

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ I NĂM 2021

Tháng 4 năm 2021

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	7 - 27



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho quý I năm 2021.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Vui	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Ủy viên
Ông Chu Hữu Chiến	Ủy viên
Ông Vương Văn Tường	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 09 tháng 4 năm 2021)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho quý I năm 2021, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:


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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 





Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 4 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3,445,474,680,381	1,903,635,543,564
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	199,739,672,223	157,363,970,633
1. Tiền	111		14,739,672,223	12,363,970,633
2. Các khoản tương đương tiền	112		185,000,000,000	145,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6,475,007,308	154,999,989,852
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	6,475,007,308	154,999,989,852
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2,633,278,296,454	1,554,553,378,891
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	770,675,516,820	770,874,394,484
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	755,001,563,665	144,413,874,091
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	733,270,614,615	57,956,985,782
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	380,702,214,419	587,679,737,599
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	11	(6,371,613,065)	(6,371,613,065)
IV. Hàng tồn kho	140	12	593,148,919,107	26,886,741,578
1. Hàng tồn kho	141		593,148,919,107	26,886,741,578
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12,832,785,289	9,831,462,610
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	2,749,049,804	8,329,856,167
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9,842,055,636	135,883,309
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		241,679,849	1,365,723,134
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,147,672,109,376	1,346,639,249,075
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		797,479,601,483	1,002,541,398,857
1. Phải thu dài hạn khác	216	10	797,479,601,483	1,002,541,398,857
II. Tài sản cố định	220		182,266,354,760	181,491,813,618
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	140,085,766,887	138,395,680,345
- Nguyên giá	222		169,682,007,352	165,173,133,896
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(29,596,240,465)	(26,777,453,551)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	42,180,587,873	43,096,133,273
- Nguyên giá	228		45,128,177,810	45,128,177,810
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2,947,589,937)	(2,032,044,537)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1,904,340,916	1,904,340,916
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	1,904,340,916	1,904,340,916
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	139,520,000,000	139,520,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	251		139,520,000,000	139,520,000,000
VI. Tài sản dài hạn khác	260	13	26,501,812,217	21,181,695,684
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		26,501,812,217	21,181,695,684
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		4,593,146,789,757	3,250,274,792,639


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


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2,605,327,338,782	1,347,847,701,653
I. Nợ ngắn hạn	310		1,653,493,137,095	895,960,305,106
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	94,777,880,290	214,239,170,957
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	17,662,209,984	18,562,530,081
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	19	37,925,241,476	77,111,192,857
4. Phải trả người lao động	314		55,592,991,083	72,208,479,849
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		10,146,476,837	
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		876,432,814	1,832,949,440
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	719,915,918,176	152,322,185,211
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	685,492,930,163	326,600,740,439
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		31,103,056,272	33,083,056,272
II. Nợ dài hạn	330		951,834,201,687	451,887,396,547
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	1,834,201,687	1,887,396,547
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	950,000,000,000	450,000,000,000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,987,819,450,975	1,902,427,090,986
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	1,987,819,450,975	1,902,427,090,986
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		959,999,080,000	800,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		959,999,080,000	800,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		150,000,000,000	150,000,000,000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		36,000,000,000	36,000,000,000
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(1,080,000)	(1,080,000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		65,392,096,174	65,392,096,174
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		776,429,354,801	851,036,074,812
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		690,508,452,358	605,069,653,037
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		85,920,902,443	245,966,421,775
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4,593,146,789,757	3,250,274,792,639


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc
Ngày 19 tháng 4 năm 2021





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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH
Quý I năm 2021

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1	
			Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	23	1.880.234.300.529	246.211.594.336
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	23		4.952.054.545
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		1.880.234.300.529	241.259.539.791
4. Giá vốn hàng bán	11	24	1.712.640.993.873	157.624.620.775
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		167.593.306.656	83.634.919.016
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	4.516.751.382	4.674.609.669
7. Chi phí tài chính	22	27	6.033.805.549	1.845.831.676
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.033.805.549	1.845.831.676
8. Chi phí bán hàng	25	25	34.446.667.872	9.114.560.795
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	22.660.574.009	18.634.051.330
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		108.969.010.608	58.715.084.884
11. Thu nhập khác	31	28	15.101.214	453.268.303
12. Chi phí khác	32	29	1.266.387.015	143.242.865
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.251.285.801)	310.025.438
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		107.717.724.807	59.025.110.322
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	21.796.822.364	11.833.670.637
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		85.920.902.443	47.191.439.685


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc
Ngày 19 tháng 4 năm 2021



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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý I năm 2021

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Quý 1	
		Năm 2021	Năm 2020
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	107,717,724,807	59,025,110,322
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	2	3,734,332,314	2,390,603,199
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(4,516,751,382)	(4,588,779,254)
- Chi phí lãi vay	6	6,033,805,549	1,845,831,676
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	112,969,111,288	58,672,765,943
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9	(597,012,433,897)	(60,698,077,637)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(566,262,177,529)	(8,201,400,078)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	800,567,447,405	13,279,441,628
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	260,689,830	(29,689,096)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(6,033,805,549)	(1,845,831,676)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(33,215,400,157)	(11,292,044,817)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(1,009,151,162)	(18,743,129,724)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(289,735,719,771)	(28,857,965,457)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(4,508,873,456)	(39,000,000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(890,570,209,698)	(55,000,000,000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	363,781,563,409	40,000,000,000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4,516,751,382	4,588,779,254
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(526,780,768,363)	(10,450,220,746)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1,885,230,892,172	11,817,711,141
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1,026,338,702,448)	(44,800,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	858,892,189,724	(32,982,288,859)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	42,375,701,590	(72,290,475,062)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	157,363,970,633	125,819,376,543
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	199,739,670,228	53,528,901,481

Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng

Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc
Ngày 19 tháng 4 năm 2021



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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Thể kỷ hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 8 năm 2001, thay đổi lần thứ 19 ngày 19 tháng 01 năm 2021.

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

Tổng số cán bộ, công nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 là 1.666 người

Nghành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Nghành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thể Kỳ	Hà Nội	100.00%	100.00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	Hà Nội	80.00%	80.00%	Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	80.00%	80.00%	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 Thể Kỳ	Hà Nội	51.00%	51.00%	Môi giới bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản; Tư vấn và quản lý bất động sản; Tư vấn quản lý; Dịch vụ hỗ trợ tài chính.
Công ty TNHH Cen Cuckoo	Hà Nội	100.00%	100.00%	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	Hà Nội	100.00%	100.00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được lập cho quý I năm 20201

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con

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

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

Nợ phải thu

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

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

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

Hàng tồn kho

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

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

4. TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	12,026,356,975	5,814,757,236
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2,713,315,248	6,549,213,397
Tiền gửi tiết kiệm	185,000,000,000	145,000,000,000
	199,739,672,223	157,363,970,633

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Đầu tư mua trái phiếu	6.475.007.308	154.999.989.852
	6.475.007.308	154.999.989.852

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	8.574.057.750	21.276.232.449
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	62.234.734.731	179.594.049.402
Công ty Cổ phần Bitexco	27.154.167.268	14.507.230.145
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	22.373.972.812
Công Ty Cổ Phần VMF	37.210.163.320	37.210.163.320
Công ty Cổ phần Khai Sơn	6.936.276.409	3.250.519.670
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	24.428.029.074	43.883.865.258
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	139.439.799.810	90.510.283.209
Các khoản phải thu khách hàng khác	442.324.315.646	358.268.078.219
	770.675.516.820	770.874.394.484
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	170.414.898.900	140.456.603.772

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn	3,760,700,000	3,760,700,000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ		1,196,285,782
Công ty cổ phần BĐS Cen Sài Gòn		53,000,000,000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink	729,509,914,615	
	733,270,614,615	57,956,985,782
Phải thu cho vay là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	-	54,196,285,782

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

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Công ty TNHH DV Môi Giới BĐS Tây Nghệ An	2.622.000.000	
Công ty cổ phần C - Holdings		142.991.145.000
Tổng Công ty CP Thương mại xây dựng	635.161.521.324	
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thể Kỳ	115.585.919.168	
Các đối tượng khác	1.632.123.173	1.422.729.091
	755.001.563.665	144.413.874.091
Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	231.246.838.334	-

10. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
a. Ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh (i)	31,103,888,814	50,738,019,376
Công Ty TNHH Địa Ốc Gia Phú	5,391,000,324	5,391,000,324
Công ty Nam Hồng - TNHH	1,519,406,999	28,377,305,153
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	234,530,000,000	295,000,000,000
Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng		25,000,000,000
Tạm ứng cho nhân viên	100,000,000	
Phải thu khác	108,057,918,282	183,173,412,746
	380,702,214,419	587,679,737,599
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược (ii)	797,479,601,483	1,002,541,398,857
<i>Trong đó:</i>		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	795,865,688,666	995,001,486,040
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỳ	571,450,299,008	671,450,299,008
+ Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam (ST5)	17,042,187,032	17,042,187,032
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil	22,550,000,000	22,550,000,000
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	1,500,000,000	1,800,000,000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	7,500,000,000	7,500,000,000
+ Công ty Cổ phần Veracity	7,150,000,000	7,900,000,000
+ Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land		184,500,000,000
+ Công ty Cổ phần Bitexco	10,000,000,000	33,500,000,000
+ Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai	50,000,000,000	-
+ Công ty CP TID	50,000,000,000	-
+ Các đối tượng khác	58,673,202,626	48,759,000,000
- Ký cược, ký quỹ khác	1,613,912,817	7,539,912,817
	797,479,601,483	1,002,541,398,857
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	571,450,299,008	798,194,227,999

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

- (i) Phản ánh giá trị tiền góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án xây dựng làng Việt kiều quốc tế tại phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng ký ngày 23 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh. Theo điều khoản Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty sẽ hợp tác góp vốn cùng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh để đầu tư triển khai các thủ tục pháp lý của Dự án, thi công hạ tầng và xây thô theo quy hoạch được phê duyệt và kinh doanh đối với 45 lô đất thuộc Dự án ("phần Dự án hợp tác"). Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh chịu trách nhiệm đối với toàn bộ công tác triển khai, xây dựng dự án; Công ty sẽ chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền và chịu trách nhiệm đối với công tác bán toàn bộ sản phẩm bất động sản của phần Dự án hợp tác. Khoản tiền góp vốn này sẽ được Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh hoàn trả cho Công ty hoặc Công ty khấu trừ, thu hồi bằng cách giữ lại khoản tiền thanh toán từ các khách hàng mua sản phẩm của Dự án này.
- Doanh thu bán hàng tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của các lô đất tính theo đơn giá 25 triệu VND/m² thuộc về Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh, phần doanh thu bán hàng tính từ đơn giá 25 triệu VND/m² đến đơn giá bán thực tế trừ đi chi phí xây dựng nhà sẽ được coi là doanh thu của Công ty, đồng thời Công ty chịu các khoản chi phí liên quan đến công tác bán hàng và chi phí xây dựng nhà thuộc phần Dự án hợp tác.
- (ii) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng mà Công ty đã trả cho các chủ đầu tư, để thực hiện vai trò tổng đại lý phân phối sản phẩm bất động sản hình thành từ các dự án.

11. NỢ XẤU

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

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

12. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản (i)	584.423.197.408	-	26.886.741.578	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	8.725.721.699			
Cộng	593.148.919.107	-	26.886.741.578	-

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

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	166.367.468	177.229.978
Chi phí sửa chữa văn phòng	207.157.718	305.515.970
Chi phí thuê văn phòng	481.364.082	1.715.391.962
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.894.160.536	6.131.718.257
	2.749.049.804	8.329.856.167
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	1.488.461.238	1.816.981.992
Chi phí sửa chữa văn phòng	18.412.725.638	19.344.226.270
Chi phí trả trước dài hạn khác	6.600.625.341	20.487.422
	26.501.812.217	21.181.695.684

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	116.369.091.412	35.223.645.223	13.580.397.261	165.173.133.896
Mua sắm mới	4.225.743.552		283.129.904	4.508.873.456
Giảm khác				-
Số cuối kỳ	120.594.834.964	35.223.645.223	13.863.527.165	169.682.007.352
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	7.858.873.439	12.174.384.612	6.744.195.500	26.777.453.551
Trích khấu hao trong kỳ	1.544.404.583	987.142.110	287.240.221	2.818.786.914
Giảm khác				-
Số cuối kỳ	9.403.278.022	13.161.526.722	7.031.435.721	29.596.240.465
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	111.191.556.942	22.062.118.501	6.832.091.444	140.085.766.887
Số đầu kỳ	108.510.217.973	23.049.260.611	6.836.201.761	138.395.680.345

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

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

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Phần mềm máy tính</u> VND	<u>TSCĐ vô hình khác</u> VND	<u>Tổng cộng</u> VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	7.880.275.768	36.873.174.769	374.727.273	45.128.177.810
Mua sắm mới	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	7.880.275.768	36.873.174.769	374.727.273	45.128.177.810
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	-	1.658.613.440	373.431.097	2.032.044.537
Trích khấu hao trong kỳ	-	915.545.400	-	915.545.400
Giảm khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	2.574.158.840	373.431.097	2.947.589.937
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	7.880.275.768	34.299.015.929	1.296.176	42.180.587.873
Số đầu kỳ	7.880.275.768	35.214.561.329	1.296.176	43.096.133.273

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
- Mua sắm (i)	1.904.340.916	1.904.340.916
- Xây dựng cơ bản (ii)		
	1.904.340.916	1.904.340.916

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu kỳ</u>	
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
Công ty TNHH TMDT Ngôi Nhà Thế Kỷ (Đổi tên từ Công ty Cổ phần TMDT Ngôi Nhà Thế Kỷ)	1.105.391.083	1.105.391.083		
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	1.795.329.829	1.795.329.829	3.528.436.026	3.528.436.026
Công ty cổ phần BĐS Cen Sài Gòn	49.222.382.739	49.222.382.739	123.667.438.404	123.667.438.404
Công ty cổ phần Bất động sản Galaxy Land	6.676.317.605	6.676.317.605	6.676.317.605	6.676.317.605
Công ty cổ phần tập đoàn Thế Kỷ	8.303.210.982	8.303.210.982	2.896.358.780	2.896.358.780
Các đối tượng khác	27.675.248.052	27.675.248.052	77.470.620.142	77.470.620.142
	94.777.880.290	94.777.880.290	214.239.170.957	214.239.170.957
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	66.212.160.826	66.212.160.826	191.498.359.001	191.498.359.001

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	2.897.972.647	1.073.972.647
Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Mỹ Đình	9.572.124.801	9.572.124.801
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thành Công Vinh Phúc	2.422.000.000	2.422.000.000
Công ty CP Xây lắp Sunshine E&C	2.673.472.536	2.475.700.564
Các đối tượng khác	96.640.000	5.440.732.069
	17.662.209.984	18.562.530.081

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi tiêu	Phát sinh trong kỳ			Số cuối kỳ
	Số đầu kỳ	Số phải nộp	Số đã nộp	
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	11.436.053.157	89.624.280	11.501.102.151	24.575.286
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.858.326.159	22.260.314.285	33.215.400.157	21.903.240.287
Thuế thu nhập cá nhân	32.816.813.541	18.001.299.107	34.820.686.745	15.997.425.903
Cộng	77.111.192.857	40.351.237.672	79.537.189.053	37.925.241.476

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn		
Bảo hiểm xã hội	93.625.600	4.627.200
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	666.472.443.669	151.058.738.708
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.193.864.303	1.193.864.303
Phải trả nhà thầu thi công hộ		
Phải trả khác	52.155.984.604	64.955.000
	719.915.918.176	152.322.185.211
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.834.201.687	1.887.396.547
	1.834.201.687	1.887.396.547
Phải trả phải nộp khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	64.034.746.670	-

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

21. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

Chi tiêu	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Số có khả năng		Tăng	Giảm	Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ			Giá trị	trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	326.600.740.439	326.600.740.439	1.385.230.892.172	1.026.338.702.448	685.492.930.163	685.492.930.163
Vay dài hạn	450.000.000.000	450.000.000.000	500.000.000.000	-	950.000.000.000	950.000.000.000
Cộng	776.600.740.439	776.600.740.439	1.885.230.892.172	1.026.338.702.448	1.635.492.930.163	1.635.492.930.163

Chi tiết các khoản vay bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Vay ngắn hạn	685.492.930.163	326.600.740.439
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i)	410.905.233.163	207.930.740.439
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi) (ii)	65.750.000.000	69.970.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN (iii)	7.100.000.000	13.700.000.000
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Đống Đa (iv)	35.000.000.000	35.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (v)	166.737.697.000	
Vay dài hạn	950.000.000.000	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (vi)	950.000.000.000	450.000.000.000

(i) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo:

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

Tài sản đảm bảo của khoản vay:

- Căn hộ B0607 Tòa B - Tòa nhà Sky city Tower 88 Láng Hạ, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, TP Hà Nội;
- 03 (Ba) căn Shop House Dự án The K Park;
- 02 (Hai) sàn dịch vụ tại ô C11-ODK4, Khu chung cư @Homes thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội, P.Yên Sở, Q.Hoàng Mai, TP Hà Nội;
- Căn B2406, tòa B – Tòa nhà Sky city Tower 88 Láng Hạ, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, TP Hà Nội;
- 05 (Năm) sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại tại Khu chung cư cao tầng CT7 - Dự án tổ hợp chung cư cao tầng – NCG Residential, Khu đô thị mới Dương Nội, P.Dương Nội, Q.Hà Đông, TP Hà Nội;
- 06 (Sáu) quyền sử dụng đất thuộc dự án đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị Phường Đồng Kỵ.
- Hợp đồng tín dụng số 01/2021/352851/HĐTD ngày 25 tháng 02 năm 2021 với hạn mức 1.272 tỷ đồng với mục đích: bổ sung vốn ngắn hạn phục vụ Phương án nhận chuyển nhượng 65

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

căn biệt thự, 12 căn liền kề tại khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ - Louis City Hoàng Mai do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư.

- Tài sản đảm bảo của hợp đồng vay: dự kiến là 65 căn biệt thự, 12 căn liền kề tại khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ - Louis City Hoàng Mai do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư. Mỗi lần giải ngân vốn vay hai bên sẽ thống nhất cụ thể tài sản đưa vào để đưa vào thế chấp.
 - Thời hạn vay tối đa 12 tháng với từng lần rút vốn.
 - Lãi suất: áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần vào ngày đầu tiên hàng quý trong năm theo thông báo lãi suất của Ngân hàng.
 - Khoản rút vốn lần đầu là ngày 25 tháng 02 năm 2021, số tiền: 97.973.778.000 VNĐ, lãi suất: 8%/năm.
- (ii) Vay thấu chi từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo:
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 01/2020/352851/HĐTC ngày 21/4/2020 với hạn mức 19,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 6,4%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 01/2020/352851/HĐBĐ ngày 17/4/2020, giá trị 20 tỷ đồng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 02/2020/352851/HĐTC ngày 08/5/2020 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 6,3%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 02/2020/352851/HĐBĐ ngày 29/4/2020, giá trị 15 tỷ đồng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 03/2020/352851/HĐTC ngày 21/8/2020 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,5%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 03/2020/352851/HĐBĐ ngày 21/8/2020, giá trị 15 tỷ đồng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 04/2020/352851/HĐTC ngày 06/10/2020 với hạn mức 19,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,3%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 04/2020/352851/HĐBĐ ngày 02/10/2020, giá trị 20 tỷ đồng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 05/2020/352851/HĐTC ngày 26/11/2020 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 05/2020/352851/HĐBĐ ngày 25/11/2020, giá trị 15 tỷ đồng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 06/2020/352851/HĐTC ngày 27/11/2020 với hạn mức 29,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 06/2020/352851/HĐBĐ ngày 27/11/2020, giá trị 30 tỷ đồng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 07/2020/352851/HĐTC ngày 01/12/2020 với hạn mức 29,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 06/2020/352851/HĐBĐ ngày 30/11/2020, giá trị 30 tỷ đồng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 01/2021/352851/HĐTC ngày 24/3/2021 với hạn mức 39,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.

Tài sản đảm bảo của khoản vay là hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 01/2021/352851/HĐBĐ ngày 24/3/2021, giá trị 40 tỷ đồng.

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

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

Tài sản đảm bảo của khoản vay:

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

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

(v) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân theo Hợp đồng tín dụng số 01/2021/352851/HĐTD ngày 05 tháng 3 năm 2021 với hạn mức 348.116 triệu đồng với mục đích: thanh toán tiền chuyển nhượng 109 căn nhà liền kề tại Khu đô thị mới Kim Chung – Di Trạch của Tổng Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng (VIETRACIMEX – Chủ đầu tư) để phân phối lại.

- Tài sản đảm bảo của hợp đồng vay: dự kiến là 109 căn nhà liền kề tại Khu đô thị mới Kim Chung – Di Trạch của Tổng Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng (VIETRACIMEX – Chủ đầu tư). Mỗi lần giải ngân vốn vay hai bên sẽ thống nhất cụ thể tài sản đưa vào để đưa vào thế chấp.
- Thời hạn vay tối đa 12 tháng với từng lần rút vốn.
- Lãi suất: áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 03 tháng/lần vào ngày đầu tiên hàng quý trong năm theo thông báo lãi suất của Ngân hàng.
- Khoản rút vốn lần đầu là ngày 25 tháng 02 năm 2021, số tiền: 19.609.070.110 VNĐ, lãi suất: 7,5%/năm.

(vi) Phát hành trái phiếu riêng lẻ gồm:

- Phát hành trái phiếu riêng lẻ cho Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT với mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp các Dự án bất động sản, cho vay để góp vốn vào các Dự án bất động sản. Theo đó:
 - Tổng giá trị phát hành: 450 tỷ VNĐ;
 - Mệnh giá: 100.000 VNĐ/trái phiếu;
 - Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm kể từ ngày phát hành;
 - Lãi suất: năm đầu tiên cố định 10,5%/năm. Các năm sau: thả nổi được điều chỉnh 12 tháng/lần và được xác định bằng bình quân lãi suất huy động tiết kiệm dân cư kỳ hạn 12 tháng trả sau của 4 ngân hàng gồm: ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (Sở giao dịch) + 4%/năm. Tuy nhiên lãi suất thả nổi này không thấp hơn 10,5%/năm.

- Phát hành trái phiếu riêng lẻ cho Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT với mục đích tăng quy mô vốn hoạt động nhằm mở rộng các hoạt động kinh doanh hiện hữu, đầu tư các dự án mới và cả mục đích hợp pháp khác. Theo đó:
 - Tổng giá trị phát hành: 500 tỷ VNĐ;

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

- Mệnh giá: 100.000 VNĐ/trái phiếu;
- Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm kể từ ngày phát hành: 26/3/2021;
- Lãi suất: cố định 11%/năm.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND		VND	VND
Kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/3/2020							
Số dư đầu kỳ trước	800.000.000.000	150.000.000.000	(1.080.000)	64.310.531.382		748.108.205.183	1.762.417.656.565
Phát hành cổ phiếu			-	-		(75.000.000.000)	(75.000.000.000)
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-		370.815.647.916	370.815.647.916
Trích lập các quỹ	-	-	-	-		(29.700.427.430)	(29.700.427.430)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-		(20.790.299.201)	(20.790.299.201)
	-	-	-	-		-	-
Số dư cuối kỳ trước	800.000.000.000	150.000.000.000	(1.080.000)	64.310.531.382		993.433.126.468	2.007.742.577.850
Kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/3/2021							
Số dư đầu kỳ này	800.000.000.000	150.000.000.000	(1.080.000)	65.392.096.174	36.000.000.000	851.036.074.812	1.902.427.090.986
Phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	159.999.080.000					(159.999.080.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ						85.920.902.443	85.920.902.443
Hoàn thành nghĩa vụ thuế theo Quyết định thanh tra thuế 2018 - 2019						(528.542.454)	(528.542.454)
Số dư cuối kỳ này	959.999.080.000	150.000.000.000	(1.080.000)	65.392.096.174	36.000.000.000	776.429.354.801	1.987.819.450.975

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

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.880.234.300.529	246.211.594.336
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	225.950.764.898	194.311.795.249
Doanh thu đầu tư bất động sản	1.649.632.346.729	46.610.537.504
Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	4.651.188.902	5.289.261.583
	1.880.234.300.529	246.211.594.336
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	
Giảm trừ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		4.952.054.545
	-	4.952.054.545
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	84.044.269.897	72.051.190.088

24. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn môi giới bất động sản	190.018.844.080	135.794.998.882
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.520.904.837.541	20.829.074.770
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	1.717.312.252	1.000.547.123
	1.712.640.993.873	157.624.620.775

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	14.412.169.299	6.781.272.666
Các khoản chi phí bán hàng khác	20.034.498.573	2.333.288.129
	34.446.667.872	9.114.560.795
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	803.916.750	3.114.861.366
Chi phí nhân công	8.152.819.577	7.388.545.892
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.331.367.566	2.574.871.452
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.757.679.466	4.769.887.611
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	8.614.790.650	785.885.009
	22.660.574.009	18.634.051.330

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

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi	4.550.651	434.486.384
Lãi cho vay	3.428.010.333	4.240.123.285
Lãi hoạt động đầu tư trái phiếu	1.084.190.398	
	4.516.751.382	4.674.609.669

27. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	6.033.805.549	1.845.831.676
	6.033.805.549	1.845.831.676

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng		250.001.824
Các khoản khác	15.101.214	203.266.479
	15.101.214	453.268.303

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định	142.322.645	143.222.862
Các khoản khác	1.124.064.370	20.223
	1.266.387.015	143.243.085

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	107.717.724.807	59.025.110.322
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.266.387.013	143.242.863
Thu nhập chịu thuế	108.984.111.820	59.168.353.185
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	21.796.822.364	11.833.670.637
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	21.796.822.364	11.833.670.637

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

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

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

Danh sách các bên liên quan:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ của Công ty
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ (Đổi tên từ Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	Công ty con
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Cùng tập đoàn

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỷ
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể kỷ
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam
CEN TP Hồ Chí Minh - Chi nhánh CTCP Bất động sản Thể kỷ
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng
Công ty Cổ phần CEN Hưng Yên
Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phúc
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hóa
Công ty Cổ phần CEN Khánh Hòa
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh
Công ty Cổ phần CEN Nghệ An
Công ty Cổ phần CEN Stay
Công ty Cổ phần CEN Zone
Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh
Công ty Cổ phần CEN Housing
Công ty Cổ phần CEN Bình Định

và các thành viên thuộc Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và người liên quan

Mối quan hệ

Cùng tập đoàn
Cùng tập đoàn
Cùng tập đoàn
Chi nhánh Công ty
Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp Theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	80,477,314,977	22,525,092,237
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	2,622,911,343	47,822,312,699
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	26,045,000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	286,193,920	82,552,927
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	174,737,256	178,904,373
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới		10,000,000
Công ty Cổ phần Cen Housing	672,896,843	-
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	1,118,495,457	1,432,327,852
	85,378,594,796	72,051,190,088

Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp

Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	16,146,682,358	57,511,124,430
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	2,326,252,021	1,037,689,656
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	5,946,004,431	11,567,394,484
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	79,501,545	94,132,550
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	8,232,095,383	749,368,635
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	77,676,248,766	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ		355,721,111
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	8,251,481,627	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	161,109,315	-
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	859,618,913	-
Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phúc	39,973,571	-
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	1,877,476,735	-
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	7,279,144,712	-
Công ty Cổ phần Cen Housing	48,585,414	-
	372,448,372,099	71,315,430,866

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

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	24,428,029,074	190,597,045,945
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	139,439,799,810	93,246,183,007
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ	128,140,654	128,140,657
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	6,534,000	6,534,000
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2,640,834,750	1,519,626,523
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	805,500,000	120,000,000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	26,045,000	
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	1,425,000,000	
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	221,307,581	
Công ty Cổ phần Cen Housing	740,186,527	
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	553,521,504	619,521,504
	170,414,898,900	286,237,051,636
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	45,000,000,000
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	-	10,000,000,000
	-	55,000,000,000

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

Phải thu khác

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	571,450,299,008	768,000,000,000
	571,450,299,008	768,000,000,000

Trả trước cho người bán ngắn hạn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	115,585,919,168	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	74,999,998	-
	115,660,919,166	-

Phải trả người bán ngắn hạn

Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	1,105,391,083	86,537,578,097
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	49,222,382,739	2,112,520,517
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	1,795,329,829	11,020,779,675
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	8,303,210,982	549,536,780
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	116,916,602	86,533,901
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	-	398,247,286
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	161,109,315	-
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	73,382,400	-
Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phúc	43,970,926	-
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	1,680,863,577	-
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	3,656,159,418	-
Công ty Cổ phần Cen Housing	53,443,955	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	314,000,924
	66,212,160,826	101,019,197,180

Phải trả khác

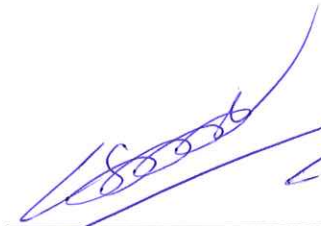
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	64,034,746,670	-
	64,034,746,670	-


Chi phí phải trả

Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	1,690,598,020
	-	1,690,598,020


Các khoản đi vay ngắn hạn

Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	7,100,000,000	13,700,000,000
	7,100,000,000	13,700,000,000


Nguyễn Công Sơn
 Người lập biểu


Lê Thị Lan
 Kế toán trưởng




Chu Hữu Chiên
 Tổng Giám đốc
 Ngày 19 tháng 4 năm 2021