phí môi giới phải trả	41.686.759.998	104.367.399.517
- Chi phí phải trả khác	264.420.000	141.938.322
	<b>48.769.412.532</b>	<b>116.509.337.839</b>

**21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	428.512.411	292.593.969
- Bảo hiểm xã hội	499.326.526	246.673.720
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.973.864.303	6.529.013.750
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án	386.040.585.607	195.494.052.518
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế</i>	33.918.727.007	17.277.779.925
<i>Dự án Vườn Sen - Đồng Kỳ</i>	80.830.245.524	109.498.292.441
<i>Dự án Hinode Royal Park thuộc khu Đô thị mới Kim Chung - Di Trạch</i>	196.878.526.404	-
<i>Dự án FLC Tropical</i>	8.722.803.177	-
<i>Dự án khác</i>	65.690.283.495	68.717.980.152
- Công ty Cổ phần CONSGROUP	-	3.939.846.155
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.451.451.650	182.708.000
	<b>396.393.740.497</b>	<b>206.684.888.112</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.887.396.547	3.276.866.095
	<b>1.887.396.547</b>	<b>3.276.866.095</b>

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước về phí môi giới	1.789.689.889	-
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng	3.201.290.349	270.242.313
- Doanh thu nhận trước cho việc thực hiện các hợp đồng truyền thông, quảng cáo, tổ chức sự kiện	3.400.528.750	1.907.918.464
	<b>8.391.508.988</b>	<b>2.178.160.777</b>



**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Vốn khác của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	375.000.000.000	-	-	-	-	-	-	35.160.215.370	555.710.804.993	23.372.788.809	1.489.243.809.172	23.372.788.809	1.489.243.809.172	39.605.000.000	39.605.000.000
Tăng vốn trong năm trước		9.243.750.000														
Phát hành cổ phiếu	300.000.000.000	(225.000.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	(75.000.000.000)	388.774.476.599	-	388.774.476.599	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	31.921.539.680	(31.921.539.680)	(31.921.539.680)	-	3.970.996.073	392.745.472.672	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.605.835.345)	(22.605.835.345)	-	(453.884.036)	(23.059.719.381)	-	(1.080.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	(1.080.000)	-	-	-	-	-	-	-	-
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	(9.243.750.000)	9.243.750.000	-	-	-	-	-	-	(6.744.258.597)	(6.744.258.597)	-	-	(6.744.258.597)	-	-
Khác	-	-	-	-	-	-	-	-	(521.359.616)	(261.999.891)	7.013.892.830	6.230.533.323	7.013.892.830	6.230.533.323	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>800.000.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>9.243.750.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>9.243.750.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>66.560.395.434</b>	<b>807.951.648.079</b>	<b>64.265.043.676</b>	<b>1.898.019.757.189</b>	<b>1.898.019.757.189</b>	<b>64.265.043.676</b>	<b>1.898.019.757.189</b>	<b>64.265.043.676</b>	<b>1.898.019.757.189</b>

100  
C  
ACH  
ANG  
A  
1/N

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỳ**  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Vốn khác của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Số dư đầu năm nay	800.000.000.000		150.000.000.000		9.243.750.000		(1.080.000)		66.560.395.434		807.951.648.079		64.265.043.676		1.898.019.757.189	
Tăng vốn trong năm nay	-		-		-		-		-		-		4.045.000.000		4.045.000.000	
Lãi trong năm nay	-		-		-		-		-		293.765.140.404		6.238.289.850		300.003.430.254	
Phân phối lợi nhuận tại công ty mẹ	-		-		-		-		37.081.564.792		(143.038.552.146)		-		(105.956.987.354)	
(*)																
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-		-		-		-		37.081.564.792		(37.081.564.792)		-		-	
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)	
Chi có tức	-		-		-		-		-		(79.999.892.000)		-		(79.999.892.000)	
Phân phối lợi nhuận tại công ty con	-		-		-		-		1.778.068.553		(3.022.716.538)		(551.388.072)		(1.796.036.057)	
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-		-		-		-		1.778.068.553		(1.778.068.553)		(324.345.925)		(324.345.925)	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-		-		-		-		-		(1.244.647.985)		(227.042.147)		(1.471.690.132)	
Kết chuyển nguồn tăng tài sản cố định (**)	-		-		36.000.000.000		-		(36.000.000.000)		-		-		-	
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-		-		-		-		-		(4.730.066.787)		(44.269.933.213)		(49.000.000.000)	
Truy thu thuế theo kết luận thanh tra thuế	-		-		-		-		1		(354.732.618)		(88.683.155)		(443.415.772)	
Điều chỉnh khác	-		-		-		-		-		(456.775.710)		(117.115.496)		(573.891.206)	
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>800.000.000.000</b>		<b>150.000.000.000</b>		<b>45.243.750.000</b>		<b>(1.080.000)</b>		<b>69.420.028.780</b>		<b>950.113.944.684</b>		<b>29.521.213.590</b>		<b>2.044.297.857.054</b>	

(\*) 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.



Phân phối lợi nhuận	Công ty mẹ	Các Công ty con	Cộng
Trích Quỹ đầu tư phát triển	(37.081.564.792)	(2.102.414.478)	(39.183.979.270)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(18.540.782.396)	(1.471.690.132)	(20.012.472.528)
Trích Quỹ khen thưởng Ban Điều hành	(7.416.312.958)	-	(7.416.312.958)

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2020	Tỷ lệ	01/01/2020	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%
- Amersham Industries Limited	-	0%	18.660.000.000	2,33%
- 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%
- Các cổ đông khác	290.799.050.000	36,35%	309.417.050.000	38,68%
	<b>800.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>800.000.000.000</b>	<b>100%</b>

**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	<b>800.000.000.000</b>	<b>800.000.000.000</b>
Cổ tức, lợi nhuận tại Công ty mẹ		
- 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 tạm chia trên lợi nhuận năm này	(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	69.420.028.780	66.560.395.434
	<b>69.420.028.780</b>	<b>66.560.395.434</b>

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

### a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động là các ki-ốt thương mại và sản 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	17.419.694.245	8.034.240.590
- Trên 1 năm đến 5 năm	48.106.851.070	22.766.948.354
- Trên 5 năm	1.772.851.200	-
	<b>67.299.396.515</b>	<b>30.801.188.944</b>

### 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: 1.244m<sup>2</sup>, tiền thuê 1 tháng phải trả là 419.917.060 đồng.

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.031.375.436	27.430.671.056
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.085.370.721.507	1.000.363.882.781
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	1.028.763.619.497	1.277.210.854.951
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	24.745.883.374	20.228.175.266
	<b>2.162.911.599.814</b>	<b>2.325.233.584.054</b>
<b>Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	<b>215.438.058.640</b>	<b>376.067.707.234</b>

## 26. 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
	<b>45.416.998.997</b>	<b>12.802.872.727</b>

## 27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	14.295.017.356	20.679.166.124
Giá vốn chuyển nhượng Bất động sản	948.744.528.401	724.721.309.802
Giá vốn của dịch vụ môi giới Bất động sản	544.449.628.861	805.164.689.655
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	10.935.392.196	9.774.555.369
	<b>1.518.424.566.814</b>	<b>1.560.339.720.950</b>



**28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	24.496.076.866	5.012.227.952
	<b>24.496.076.866</b>	<b>5.012.227.952</b>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	8.033.752.148	22.231.183.764
	<b>8.033.752.148</b>	<b>22.231.183.764</b>

**30. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân công	7.268.723.869	11.598.321.746
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
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	33.450.780	1.475.490.320
Các khoản chi phí bán hàng khác	1.384.745.057	143.254.451
	<b>43.417.690.793</b>	<b>51.044.307.179</b>

**31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng, nguyên vật liệu	6.094.488.203	5.782.437.358
Chi phí nhân công	94.992.356.482	102.617.044.630
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.928.527.406	10.674.537.243
Chi phí dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng	(1)	627.689.298
Thuế, phí, lệ phí	456.909.874	739.622.089
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	49.903.252.718	49.597.766.932
Chi phí khác bằng tiền	7.548.486.308	10.110.364.752
	<b>191.357.037.900</b>	<b>190.687.903.461</b>

### 32. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	2.011.212.570	1.226.237.424
Thu nhập khác	404.398.448	89.633.545
	<b>2.415.611.018</b>	<b>1.315.870.969</b>

### 33. 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	3.971.776.194	2.415.979.354
Phạt chậm nộp, chậm kê khai thuế	3.615.111.396	1.943.524
Chi phí khác	340.451.636	254.216.565
	<b>9.162.619.011</b>	<b>3.245.030.891</b>

### 34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	62.538.606.155	92.847.625.212
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	11.468.585.626	5.392.330.700
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>74.007.191.781</b>	<b>98.239.955.912</b>
Các khoản điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước vào thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm nay	424.015.088	9.147.638
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	60.784.362.274	47.699.167.391
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(98.971.337.924)	(85.163.908.667)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>36.244.231.219</b>	<b>60.784.362.274</b>

### 35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	293.765.140.404	388.774.476.599
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	293.765.140.404	388.774.476.599
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	79.999.892	79.999.908
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>3.672</b>	<b>4.860</b>

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



### 36. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.097.563.565	5.782.437.358
Chi phí nhân công	473.752.523.314	538.687.671.871
Chi phí khấu hao tài sản cố định	34.593.610.363	20.711.107.160
Chi phí dịch vụ mua ngoài	171.630.927.079	423.631.458.592
Chi phí khác bằng tiền	115.864.355.403	88.537.946.807
	<b>801.938.979.724</b>	<b>1.077.350.621.788</b>

### 37. 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 VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	191.286.523.740	-	167.519.548.490	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2.883.589.622.800	(7.896.991.660)	1.925.000.238.461	(7.896.991.661)
Các khoản cho vay	132.956.985.782	-	154.500.000.000	
	<b>3.207.833.132.322</b>	<b>(7.896.991.660)</b>	<b>2.247.019.786.951</b>	<b>(7.896.991.661)</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	820.880.740.439	82.727.415.533
Phải trả người bán, phải trả khác	553.672.839.705	302.740.900.120
Chi phí phải trả	48.769.412.532	116.509.337.839
	<b>1.423.322.992.676</b>	<b>501.977.653.492</b>

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 về lãi suất:**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	191.286.523.740	-	-	191.286.523.740
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.398.563.258.663	1.477.129.372.477	-	2.875.692.631.140
Các khoản cho vay	132.956.985.782	-	-	132.956.985.782
	<b>1.722.806.768.185</b>	<b>1.477.129.372.477</b>	<b>-</b>	<b>3.199.936.140.662</b>
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	167.519.548.490	-	-	167.519.548.490
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.262.694.216.571	654.409.030.229	-	1.917.103.246.800
Các khoản cho vay	154.500.000.000	-	-	154.500.000.000
	<b>1.584.713.765.061</b>	<b>654.409.030.229</b>	<b>-</b>	<b>2.239.122.795.290</b>

**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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>				
Vay và nợ	370.880.740.439	450.000.000.000	-	820.880.740.439
Phải trả người bán, phải trả khác	551.785.443.158	1.887.396.547	-	553.672.839.705
Chi phí phải trả	48.769.412.532	-	-	48.769.412.532
	<b>971.435.596.129</b>	<b>451.887.396.547</b>	<b>-</b>	<b>1.423.322.992.676</b>
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>				
Vay và nợ	82.727.415.533	-	-	82.727.415.533
Phải trả người bán, phải trả khác	299.464.034.025	3.276.866.095	-	302.740.900.120
Chi phí phải trả	116.509.337.839	-	-	116.509.337.839
	<b>498.700.787.397</b>	<b>3.276.866.095</b>	<b>-</b>	<b>501.977.653.492</b>

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.

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>a) Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	2.065.950.544.691	272.927.415.533
<b>b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	1.327.797.219.785	360.200.000.000

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

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

#### 40. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động môi giới bất động sản	Hoạt động chuyên nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê văn phòng và khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.028.763.619.497	1.039.953.722.510	48.777.258.810	2.117.494.600.817
<b>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>484.313.990.636</b>	<b>91.209.194.109</b>	<b>23.546.849.258</b>	<b>599.070.034.003</b>
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	40.171.580.280
Tài sản bộ phận	2.991.075.655.515	306.709.449.486	109.239.176.307	3.407.024.281.308
Tài sản không phân bổ	-	-	-	404.040.249.874
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.991.075.655.515</b>	<b>306.709.449.486</b>	<b>109.239.176.307</b>	<b>3.811.064.531.182</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	851.306.638.307	238.575.375.757	34.969.961.172	1.124.851.975.236
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	641.914.698.892
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>851.306.638.307</b>	<b>238.575.375.757</b>	<b>34.969.961.172</b>	<b>1.766.766.674.128</b>

Theo khu vực địa lý

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

#### 41. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng 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	



Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng, dịch vụ</b>	<b>215.438.058.640</b>	<b>376.067.707.234</b>
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	808.736.253	1.386.861.980
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	84.344.337	1.040.215.464
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ	1.989.147.657	4.001.524.448
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỳ	-	391.645.204
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỳ	204.485.640.035	356.753.541.934
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	8.070.190.358	12.493.918.204
	<b>845.705.888.662</b>	<b>324.377.926.919</b>
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	5.109.652.363	2.048.661.765
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	17.760.913.243	38.974.315.794
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỳ	355.721.111	8.183.949.156
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	7.080.000	137.580.500.102
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ	-	10.000.000
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	108.544.136.571	137.580.500.102
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỳ	713.928.385.374	-
Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:		
	31/12/2020	01/01/2020
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>58.307.419.064</b>	<b>165.488.064.681</b>
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỳ	592.226.438	581.721.067
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỳ	54.979.714.525	164.392.058.433
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỳ	6.534.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỳ	1.003.861.490	-
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỳ	200.122.363	374.861.135
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	1.524.960.248	139.424.046
	<b>1.196.285.782</b>	<b>30.000.000.000</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỳ	1.196.285.782	30.000.000.000
	<b>785.350.299.008</b>	<b>531.300.000.000</b>
<b>Phải thu khác</b>		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	757.950.299.008	499.800.000.000
- Ông Chu Hữu Chiến	-	16.000.000.000
- Ông Nguyễn Anh Hương	-	15.500.000.000
	<b>73.195.385.919</b>	<b>13.220.403.043</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỳ	14.031.908.566	9.736.474.791
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỳ	20.455.216.257	314.000.924
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỳ	-	6.954.065
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỳ	5.401.749.096	1.157.712.763
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	33.306.512.000	2.005.260.500

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
Ông Nguyễn Đức Vui	-	-
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	-	-
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 Cán Công Việt	-	221.944.536
Ông Trương Hùng Cường	-	212.136.712

#### 42. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

  
Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2021

  
Lê Thị Lan

Kế toán trưởng

  
Chu Hữu Chiến

Tổng Giám đốc

