

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021  
(đã được soát xét)

## **NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	05 - 53
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 53

## **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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021.

### **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 kỳ 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
Ông Vương Văn Tường	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 09/04/2021)

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

Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc
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

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 Nhung	Thành viên

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Công ty.

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số 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 giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Chu Hữu Chiến**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2021

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỳ được lập ngày 25 tháng 08 năm 2021, từ trang 05 đến trang 53, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỳ tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Vũ Xuân Biển

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0743-2018-002-1

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2021	01/01/2021
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.487.107.670.578</b>	<b>2.076.884.631.261</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>108.441.722.963</b>	<b>191.286.523.740</b>
111	1. Tiền		107.441.722.963	45.286.523.740
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.000.000.000	146.000.000.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	4	<b>250.000.000.000</b>	<b>219.999.989.852</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		250.000.000.000	219.999.989.852
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.808.320.636.223</b>	<b>1.614.999.498.995</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	540.224.170.903	776.787.053.350
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	12.017.854.165	148.479.254.550
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	57.760.700.000	67.956.985.782
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.206.214.902.815	629.673.196.973
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(7.896.991.660)	(7.896.991.660)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	10	<b>1.291.156.246.172</b>	<b>31.839.994.113</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.291.156.246.172	31.839.994.113
149	1. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>29.189.065.220</b>	<b>18.758.624.561</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	5.424.159.889	9.767.827.023
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		23.501.906.458	4.518.297.156
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	262.998.873	4.472.500.382
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.676.538.740.969</b>	<b>1.734.179.899.921</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.407.912.828.500</b>	<b>1.477.129.372.477</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	500.000.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	907.912.828.500	1.477.129.372.477
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>228.668.691.886</b>	<b>225.682.429.286</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	150.274.417.008	143.390.256.980
222	- Nguyên giá		186.565.720.879	173.760.240.038
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(36.291.303.871)	(30.369.983.058)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	-	-
225	- Nguyên giá		460.800.000	460.800.000
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(460.800.000)	(460.800.000)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	78.394.274.878	82.292.172.306
228	- Nguyên giá		127.494.634.810	117.457.634.810
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(49.100.359.932)	(35.165.462.504)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>6.756.785.594</b>	<b>6.912.603.951</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		1.114.303.562	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	5.642.482.032	6.912.603.951
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>33.200.434.989</b>	<b>24.455.494.207</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	33.200.434.989	24.455.494.207
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.163.646.411.547</b>	<b>3.811.064.531.182</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2021	01/01/2021
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.884.098.843.484</b>	<b>1.766.766.674.128</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.932.783.323.704</b>	<b>1.314.879.277.581</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	126.664.332.993	155.391.702.661
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	36.197.260.425	91.284.892.994
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	104.727.015.677	119.196.192.228
314	4. Phải trả người lao động		72.649.431.634	87.216.717.607
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	91.155.602.263	48.769.412.532
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	6.067.486.453	8.391.508.988
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	264.575.370.511	396.393.740.497
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	1.186.917.456.582	370.880.740.439
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		43.829.367.166	37.354.369.635
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>951.315.519.780</b>	<b>451.887.396.547</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	1.315.519.780	1.887.396.547
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	950.000.000.000	450.000.000.000
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.279.547.568.063</b>	<b>2.044.297.857.054</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	23	<b>2.279.547.568.063</b>	<b>2.044.297.857.054</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		959.999.080.000	800.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		959.999.080.000	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		54.125.000.000	45.243.750.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		98.140.899.213	69.420.028.780
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		982.503.857.817	950.113.944.684
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		733.024.777.525	656.348.804.280
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		249.479.080.292	293.765.140.404
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		34.779.811.033	29.521.213.590
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.163.646.411.547</b>	<b>3.811.064.531.182</b>

Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2021

Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

Chu Hữu Chiến  
Tổng Giám đốc



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
			2021	2020
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	3.825.391.148.314	710.793.060.564
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	142.095.163.636	4.952.054.545
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.683.295.984.678	705.841.006.019
11	4. Giá vốn hàng bán	27	3.123.813.513.570	418.722.206.007
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		559.482.471.108	287.118.800.012
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	33.192.598.903	8.598.929.624
22	7. Chi phí tài chính	29	64.338.490.270	2.776.211.582
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		64.338.490.270	2.776.211.582
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	30	98.419.326.376	22.872.286.699
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	112.655.201.628	93.654.725.597
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		317.262.051.737	176.414.505.758
31	12. Thu nhập khác	32	1.325.826.466	464.090.909
32	13. Chi phí khác	33	3.239.833.143	400.512.980
40	14. Lợi nhuận khác		(1.914.006.677)	63.577.929
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		315.348.045.060	176.478.083.687
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	65.145.274.775	37.532.458.458
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	(225.235.419)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>250.202.770.285</u>	<u>139.170.860.648</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		249.598.591.593	133.629.972.476
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		604.178.692	5.540.888.172
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		2.600	1.392

Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2021

Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

Chu Hữu Chiến  
Tổng Giám đốc





## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2021	6 tháng đầu năm 2020
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		315.348.045.060	176.478.083.687
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		20.554.026.735	16.000.181.931
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(33.298.966.152)	(8.598.929.624)
06	- Chi phí lãi vay		64.338.490.270	2.776.211.582
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		366.941.595.913	186.655.547.576
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		371.860.022.182	44.801.022.304
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.260.430.555.621)	100.627.218.300
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(227.344.871.891)	(38.772.219.530)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(4.401.273.648)	23.254.209.204
14	- Tiền lãi vay đã trả		(49.230.516.517)	(2.776.211.582)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(56.551.412.877)	(41.104.809.340)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.192.200.000)	(11.300.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(872.349.212.459)	261.384.756.932
	<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		(24.116.515.387)	(26.756.744.236)
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.502.305.628.246)	(195.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		982.501.903.880	35.000.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		16.517.935.292	8.598.929.624
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(527.402.304.461)	(178.157.814.612)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2021	6 tháng đầu năm 2020
			VND	VND
<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		870.000.000	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		4.325.223.841.365	78.869.804.252
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(3.009.187.125.222)	(152.706.126.674)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>1.316.906.716.143</i>	<i>(73.836.322.422)</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(82.844.800.777)	9.390.619.898
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		191.286.523.740	167.519.548.490
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>108.441.722.963</u>	<u>176.910.168.388</u>

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2021

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng

Chu Hữu Chiến

Tổng Giám đốc



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

### 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 959.999.080.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2021 là 959.999.080.000 đồng; tương đương 95.999.908 Cổ phần, mệnh giá một Cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ tại ngày 30 tháng 06 năm 2021 là: 1.293 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2021 là: 1.286 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

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

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Mặc dù 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 nhưng Công ty đã áp dụng các biện pháp kích cầu để tăng trưởng doanh thu nên kỳ này hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có sự tăng trưởng mạnh: doanh thu tăng 438%, trong đó, doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 1.604% so với cùng kỳ năm trước dẫn đến lợi nhuận gộp kỳ này tăng 272 tỷ đồng, tương ứng 95% so với kỳ trước.

#### Cấu trúc Tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2021 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	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.
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; sản 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 Ceu Cuckoo	TP Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Ceu Academy <sup>(1)</sup>	TP Hà Nội	65,88%	65,88%	Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	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 Cổ phần Ceu Housing	TP Hà Nội, Việt Nam	49,28%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Ceu 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 Cổ phần Ceu 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 Cổ phần Ceu 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 Cổ phần Ceu Thanh Hóa	Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Ceu Hải Phòng	TP Hải Phòng, Việt Nam	56,67%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Ceu 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 Cổ phần Ceu 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 Cổ phần Ceu Khánh Hòa	Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	60,43%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Ceu 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 Cổ phần Ceu Stay	TP Hà Nội, Việt Nam	100%	51%	Thương mại điện tử; Dịch vụ du lịch, lưu trú; Môi giới, tư vấn bất động sản; Các nhóm ngành liên quan khác.

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cen 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.
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	100%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	55,74%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	0%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

(1) Thực hiện Nghị quyết 24/2021 ngày 08/02/2021 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 Academy được thành lập theo giấy đăng ký kinh doanh số 0109255694 ngày 07 tháng 07 năm 2021 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 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

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

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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021.

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. Hợp nhất kinh doanh**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

#### **2.7. Các khoản đầu tư tài chính**

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”.

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.

## 2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.9. 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 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 kỳ: 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 kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.10. Tài sản cố định và tài sản cố định thuê tài chính

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.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

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 lâu dài	Không khấu hao	
- Phần mềm quản lý	03 - 05	năm

### **2.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

### **2.12. Thuê hoạt động**

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

### **2.13. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

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

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

Đối với BCC theo hình thức 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 giữa niên độ 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.

### **2.14. Chi phí trả trước**

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê văn phòng, thời hạn thuê là từ 2 tháng đến 15 tháng được phân bổ vào chi phí hàng kỳ theo phương pháp đường thẳng.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 12 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 10 đến 36 tháng.
- Chi phí sửa chữa văn phòng phân bổ vào chi phí hàng kỳ trong thời gian từ 1 năm đến 6 năm và phân bổ theo phương pháp đường thẳng.



### 2.15. Các khoản nợ phải trả

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

### 2.16. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

### 2.17. Chi phí đi vay

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

### 2.18. Chi phí phải trả

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

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

### 2.19. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

### 2.20. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ 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

- Quý khen thưởng, phúc lợi và Quý khen thưởng Ban điều hành: Quý 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 giữa niên độ.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## 2.21. Doanh thu

### *Doanh thu 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.

### 2.22. Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ là hàng bán bị trả lại.

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

### 2.23. Giá vốn hàng bán

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

Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán phát sinh trong kỳ là giá vốn của hàng bán bị trả lại trong kỳ. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

### 2.24. 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính..

### 2.25. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) 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 kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ toán 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.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021.

#### 2.26. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

#### 2.27. 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 giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

#### 2.28. Thông tin bộ phận

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

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

### 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Tiền mặt	37.483.459.581	11.926.743.234
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	69.958.263.382	33.359.780.506
- Các khoản tương đương tiền (*)	1.000.000.000	146.000.000.000
	<b>108.441.722.963</b>	<b>191.286.523.740</b>

(\*) Tại ngày 30/06/2021, là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) với lãi suất 2,8%/năm.

### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND		VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	250.000.000.000	-	65.000.000.000	-
- Trái phiếu	-	-	154.999.989.852	-
	<b>250.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>219.999.989.852</b>	<b>-</b>

(\*) Tại ngày 30/06/2021, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,9%/năm đến 5,5%/năm. Toàn bộ các khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng để đảm bảo các khoản vay.

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	30/06/2021		01/01/2021	
	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	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch ONSEN FUJI	3.995.092.339	-	15.357.957.080	-
- Công ty TNHH GAMUDA LAND Việt Nam	13.708.014.635	-	11.118.604.473	-
- Công ty Cổ phần C-Holdings	2.495.320.001	-	9.465.769.642	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	28.995.242.570	-	54.979.714.525	-
- Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	8.101.696.938	-	8.101.696.938	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	12.901.617.508	-	21.276.232.449	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	99.277.919.985	-	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	40.147.896.984	-	14.507.230.145	-
- Công ty Cổ phần VMF	38.701.671.320	-	37.210.163.320	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Toàn Thịnh Land	16.330.673.951	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	275.569.024.672	(651.691.336)	174.010.904.264	(651.691.336)
	<b>540.224.170.903</b>	<b>(651.691.336)</b>	<b>776.787.053.350</b>	<b>(651.691.336)</b>
<b>b) Trong đó, Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>33.610.888.851</b>	-	<b>58.469.949.951</b>	-
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)				

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần C - Holdings	4.437.922.500	-	142.991.145.000	-
- Công ty Cổ phần Công nghệ quốc tế G-Tech	1.091.296.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư AVC	449.128.472	-	449.128.472	-
- Công ty TNHH An Phát T&T	-	-	775.666.469	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	6.039.507.193	-	4.263.314.609	-
	<b>12.017.854.165</b>	<b>-</b>	<b>148.479.254.550</b>	<b>-</b>



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

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn (*)</b>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	54.000.000.000	-	1.196.285.782	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	3.760.700.000	-	63.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	57.760.700.000	-	3.760.700.000	-
			67.956.985.782	-
<b>b) Dài hạn (**)</b>				
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	500.000.000.000	-	-	-
	500.000.000.000	-	-	-
	<b>54.000.000.000</b>	-	<b>1.196.285.782</b>	-

**c) Phải thu về cho vay các bên liên quan**  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)



(\*) Chi tiết thông tin về các khoản cho vay ngắn hạn như sau:

Đối tượng cho vay	Hợp đồng vay	Thời điểm bắt đầu cho vay	Mục đích vay	Kỳ hạn và hình thức bảo đảm	30/06/2021	01/01/2021
Công ty Cổ phần Bất Động sản Galaxy Land	10/01/2021/HĐVV	10/01/2021	Vay vốn hoạt động kinh doanh	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất 9%/năm	-	63.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	Hợp đồng vay vốn số 245/HĐVV/CRE-CIV	24/05/2021	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 9%/ năm	30.000.700.000	1.196.285.782
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	Hợp đồng vay vốn số 10/01/2021/HĐVV	01/10/2021	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 9%/ năm	24.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	HĐ số 1012/2020/HĐV/CE N-DAINAMSON	11/12/2020	Thanh toán các chi phí đầu tư của dự án "Xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cầu Thợ"	Tín chấp - kỳ hạn 20 ngày lãi suất 20%/năm	3.760.000.000	3.760.700.000
					<b>57.760.700.000</b>	<b>67.956.985.782</b>

(\*\*) Chi tiết thông tin về các khoản cho vay dài hạn như sau:

Đối tượng cho vay	Hợp đồng vay	Thời điểm bắt đầu cho vay	Mục đích vay	Kỳ hạn và hình thức bảo đảm	30/06/2021	01/01/2021
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	Hợp đồng vay tài sản số 2603/2021/HĐVTS/ TL-CRE	26/03/2021	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	36 tháng - lãi suất 11%/năm	500.000.000.000	-
					<b>500.000.000.000</b>	<b>-</b>

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	19.110.191.781	-	2.435.671.233	-
- Phải thu người lao động	69.160.980	-	-	-
- Phải thu về BHXH	47.357.817	-	458.040.659	-
- Tạm ứng <sup>(1)</sup>	183.325.834.180	-	54.936.874.106	-
- Ký cược, ký quỹ	140.906.060.663	(1.470.000.000)	165.760.960.705	(1.470.000.000)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn <sup>(2)</sup></i>	52.650.639.863	-	52.650.639.863	-
<i>Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điện <sup>(3)</sup></i>	15.970.000.000	-	20.970.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần C-Holdings <sup>(4)</sup></i>	1.314.060.000	-	12.213.052.496	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Lê Phong <sup>(5)</sup></i>	47.031.165.300	-	47.031.165.300	-
<i>Các đối tượng khác</i>	23.940.195.500	-	32.896.103.046	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land <sup>(6)</sup>	810.950.000.000	-	295.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng	-	-	25.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh <sup>(7)</sup>	32.237.236.577	-	50.738.019.376	-
- Công ty TNHH Nam Hồng <sup>(8)</sup>	7.983.844.474	-	27.857.898.154	-
- 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	5.809.916.019	-	1.710.432.416	-
	<b>1.206.214.902.815</b>	<b>(7.245.300.324)</b>	<b>629.673.196.973</b>	<b>(7.245.300.324)</b>

	30/06/2021		01/01/2021	
	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	16.881.342.460	-	9.199.889.937	-
- Tiền đảm bảo tổng đại lý phân phối cho các dự án	891.031.486.040	-	1.467.879.482.540	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ</i>	657.950.299.008	-	757.950.299.008	-
<sup>(9)</sup> <i>Công ty Cổ phần Bitexco</i>	15.000.000.000	-	33.500.000.000	-
<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	-	17.042.187.032	-
<i>Công ty Cổ phần Veracity</i>	7.150.000.000	-	7.900.000.000	-
<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>	1.500.000.000	-	1.800.000.000	-
<i>Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ</i>	3.000.000.000	-	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	-	21.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Tid</i>	50.000.000.000	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An</i>	47.900.000.000	-	900.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam</i>	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil</i>	22.550.000.000	-	22.550.000.000	-
<i>Các công ty khác</i>	15.439.000.000	-	20.359.000.000	-
	<b>907.912.828.500</b>	-	<b>1.477.129.372.477</b>	-
<b>c) Phải thu khác là các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	<b>745.350.299.008</b>	-	<b>757.950.299.008</b>	-

(1): Trong đó chủ yếu là các khoản tạm ứng chi phí đàm phán, ký kết hợp đồng, đặt cọc với chủ đầu tư, khoản tạm ứng dự kiến sẽ được hoàn ứng trong quý 3 và quý 4 năm 2021.

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

(3) 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/HDDV-CONGHOAGARDEN/TPĐ-CENSG.

(4) 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/HDDV-C-SKYVIEW/CNQC-CENSG.

(5) 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.

(6) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 30122020 ngày 30/12/2020 và Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 08042021 ngày 08/04/2021 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy Land), Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (Trustlink) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land):

- Mục đích hợp tác kinh doanh: Trustlink và Cen Land đầu tư vốn cùng với Galaxy Land để phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư;

- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;

- Nội dung chủ yếu:

+ Do Galaxy Land là đơn vị độc quyền phân phối và bao tiêu một số sản phẩm của dự án theo hợp đồng số 03/2020/HDDVBĐS-HM-GALAXY ngày 1/12/2020 (gọi tắt là hợp đồng môi giới) và phải thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận;

+ Các bên cùng góp vốn để Galaxy Land thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư theo hợp đồng môi giới;

+ Khi dự án đủ điều kiện chuyển nhượng nhà ở hình thành trong tương lai, Cen Land sẽ nhận chuyển nhượng sản phẩm của dự án trực tiếp từ Chủ đầu tư theo hợp đồng môi giới.

- 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 thì Cen Land sẽ góp toàn bộ 70% giá trị góp vốn của các hợp đồng này, cụ thể:

+ Hợp đồng số 30122020: 1.479.638.877.360 đồng;

+ Hợp đồng số 08042021: 1.357.549.550.000 đồng.

- 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;

- Thời hạn hợp tác dự kiến là 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng;

- Tình hình biến động vốn góp tính đến tại ngày 30/06/2021:

+ Hợp đồng số 30122020: Cen Land đã góp 376.134.000.000 đồng và thu hồi 205.184.000.000 đồng;

+ Hợp đồng số 08042021: Cen Land đã góp 640.000.000.000 đồng.

- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong kỳ: 0 đồng;

- Kết quả kinh doanh đã được phân chia lũy kế từ khi hợp đồng này có hiệu lực: 0 đồng.

(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 CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh làm chủ đầu tư;
- Hình thức hợp tác: Hợp tác thực hiện trên cơ sở hợp tác kinh doanh đồng thời kiểm soát và không thành lập pháp nhân;
- Nội dung chủ yếu:
  - + 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;
- Hình thức góp vốn: 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 Cen Land.
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong kỳ: 1.676.549.577 đồng;
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia lũy kế từ khi hợp đồng này có hiệu lực: 53.158.478.347 đồng;
- Tình hình của hợp đồng/dự án tại ngày 30/06/2021: 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 kỳ (Cen Land) và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 04/12/2018:

- Mục đích hợp tác kinh doanh: hợp tác kinh doanh dự án xây dựng đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị phường Đồng Kỵ, xã Từ Sơn, Bắc Ninh do Công ty Nam Hồng – TNHH làm chủ đầu tư;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Nội dung chủ yếu: 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;
- Hình thức góp vốn: 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;
- Các văn bản thỏa thuận bổ sung nội dung hợp tác:
  - + 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;

- + Văn bản số 06/2021 ngày 26/1/2021 và văn bản số 07/2021 ngày 31/3/2021 sửa đổi bổ sung HĐHTKD số 05/2018/HĐ/CENNAMHONG:
- Tổng giá trị lô đất được điều chỉnh giảm: 4.575,99 m<sup>2</sup> tương ứng với 37 lô đất. Tổng diện tích sau khi điều chỉnh: 11.795,9 m<sup>2</sup>;
  - Tổng giá trị góp vốn điều chỉnh giảm: 108.952.320.000 đồng, cụ thể:
    - + Giảm giá trị góp vốn: 83.283.018.000 đồng tương ứng với giá trị 37 lô đất;
    - + Giá trị chênh lệch giữa giá trị tiền góp vốn điều chỉnh giảm với giá trị Công ty Nam Hồng nhận lại là: 25.669.302.000 đồng. Phần chênh được Nam Hồng thanh toán và bù trừ sang giá trị tiền góp vốn cho Cen Land đồng thời Cen Land được xuất hóa đơn;
    - + Giá trị góp vốn sau điều chỉnh: 189.016.078.000 đồng.
  - Các bên sẽ điều chỉnh lại các biên bản đối chiếu, phân bổ doanh thu theo đơn giá góp vốn, Cen Land được xuất hóa đơn cho phần doanh thu nhận được;
    - + Giá trị hạng mục thi công vỉa hè, cây xanh Cen Land đã thực hiện, chi trả, được xuất hóa đơn : 9.702.140.000 đồng;
    - + Chuyển nhượng quyền SDD cho Nam Hồng lô LK28-29: 1.944.000.000 đồng.
  - 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 kỳ 22.765.775.055 đồng;
    - Kết quả kinh doanh đã được phân chia lũy kế từ khi hợp đồng này có hiệu lực: 113.554.728.934 đồng;
    - Tình hình của hợp đồng/dự án tại ngày 30/06/2021: còn 01 lô Cen Land đã nhận chuyển nhượng của Nam Hồng chưa bán được.
- (9): Đây là khoản đặt cọc môi giới độc quyền của nhiều dự án trong đó như:
- Dự án HH1&HH4: 50.000.000.000 đồng;
  - Dự án Bách Thành Vinh: 34.000.000.000 đồng;
  - Dự án Golden Hill: 98.600.000.000 đồng;
  - Dự án Dabaco Lạc Vệ: 44.000.000.000 đồng;
  - Dự án Bình Minh: 83.450.299.008;
  - Dự án Eurowindow: 218.200.000.000 đồng;
  - Dự án Dabaco Lý Thái Tổ: 43.200.000.000 đồng.

**9. NỢ XẤU**

	30/06/2021		01/01/2021	
	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	-	55.378.595	-
+ 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>7.896.991.660</b>	<b>-</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.824.578.907	-	4.902.365.445	-
- Hàng hoá	50.887.090	-	50.887.090	-
- Hàng hóa bất động sản (*)	1.285.280.780.175	-	26.886.741.578	-
	<b>1.291.156.246.172</b>	<b>-</b>	<b>31.839.994.113</b>	<b>-</b>

**(\*) Hàng hóa bất động sản**

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
+ Sàn thương mại văn phòng làm việc tầng 2+3 Dự án Dolphin Plaza	135.127.481.829	6.935.954.546
+ Dự án Đồng kỳ Lovera Park	2.934.806.282	16.350.787.032
+ Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ	3.600.000.000	3.600.000.000
+ Dự án Louis city Hoàng Mai	737.533.791.151	-
+ Dự án Kim Chung Di Trạch	253.407.945.471	-
+ Dự án C-Sky View	127.585.321.733	-
+ Dự án Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà (Casamia Calm Hoi An)	22.913.972.783	-
+ Dự án khác	2.177.460.926	-

**11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG**

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Mua sắm	6.756.785.594	6.724.529.594
Dự án Hệ thống phần mềm ERP (*)	3.018.644.478	3.332.562.438
Dự án Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn (**)	3.361.588.000	3.361.588.000
Dự án khác	376.553.116	30.379.156
- Xây dựng cơ bản	-	188.074.357
	<b>6.756.785.594</b>	<b>6.912.603.951</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 30/06/2021: các hạng mục thực hiện được hơn 75% các phân hệ thuộc hệ thống phần mềm quản lý, đang chờ nghiệm thu quyết toán.

(\*\*) 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 30/06/2021: đang hoàn thiện tiếp các tính năng chưa được nghiệm thu.



**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

**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

**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 kỳ	116.369.091.412	1.121.602.727	40.909.342.859	15.360.203.040	173.760.240.038
- Mua trong kỳ	4.225.743.552	284.254.545	9.016.098.636	579.773.199	14.105.869.932
- Thanh lý, nhượng bán	(1.300.389.091)	-	-	-	(1.300.389.091)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>119.294.445.873</b>	<b>1.405.857.272</b>	<b>49.925.441.495</b>	<b>15.939.976.239</b>	<b>186.565.720.879</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	8.160.977.477	370.545.673	14.441.219.764	7.397.240.144	30.369.983.058
- Khấu hao trong kỳ	2.404.255.256	113.671.310	2.629.300.693	1.471.902.048	6.619.129.307
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(697.808.494)	-	(697.808.494)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>10.565.232.733</b>	<b>484.216.983</b>	<b>16.372.711.963</b>	<b>8.869.142.192</b>	<b>36.291.303.871</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu kỳ	108.208.113.935	751.057.054	26.468.123.095	7.962.962.896	143.390.256.980
Tại ngày cuối kỳ	108.729.213.140	921.640.289	33.552.729.532	7.070.834.047	150.274.417.008

*Trong đó:*

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ 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 kỳ	460.800.000	460.800.000
Số dư cuối kỳ	<u>460.800.000</u>	<u>460.800.000</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu kỳ	460.800.000	460.800.000
Số dư cuối kỳ	<u>460.800.000</u>	<u>460.800.000</u>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu kỳ	-	-
Tại ngày cuối kỳ	<u>-</u>	<u>-</u>

**14. TÀI SẢN CÓ 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	7.880.275.768	109.202.631.769	374.727.273	117.457.634.810
Số dư đầu kỳ	-	10.037.000.000	-	10.037.000.000
- Mua trong kỳ	7.880.275.768	119.239.631.769	374.727.273	127.494.634.810
Số dư cuối kỳ	-	34.792.031.407	373.431.097	35.165.462.504
Giá trị hao mòn lũy kế	-	13.933.601.252	1.296.176	13.934.897.428
Số dư đầu kỳ	-	48.725.632.659	374.727.273	49.100.359.932
- Khấu hao trong kỳ	-	74.410.600.362	1.296.176	82.292.172.306
Số dư cuối kỳ	7.880.275.768	70.513.999.110	-	78.394.274.878
Giá trị còn lại	7.880.275.768	70.513.999.110	-	78.394.274.878
Tại ngày đầu kỳ	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	7.880.275.768	70.513.999.110	-	78.394.274.878

Trong đó: Nguyên giá tại 31/12/2020 là quyền sử dụng gắn với 2.955,88 m<sup>2</sup> sân 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 kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.676.240.000 VND.

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>30/06/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
<b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	693.279.402	677.777.422
- Chi phí sửa chữa	412.029.678	305.515.970
- Chi phí thuê văn phòng	2.550.321.730	1.731.282.870
- Chi phí trả trước tiền quản lý vận hành	775.603.371	1.948.467.009
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	992.925.708	5.104.783.752
	<u><b>5.424.159.889</b></u>	<u><b>9.767.827.023</b></u>
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	5.158.588.799	2.732.770.850
- Chi phí sửa chữa	19.832.398.469	21.042.311.893
- Chi phí nhượng quyền sử dụng thương hiệu	1.080.240.000	-
- Chi phí trả trước dài hạn khác	7.129.207.721	680.411.464
	<u><b>33.200.434.989</b></u>	<u><b>24.455.494.207</b></u>

**16. CÁC KHOẢN VAY**

	01/01/2021		Trong kỳ		30/06/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a, Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngắn hạn	370.880.740.439	370.880.740.439	3.825.223.841.365	3.009.187.125.222	1.186.917.456.582	1.186.917.456.582
	<b>370.880.740.439</b>	<b>370.880.740.439</b>	<b>3.825.223.841.365</b>	<b>3.009.187.125.222</b>	<b>1.186.917.456.582</b>	<b>1.186.917.456.582</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Trái phiếu thường	450.000.000.000	450.000.000.000	500.000.000.000	-	950.000.000.000	950.000.000.000
	<b>450.000.000.000</b>	<b>450.000.000.000</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>950.000.000.000</b>	<b>950.000.000.000</b>
<b>Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn</b>						
		Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	30/06/2021	01/01/2021
		VND			VND	VND
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Galaxy Land		VND	0% đến 11%	Tin chấp	30.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam		VND	5,300%	Thế chấp	908.451.456.582	370.880.740.439
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà		VND	4,9% đến 8%	Tài sản	55.582.009.556	57.980.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà		VND	8,60%	Quyền sử dụng đất	708.871.947.784	277.900.740.439
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (Vietinbank) - CN Đống Đa		VND	7,50%	Tài sản	35.000.000.000	35.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân		VND	10,50%	Tin chấp	108.997.499.242	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ		VND		Tin chấp	248.466.000.000	-
					<b>1.186.917.456.582</b>	<b>370.880.740.439</b>

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

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Lãi suất %	Giá trị VND	Lãi suất %
Trái phiếu phát hành				
- Loại phát hành theo mệnh giá	950.000.000.000	10,5%	-	-
	<u>950.000.000.000</u>			
d) Các khoản vay và nợ thuê tài chính đối với các bên liên quan				
		Mối quan hệ		
		30/06/2021		01/01/2021
		Gốc	Lãi	Gốc
		VND	VND	VND
Vay				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ		248.466.000.000	-	-
		<u>248.466.000.000</u>		

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả	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 Kỳ	2.805.769.695	2.805.769.695	5.289.021.395	5.289.021.395
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỳ	25.241.567.466	25.241.567.466	20.455.216.257	20.455.216.257
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	-	33.306.512.000	33.306.512.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	3.759.569.235	3.759.569.235	6.676.317.605	6.676.317.605
- Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế G-Tech	7.200.000.000	7.200.000.000	10.908.704.000	10.908.704.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	5.583.865.508	5.583.865.508	10.116.890.045	10.116.890.045
- Phải trả các đối tượng khác	82.073.561.089	82.073.561.089	68.639.041.359	68.639.041.359
	<b>126.664.332.993</b>	<b>126.664.332.993</b>	<b>155.391.702.661</b>	<b>155.391.702.661</b>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	<b>42.128.690.893</b>	<b>42.128.690.893</b>	<b>74.769.165.720</b>	<b>74.769.165.720</b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (*)	14.581.911.706	28.670.141.253
- Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	2.673.472.536	2.475.700.564
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình	9.572.124.801	9.572.124.801
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	3.082.155.116	1.073.972.647
- Tổng Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng	-	42.332.633.500
- Người mua trả tiền trước khác	6.287.596.266	7.160.320.229
	<b>36.197.260.425</b>	<b>91.284.892.994</b>

(\*) Đây là khoản tiền Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ sẽ hoàn lại cho Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land khi nhận lại sàn Dolphin theo Phụ lục 05 ngày 30/06/2021.

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu kỳ		Số phải nộp đầu kỳ		Số phải nộp trong kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ		Số phải thu cuối kỳ		Số phải nộp cuối kỳ	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Giá trị gia tăng	-		24.531.024.664		14.936.999.105		29.132.556.458		-		10.335.467.311	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.106.777.248		39.351.008.467		66.715.543.944		56.551.412.877		-		46.408.362.286	
Thuế Thu nhập cá nhân	-		55.154.779.423		57.125.951.008		64.322.447.584		21.319.024		47.979.601.871	
Các loại thuế khác	-		159.379.674		50.622.978		206.418.443		-		3.584.209	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.365.723.134		-		2.366.580.981		1.242.537.696		241.679.849		-	
	<b>4.472.500.382</b>		<b>119.196.192.228</b>		<b>141.195.698.016</b>		<b>151.455.373.058</b>		<b>262.998.873</b>		<b>104.727.015.677</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 giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Chi phí phải trả website Cenhomes.vn	6.519.083.000	6.519.083.000
- Chi phí lãi vay	-	299.149.534
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	29.249.179.580	-
- Trích trước chi phí hoa hồng kinh doanh	3.763.492.076	-
- Chi phí môi giới phải trả	49.365.250.337	41.686.759.998
- Chi phí phải trả khác	2.258.597.270	264.420.000
	<b>91.155.602.263</b>	<b>48.769.412.532</b>

**21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	428.512.411	428.512.411
- Bảo hiểm xã hội	1.557.781.719	499.326.526
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.855.824.303	7.973.864.303
- Phải trả lãi trái phiếu	15.407.123.287	-
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (*)	145.237.790.992	386.040.385.607
<i>Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế</i>	<i>1.017.289.866</i>	<i>33.918.727.007</i>
<i>Dự án Vườn Sen - Đồng Kỳ</i>	<i>16.058.184.767</i>	<i>80.830.245.524</i>
<i>Dự án Hinode Royal Park thuộc khu Đô thị mới Kim Chung - Di Trạch</i>	<i>42.910.763.474</i>	<i>196.878.526.404</i>
<i>Dự án FLC Tropical</i>	-	8.722.803.177
<i>Dự án Xanh Villas</i>	21.800.200.000	200.000
<i>Dự án khác</i>	63.451.352.885	65.689.883.495
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (**)	86.423.347.639	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.664.990.160	1.451.651.650
	<b>264.575.370.511</b>	<b>10.353.354.890</b>

(\*) Đây là tiền đặt cọc của khách hàng khi mua dự án chưa được đối trừ do hai bên chưa thực hiện tất toán công nợ và các nghĩa vụ có liên quan.

(\*\*) Khoản phải trả Công ty Bất động sản Galaxy Land theo văn bản thỏa thuận giữa 2 bên, theo đó Galaxy đồng ý trả tiền hộ Cen Land cho chủ đầu tư khi mua bất động sản của dự án Louis Hoàng Mai, số tiền 58.065.809.280 đồng. Đồng thời, Galaxy Land được chủ đầu tư ủy quyền thu tiền hộ khi chuyển nhượng các bất động sản của dự án Louis Hoàng Mai, số tiền Galaxy thu hộ chủ đầu tư: 28.357.538.359 đồng.

**b) Dài hạn**

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.315.519.780	1.887.396.547
	<b>1.315.519.780</b>	<b>1.887.396.547</b>

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

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước về phí môi giới	389.918.361	1.789.689.889
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng	1.668.834.342	3.201.290.349
- Doanh thu nhận trước cho việc thực hiện các hợp đồng truyền thông, quảng cáo, tổ chức sự kiện	4.008.733.750	3.400.528.750
	<b>6.067.486.453</b>	<b>8.391.508.988</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
<b>Số dư đầu kỳ 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>66.560.395.434</b>	<b>807.951.648.080</b>	<b>64.265.043.676</b>	<b>1.898.019.757.190</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	133.629.972.476	5.540.888.172	139.170.860.648
Trích quỹ Đầu tư phát triển tại công ty mẹ	-	-	-	-	37.081.564.792	(37.081.564.792)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty	-	-	-	-	-	(18.540.782.396)	-	(18.540.782.396)
Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	(7.416.312.958)	-	(7.416.312.958)
Trích quỹ Đầu tư phát triển tại công ty con	-	-	-	-	1.542.532.975	(1.542.532.975)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty con	-	-	-	-	-	(1.079.773.081)	(391.917.051)	(1.471.690.133)
Điều chỉnh	-	-	-	-	1	444.172.297	(441.455.336)	2.716.962
<b>Số dư cuối kỳ 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>105.184.493.202</b>	<b>876.364.826.650</b>	<b>68.972.559.461</b>	<b>2.009.764.549.313</b>

**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

	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 kỳ này	800.000.000.000	150.000.000.000	45.243.750.000	(1.080.000)	69.420.028.780	950.113.944.684	29.521.213.590	2.044.297.857.054	870.000.000	870.000.000	870.000.000	870.000.000	870.000.000	870.000.000	870.000.000	870.000.000	870.000.000
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận tại công ty mẹ	159.999.080.000	-	-	-	-	-	-	-	24.596.642.177	24.596.642.177	24.596.642.177	24.596.642.177	24.596.642.177	24.596.642.177	24.596.642.177	24.596.642.177	24.596.642.177
(*)	-	-	-	-	-	-	-	-	24.596.642.177	24.596.642.177	24.596.642.177	24.596.642.177	24.596.642.177	24.596.642.177	24.596.642.177	24.596.642.177	24.596.642.177
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.596.642.177)	(24.596.642.177)	(24.596.642.177)	(24.596.642.177)	(24.596.642.177)	(24.596.642.177)	(24.596.642.177)	(24.596.642.177)	(24.596.642.177)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.298.321.089)	(12.298.321.089)	(12.298.321.089)	(12.298.321.089)	(12.298.321.089)	(12.298.321.089)	(12.298.321.089)	(12.298.321.089)	(12.298.321.089)
Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.919.328.436)	(4.919.328.436)	(4.919.328.436)	(4.919.328.436)	(4.919.328.436)	(4.919.328.436)	(4.919.328.436)	(4.919.328.436)	(4.919.328.436)
Chi cô tức	159.999.080.000	-	-	-	-	-	-	-	(159.999.080.000)	(159.999.080.000)	(159.999.080.000)	(159.999.080.000)	(159.999.080.000)	(159.999.080.000)	(159.999.080.000)	(159.999.080.000)	(159.999.080.000)
Phân phối lợi nhuận tại công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	3.243.310.287	3.243.310.287	3.243.310.287	3.243.310.287	3.243.310.287	3.243.310.287	3.243.310.287	3.243.310.287	3.243.310.287
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	-	-	3.243.310.287	3.243.310.287	3.243.310.287	3.243.310.287	3.243.310.287	3.243.310.287	3.243.310.287	3.243.310.287	3.243.310.287
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.270.317.200)	(2.270.317.200)	(2.270.317.200)	(2.270.317.200)	(2.270.317.200)	(2.270.317.200)	(2.270.317.200)	(2.270.317.200)	(2.270.317.200)
Truy thu thuế theo kết luận thanh tra thuế	-	-	-	-	-	-	-	-	(528.542.454)	(528.542.454)	(528.542.454)	(528.542.454)	(528.542.454)	(528.542.454)	(528.542.454)	(528.542.454)	(528.542.454)
Điều chỉnh khác	-	-	8.881.250.000	-	880.917.969	(9.353.136.817)	-	-	880.917.969	880.917.969	880.917.969	880.917.969	880.917.969	880.917.969	880.917.969	880.917.969	880.917.969
Số dư cuối kỳ này	959.999.080.000	150.000.000.000	54.125.000.000	(1.080.000)	98.140.899.213	982.503.857.817	34.779.811.033	2.279.547.568.063	982.503.857.817	982.503.857.817	982.503.857.817	982.503.857.817	982.503.857.817	982.503.857.817	982.503.857.817	982.503.857.817	982.503.857.817

(\*) Việc phân phối được thực hiện theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2021/NQ-DHĐCĐ ngày 09 tháng 04 năm 2021.

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp)**

<b>Phân phối lợi nhuận</b>	<b>Công ty mẹ</b>	<b>Các Công ty con</b>	<b>Cộng</b>
Trích Quỹ đầu tư phát triển	(24.596.642.177)	(3.499.354.295)	(28.095.996.472)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(12.298.321.089)	(2.449.548.006)	(14.747.869.095)
Trích Quỹ khen thưởng Ban Điều hành	(4.919.328.436)	-	(4.919.328.436)

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

	<u>30/06/2021</u>	<u>Tỷ lệ</u>	<u>01/01/2021</u>	<u>Tỷ lệ</u>
	VND	(%)	VND	(%)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	491.010.340.000	51,15%	409.175.290.000	51,15%
- Vietnam Master Holding 2 Limited	-	0,00%	90.478.000.000	11,31%
- Các cổ đông khác	468.988.740.000	48,85%	300.346.710.000	37,54%
	<u><b>959.999.080.000</b></u>	<u><b>100%</b></u>	<u><b>800.000.000.000</b></u>	<u><b>100%</b></u>

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

	<b>6 tháng đầu năm</b>	
	<u>2021</u>	<u>6 tháng đầu năm 2020</u>
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	800.000.000.000	500.000.000.000
- <i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	159.999.080.000	300.000.000.000
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	<u><b>959.999.080.000</b></u>	<u><b>800.000.000.000</b></u>
<b>Cổ tức, lợi nhuận tại Công ty mẹ</b>		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ</i>	-	75.000.000.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	-	75.000.000.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này</i>	-	(75.000.000.000)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	-	(75.000.000.000)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	-	(75.000.000.000)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ</i>	-	-

**d) Cổ phiếu**

	<u>30/06/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	95.999.908	80.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	95.999.908	80.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	95.999.908	80.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại ( <i>Cổ phiếu quỹ</i> )	108	108
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	108	108
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.999.800	79.999.892
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	95.999.800	79.999.892
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**e) Các quỹ Công ty**

	<u>30/06/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	98.140.899.213	69.420.028.780
	<u><b>98.140.899.213</b></u>	<u><b>69.420.028.780</b></u>

## 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 sàn văn phòng. Vào ngày 30/06/2021, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/06/2021	01/01/2021
	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

#### Tài sản thuê ngoài

Tên lô đất/Địa điểm lô đất	Diện tích thuê	Thời gian thuê	Mục đích thuê
Tầng 1 - tầng 2 tòa K1, K2, K3 - Công trình chung cư kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở Hi Brand tại khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, có tên thương mại là "The K-park.	1.244 m <sup>2</sup>	Từ 5 đến 10 năm	Cho thuê thuê ki-ốt thương mại
Tầng 9 + 10 + 12, tòa Sao Mai Building, Số 19, Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.	1.230	5 năm	Văn phòng cho thuê
Tầng 3, tòa nhà 319 Tower, số 63 Lê Văn Lương, Cầu Giấy, Hà Nội.	624	5 năm	Văn phòng cho thuê
Sàn văn phòng số 505,506, tầng 5, tòa nhà The Golden Palm tại: Số 21, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.	449	5 năm	Văn phòng cho thuê
Sàn văn phòng số 503, 504, tầng 5, tòa nhà The Golden Palm tại số 21, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.	455	3 năm	Văn phòng cho thuê
Khu dịch vụ thương mại 04 (tầng 2), dịch vụ thương mại 05 (tầng 2) và dịch vụ thương mại 07 (tầng 3) – Tòa CT1 theo theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc khối chung cư tòa nhà Ban cơ yếu chính phủ tại Khu đất M2 đường Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.	1.860,65	5 năm	Văn phòng cho thuê
Tầng 11, Tháp văn phòng - Tòa nhà Dầu Khí Nghệ An - Số 7 đường Quang Trung, thành phố Vinh, Nghệ An	170 m <sup>2</sup>	Từ 20/04/2021 đến 19/04/2022	Văn phòng làm việc Cen Nghệ An
Căn nhà số B2-01, số 6, Lô 30A, đường Lê Hồng Phong, phường Lạc Viên, quận Ngô Quyền, Hải Phòng	92 m <sup>2</sup>	Từ 20/04/2021 đến 19/04/2022	Văn phòng Hoàng Huy - Cen Hải Phòng
Phòng 605, 606 tầng 06, Tòa nhà MB Hải Phòng, Số 6, Lô 30A, đường Lê Hồng Phong, Ngô Quyền, Hải Phòng	124 m <sup>2</sup>	Từ 20/10/2020 đến 19/10/2023	Văn phòng chính - Cen Hải Phòng
Tầng 6, Tòa nhà Việt Đức Financial Building, số 8 Tôn Đức Thắng, phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	100 m <sup>2</sup>	Từ 15/03/2021 đến 14/03/2022	Văn phòng làm việc Cen Vĩnh Phúc
Căn nhà STH.44.19 tại Đường số 4, Khu đô thị Lê Hồng Phong 2, phường Phước Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	107,5 m <sup>2</sup>	Từ 19/12/2020 đến 20/12/2022	Văn phòng làm việc Cen Khánh Hòa

98 Đường 2 tháng 9, phường Bình Thuận, Quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	103 m <sup>2</sup>	Từ 15/01/2021 đến 15/01/2024	Văn phòng làm việc Cen Miền Trung
Tầng 2 Tòa nhà DMT GROUP Đà Nẵng 484-486 đường 2/9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	247 m <sup>2</sup>	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020	Văn phòng làm việc Cen Miền Trung
Tầng 1; tòa nhà KIM SƠN BUILDING, số 16-18 Phần Thành Tài, P. Hòa Thuận Đông, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng	110 m <sup>2</sup>	Từ 22/07/2021 đến 22/07/2023	Văn phòng làm việc Cen Miền Trung
Tầng 9 Tòa nhà VNPT, số 33 Lý Thái Tổ, phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	88 m <sup>2</sup>	Từ 01/10/2020 đến 01/05/2021	Văn phòng làm việc Cen Bắc Ninh
Tầng 1 Chung cư An Phú Thịnh Garden Tower, Lô Đất B1-50 Đường số 19B, Khu Đô Thị Mới An Phú Thịnh, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định	252,9 m <sup>2</sup>	03 năm kể từ ngày 01/04/2021	Văn phòng làm việc Cen Bình Định
44 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Hàm Tiến, Thành Phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	150 m <sup>2</sup>	Từ 06/05/2021 đến 14/04/2024	Văn phòng làm việc Cen Bình Thuận
Lô C13 dãy C Khu nhà Shophouse thuộc Dự án Khu Tổ hợp thương mại dịch vụ nhà ở - chung cư tại phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa	100 m <sup>2</sup>	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2026	Văn phòng làm việc Cen Thanh Hóa
Lô C13 dãy C Khu nhà Shophouse thuộc Dự án Khu Tổ hợp thương mại dịch vụ nhà ở - chung cư tại phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa	195 m <sup>2</sup>	Từ 16/11/2020 đến 15/11/2022	Văn phòng làm việc Cen Hưng Yên
Số HG1-19 Lô SH-07 đất kết hợp DVTM khu dịch vụ cao cấp Bến Đoan, Phường Hồng Gai, Thành Phố Hạ Long, Quảng Ninh	91,97 m <sup>2</sup>	Từ 01/01/2021 đến 01/01/2024	Văn phòng làm việc Cen Quảng Ninh
Số 167, Thị trấn Cái Rồng, Vân Đồn, Quảng Ninh	80 m <sup>2</sup>	Từ 01/04/2021 đến 01/04/2022	Văn phòng làm việc Cen Quảng Ninh

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

	6 tháng đầu năm 2021 VND	6 tháng đầu năm 2020 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.941.350.683.312	183.414.041.820
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	854.394.127.421	481.330.231.327
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	29.646.337.581	46.048.787.417
	<b>3.825.391.148.314</b>	<b>710.793.060.564</b>
<b>Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	<b>12.501.324.011</b>	<b>129.651.828.944</b>

**26. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	6 tháng đầu năm 2021	6 tháng đầu năm 2020
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại (chuyển nhượng bất động sản)	142.095.163.636	4.952.054.545
	<b>142.095.163.636</b>	<b>4.952.054.545</b>

Theo Phụ lục số 05 ngày 30/06/2021, đính kèm hợp đồng mua bán số 12/2018/HDMB-DOLPHIN ngày 06 tháng 08 năm 2018, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ và Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land đã thỏa thuận về việc trả lại diện tích sàn Dolphin. Theo đó, Bên Mua đề nghị và Bên Bán đồng ý nhận lại toàn bộ phần diện tích văn phòng còn lại có diện tích là 6117,6m<sup>2</sup> (Văn phòng làm việc tầng 2,3 (Khối 1+2+3+4)).

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	6 tháng đầu năm 2021	6 tháng đầu năm 2020
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.517.042.340.165	150.399.311.728
Giá vốn của dịch vụ môi giới bất động sản	589.445.113.762	241.014.993.202
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	17.326.059.643	27.307.901.077
	<b>3.123.813.513.570</b>	<b>418.722.206.007</b>

**28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	6 tháng đầu năm 2021	6 tháng đầu năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	30.544.047.376	8.598.929.624
Lãi bán trái phiếu	2.648.408.464	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	143.063	-
	<b>33.192.598.903</b>	<b>8.598.929.624</b>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	6 tháng đầu năm 2021	6 tháng đầu năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	26.291.229.996	2.776.211.582
Lãi trái phiếu phải trả	38.047.260.274	-
	<b>64.338.490.270</b>	<b>2.776.211.582</b>

**30. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	6 tháng đầu năm 2021	6 tháng đầu năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân công	8.395.660.607	2.404.749.839
Chi phí tư vấn dự án	32.598.862.961	-
Chi phí môi giới bất động sản	11.155.383.774	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	44.339.407.808	15.795.401.949
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	1.707.281.950	3.230.390.000
Các khoản chi phí bán hàng khác	222.729.276	1.441.744.911
	<b>98.419.326.376</b>	<b>22.872.286.699</b>

### 31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm 2020
	2021	2020
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng, nguyên vật liệu	3.878.932.902	2.591.903.375
Chi phí nhân công	57.664.110.783	52.692.743.245
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.134.402.760	10.500.845.326
Thuế, phí, lệ phí	255.433.087	216.723.812
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.680.529.410	18.488.002.448
Chi phí khác bằng tiền	11.041.792.686	9.164.507.391
	<b>112.655.201.628</b>	<b>93.654.725.597</b>

### 32. THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm 2020
	2021	2020
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	106.510.312	-
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	175.528.350	250.001.824
Thu nhập khác	1.043.787.804	214.089.085
	<b>1.325.826.466</b>	<b>464.090.909</b>

### 33. CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm 2020
	2021	2020
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định	353.169.830	286.445.724
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án	-	43.032.253
Phạt chậm nộp, chậm kê khai thuế	2.026.234.809	71.035.003
Chi phí khác	860.428.504	-
	<b>3.239.833.143</b>	<b>400.512.980</b>

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

	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm 2020
	2021	2020
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	52.520.240.060	32.413.675.548
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	12.625.034.715	5.118.782.910
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>65.145.274.775</b>	<b>37.532.458.458</b>
Các khoản điều chỉnh thuế TNDN của các kỳ trước vào thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp kỳ này	1.570.269.169	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	36.244.231.219	60.784.362.274
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(56.551.412.877)	(41.104.809.340)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>46.408.362.286</b>	<b>57.212.011.392</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:

	6 tháng đầu năm 2021 VND	6 tháng đầu năm 2020 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	249.598.591.593	133.629.972.476
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	249.598.591.593	133.629.972.476
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	95.999.908	95.999.908
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.600</b>	<b>1.392</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 giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

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

	6 tháng đầu năm 2021 VND	6 tháng đầu năm 2020 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.664.111.880	2.603.153.375
Chi phí nhân công	465.738.245.073	219.438.481.686
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.200.856.905	16.000.181.931
Chi phí dịch vụ mua ngoài	253.683.346.222	124.297.182.504
Chi phí khác bằng tiền	64.465.757.992	23.766.697.568
	<b>809.752.318.072</b>	<b>386.105.697.064</b>

### 37. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	30/06/2021		01/01/2021	
	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	108.441.722.963	-	191.286.523.740	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2.654.351.902.218	(7.896.991.660)	2.883.589.622.800	(7.896.991.660)
Các khoản cho vay	807.760.700.000	-	287.956.975.634	-
	<b>3.570.554.325.181</b>	<b>(7.896.991.660)</b>	<b>3.362.833.122.174</b>	<b>(7.896.991.660)</b>
			Giá trị sổ kế toán	
			30/06/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ			2.136.917.456.582	820.880.740.439
Phải trả người bán, phải trả khác			392.555.223.284	553.672.839.705
Chi phí phải trả			91.155.602.263	48.769.412.532
			<b>2.620.628.282.129</b>	<b>1.423.322.992.676</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 30/06/2021</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	108.441.722.963	-	-	108.441.722.963
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.738.542.082.058	907.912.828.500	-	2.646.454.910.558
Các khoản cho vay	307.760.700.000	500.000.000.000	-	807.760.700.000
	<b>2.154.744.505.021</b>	<b>1.407.912.828.500</b>	<b>-</b>	<b>3.562.657.333.521</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</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	287.956.975.634	-	-	287.956.975.634
	<b>1.877.806.758.037</b>	<b>1.477.129.372.477</b>	<b>-</b>	<b>3.354.936.130.514</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 30/06/2021</b>				
Vay và nợ	1.186.917.456.582	950.000.000.000	-	2.136.917.456.582
Phải trả người bán, phải trả khác	391.239.703.504	1.315.519.780	-	392.555.223.284
Chi phí phải trả	91.155.602.263	-	-	91.155.602.263
	<b>1.669.312.762.349</b>	<b>951.315.519.780</b>	<b>-</b>	<b>2.620.628.282.129</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</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>

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

a) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	6 tháng đầu năm 2021 VND	6 tháng đầu năm 2020 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	4.325.223.841.365	78.869.804.252
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	3.009.187.125.222	152.706.126.674

### 39. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

#### 40. BÁO CÁO BỘ PHẬN

##### Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động môi giới bất động sản	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê văn phòng và khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	854.394.127.421	2.799.255.519.676	29.646.337.581	3.683.295.984.678
<b>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>264.949.013.659</b>	<b>282.213.179.511</b>	<b>12.320.277.938</b>	<b>559.482.471.108</b>
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	23.987.051.575
Tài sản bộ phận	2.995.472.292.321	1.565.103.488.083	112.842.263.965	4.673.418.044.369
Tài sản không phân bổ	-	-	-	490.228.367.178
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.995.472.292.321</b>	<b>1.565.103.488.083</b>	<b>112.842.263.965</b>	<b>5.163.646.411.547</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	461.241.822.242	238.575.375.757	35.866.239.241	735.683.437.240
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	2.148.415.406.244
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>461.241.822.242</b>	<b>238.575.375.757</b>	<b>35.866.239.241</b>	<b>2.884.098.843.484</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	

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	6 tháng đầu năm 2021	6 tháng đầu năm 2020
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng, dịch vụ</b>	<b>12.501.324.011</b>	<b>129.651.828.944</b>
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	622.325.599	341.750.453
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	26.425.010	1.107.848
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	1.037.952.805	767.758.945
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	7.554.490.428	126.380.921.986
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	3.260.130.169	2.160.289.712
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>291.672.777.644</b>	<b>49.271.783.059</b>
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	696.230.997	155.193.023
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	17.586.898.063	2.806.321.051
- 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	7.080.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	265.138.166.957	45.947.467.874
<b>Doanh thu hoạt động tài chính - lãi vay</b>	<b>1.173.745.009</b>	<b>2.395.821.917</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.173.745.009	2.395.821.917
<b>Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:</b>		
	<u>30/06/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>33.610.888.851</b>	<b>58.469.949.951</b>
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	618.689.449	592.226.438
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	28.995.242.570	54.979.714.525
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	6.534.000	6.534.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.368.558.037	1.003.861.490
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	112.291.460	362.653.250
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2.509.573.335	1.524.960.248
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	<b>54.000.000.000</b>	<b>1.196.285.782</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	54.000.000.000	1.196.285.782
<b>Phải thu khác</b>	<b>745.350.299.008</b>	<b>757.950.299.008</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	657.950.299.008	757.950.299.008
- Ông Chu Hữu Chiến	30.000.000.000	-
- Bà Nguyễn Minh Hồi	30.000.000.000	-
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>42.128.690.893</b>	<b>74.769.165.720</b>
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	9.620.071.029	15.579.406.566
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	29.594.094.366	20.455.216.257
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	2.914.525.498	5.428.030.897
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	33.306.512.000


	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>74.999.998</b>	<b>74.999.998</b>
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	74.999.998	74.999.998
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>1.205.770.620</b>	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	1.205.770.620	-
<b>Người mua trả tiền trước</b>	<b>113.710.196</b>	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	113.710.196	-
<b>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</b>	<b>15.454.548</b>	-
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	15.454.548	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:


	6 tháng đầu năm 2021	6 tháng đầu năm 2020
	VND	VND
<b>Thu nhập của Hội đồng Quản trị</b>	<b>452.166.667</b>	<b>434.940.000</b>
Ông Nguyễn Trung Vũ	240.500.000	229.940.000
Ông Phạm Thanh Hưng	211.666.667	205.000.000
Ông Nguyễn Đức Vui	-	-
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	-	-
<b>Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>1.537.748.625</b>	<b>1.100.399.405</b>
Ông Chu Hữu Chiến	339.000.000	214.423.750
Bà Nguyễn Thị Thanh	172.479.167	170.000.000
Ông Nguyễn Anh Hương	310.500.000	195.259.149
Bà Nguyễn Minh Hồi	390.860.010	223.603.249
Bà Nguyễn Quỳnh Mai	324.909.448	297.113.257

#### 42. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020.

  
Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2021

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
Chu Hữu Chiến  
Tổng Giám đốc

