

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

	Trang
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 riêng giữa niên độ đã được soát xét	05 - 46
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 46

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 riêng 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 Hôi	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 Nhượng	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng 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 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 Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính 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 giữa niên độ.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ 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 kỷ**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ được lập ngày 25 tháng 08 năm 2021, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 kỷ 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 6 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 giữa niên độ.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Vũ Xuân Biên
Phó Tổng Giám đốc

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.079.948.086.316	1.903.635.543.564
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	19.956.919.741	157.363.970.633
111	1. Tiền		19.956.919.741	12.363.970.633
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	145.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	185.000.000.000	154.999.989.852
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		185.000.000.000	154.999.989.852
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.589.060.943.117	1.554.553.378.891
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	551.077.042.032	770.874.394.484
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	19.273.836.664	144.413.874.091
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	33.760.700.000	57.956.985.782
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	991.320.977.486	587.679.737.599
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.371.613.065)	(6.371.613.065)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.260.189.346.466	26.886.741.578
141	1. Hàng tồn kho		1.260.189.346.466	26.886.741.578
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		25.740.876.992	9.831.462.610
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	3.908.741.799	8.329.856.167
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		21.590.455.344	135.883.309
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	241.679.849	1.365.723.134
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.655.597.630.870	1.346.639.249.075
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.299.029.424.180	1.002.541.398.857
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	500.000.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	799.029.424.180	1.002.541.398.857
220	II. Tài sản cố định		186.346.596.371	181.491.813.618
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	145.078.488.990	138.395.680.345
222	- Nguyên giá		176.935.269.283	165.173.133.896
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(31.856.780.293)	(26.777.453.551)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	41.268.107.381	43.096.133.273
228	- Nguyên giá		45.128.177.810	45.128.177.810
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.860.070.429)	(2.032.044.537)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.904.340.916	1.904.340.916
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	1.904.340.916	1.904.340.916
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	141.200.000.000	139.520.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		141.200.000.000	139.520.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		27.117.269.403	21.181.695.684
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	27.117.269.403	21.181.695.684
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.735.545.717.186	3.250.274.792.639

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.643.190.765.680	1.347.847.701.653
310	I. Nợ ngắn hạn		1.691.095.245.900	895.960.305.106
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	116.902.305.592	214.239.170.957
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	32.406.664.159	18.562.530.081
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	69.980.034.399	77.111.192.857
314	4. Phải trả người lao động		51.146.188.221	72.208.479.849
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	45.040.437.914	-
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	1.428.357.068	1.832.949.440
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	227.947.305.724	152.322.185.211
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	1.108.435.447.026	326.600.740.439
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		37.808.505.797	33.083.056.272
330	II. Nợ dài hạn		952.095.519.780	451.887.396.547
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	2.095.519.780	1.887.396.547
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	950.000.000.000	450.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.092.354.951.506	1.902.427.090.986
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	2.092.354.951.506	1.902.427.090.986
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		36.000.000.000	36.000.000.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		89.988.738.351	65.392.096.174
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		856.368.213.155	851.036.074.812
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		648.694.160.656	851.036.074.812
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		207.674.052.499	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.735.545.717.186	3.250.274.792.639

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 RIÊNG 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	24	3.566.886.934.626	656.746.646.376
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	142.095.163.636	4.952.054.545
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.424.791.770.990	651.794.591.831
11	4. Giá vốn hàng bán	26	2.995.250.896.120	441.596.673.719
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		429.540.874.870	210.197.918.112
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	29.861.463.744	9.113.935.155
22	7. Chi phí tài chính	28	62.246.120.866	2.776.211.582
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		62.246.120.866	2.776.211.582
25	8. Chi phí bán hàng	29	90.008.223.679	20.722.621.139
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	45.669.679.277	34.207.005.262
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		261.478.314.792	161.606.015.284
31	11. Thu nhập khác	31	1.122.885.506	462.362.459
32	12. Chi phí khác	32	2.406.907.739	286.539.926
40	13. Lợi nhuận khác		(1.284.022.233)	175.822.533
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		260.194.292.559	161.781.837.817
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	52.520.240.060	32.413.675.548
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		207.674.052.499	129.368.162.269

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 RIÊNG 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	6 tháng đầu năm
			2021	2020
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		260.194.292.559	161.781.837.817
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		7.605.161.128	5.502.621.538
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(29.967.974.056)	(9.113.935.155)
06	- Chi phí lãi vay		62.246.120.866	2.776.211.582
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		300.077.600.497	160.946.735.782
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		141.861.207.376	8.846.151.224
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.233.302.604.888)	102.879.669.641
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(8.043.430.159)	31.110.570.665
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(1.514.459.351)	298.439.436
14	- Tiền lãi vay đã trả		(47.629.682.510)	(2.776.211.582)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(50.773.832.263)	(38.095.747.633)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12.557.250.533)	(11.300.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(911.882.451.831)	251.909.607.533
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(13.062.524.478)	(1.572.914.508)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.384.305.628.246)	(221.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		878.501.903.880	45.000.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.680.000.000)	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		13.186.943.196	9.113.935.155
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(507.359.305.648)	(168.458.979.353)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		3.833.289.045.347	78.869.804.252
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(2.551.454.338.760)	(152.706.126.674)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(79.999.892.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.281.834.706.587	(73.836.322.422)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(137.407.050.892)	9.614.305.758

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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	6 tháng đầu năm
			2021	2020
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		157.363.970.633	125.819.376.543
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	19.956.919.741	135.433.682.301


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 RIÊNG 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 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 riêng 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 443%, trong đó, doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 1.504% so với cùng kỳ năm trước dẫn đến lợi nhuận gộp kỳ này tăng 219,34 tỷ đồng, tương ứng tăng gấp 2,04 lần so với kỳ trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Cen Hồ Chí Minh - Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ	59 Nguyễn Cơ Thạch, P. An Lợi Đông, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý và quảng cáo bất động sản.
Cen Hà Nội - Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ	Tầng 3, Tòa nhà CT1 Ban Cơ yếu Chính phủ, đường Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

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

Trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng.

- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính 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.

2.8. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.9. Tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
- Phương tiện vận tải	08 - 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

2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm 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.

2.11. Thuê hoạt động

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

2.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

Đối với BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính riêng 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.

2.13. Chi phí trả trước

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

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

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.

2.14. Các khoản nợ phải trả

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

2.15. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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”.

2.17. Chi phí phải trả

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

2.18. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.19. Vốn chủ sở hữu

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

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

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.

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

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

2.20. Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.21. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong 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).

2.22. 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.

2.23. Chi phí tài chính

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

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a, Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

b, Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20 % đối với thu nhập chịu thuế cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021.

2.25. Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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.

2.26. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thụ 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	11.151.419.199	5.814.757.236
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.805.500.542	6.549.213.397
- Các khoản tương đương tiền	-	145.000.000.000
	19.956.919.741	157.363.970.633

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) 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	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	185.000.000.000	-	-	-
- Trái phiếu	-	-	154.999.989.852	-
	185.000.000.000	-	154.999.989.852	-

(*) 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% đến 5,5% và toàn bộ các khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng để đảm bảo các khoản vay.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào Công ty con	141.200.000.000	-	139.520.000.000	-
- Công ty TNHH TMDT Ngôi nhà Thế Kỳ	74.500.000.000	-	74.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ	1.020.000.000	-	1.020.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen Academy	1.680.000.000	-	-	-
	141.200.000.000	-	139.520.000.000	-

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Lý do thay đổi đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Cen Academy: thành lập mới Công ty con theo nghị quyết số 24/2021 ngày 08/02/2021 của Hội đồng quản trị Công ty:

- Về giá trị: 1.680.000.000 đồng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

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

Đầu tư vào Công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/06/2021 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	Thành phố Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	Thành phố Hà Nội	80%	80%	Cung cấp dịch vụ giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường.
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	80%	80%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
- Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ	Thành phố Hà Nội	51%	51%	Môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn và quản lý bất động sản; tư vấn quản lý; dịch vụ hỗ trợ tài chính.
- Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	Thành phố Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	Thành phố Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Công ty Cổ phần Cen Academy	Thành phố Hà Nội	65,88%	65,88%	Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.

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
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	-	-	179.594.049.402	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ	115.288.438.341	-	90.510.283.209	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	19.772.159.862	-	43.883.865.258	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	99.277.919.985	-	105.370.043.337	-
- Công ty Cổ Phần VMF	38.701.671.320	-	37.210.163.320	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	12.901.617.508	-	21.276.232.449	-
- Công ty Cổ phần Bitexco	40.147.896.984	-	14.507.230.145	-
- 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 Đạt Phương Hội An	36.487.401.595	-	1.750.056.696	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Quốc tế Việt Nam	18.019.203.300	-	3.934.319.728	-
- Công ty Cổ phần Khai Sơn	16.820.103.793	-	3.250.519.670	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Belleville Hà Nội	14.791.055.009	-	15.313.321.369	-
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MIKHOME	18.094.187.383	-	4.008.771.382	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Toàn Thịnh Land	16.330.673.951	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	104.444.713.001	(596.312.741)	104.470.850.744	(596.312.741)
	551.077.042.032	(596.312.741)	770.874.394.484	(596.312.741)
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan	140.654.460.447	-	140.456.603.772	-
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)				

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 Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	9.135.749.664	-	-	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ	3.219.770.216	-	-	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	2.480.394.284	-	1.422.729.091	-
	19.273.836.664	-	144.413.874.091	-
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	12.430.519.878	-	74.999.998	-
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)				

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn (*)				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	30.000.000.000	-	1.196.285.782	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	-	53.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	-	3.760.700.000	-
	33.760.700.000		57.956.985.782	
b) Dài hạn (**)				
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	500.000.000.000	-	-	-
	500.000.000.000			
	30.000.000.000		54.196.285.782	

c) Phải thu về cho vay các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

(*) 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	01/01/2021
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	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	30/06/2021 30.000.700.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn			Vay vốn kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng, lãi suất 9,5%/ năm	- 53.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	HĐ số 1012/2020/HĐV/CE	11/12/2020	Thanh toán các chi phí đầu tư của dự án "Xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cần Thơ"	Tín chấp - kỳ hạn 20 ngày lãi suất 20%/năm	3.760.000.000 3.760.700.000
					33.760.700.000
					57.956.985.782

(**) 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	-
					<u>500.000.000.000</u>	<u>-</u>

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	19.110.191.781	-	2.435.671.233	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	3.764.467	-	448.872.659	-
- Tạm ứng ⁽¹⁾	60.000.000.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	54.860.639.863	-	152.160.639.863	-
<i>Công ty CP Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn ⁽²⁾</i>	52.650.639.863	-	52.650.639.863	-
<i>Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ</i>	-	-	99.500.000.000	-
<i>Khác</i>	2.210.000.000	-	10.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land ⁽³⁾	810.950.000.000	-	295.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng	-	-	25.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh ⁽⁴⁾	32.237.236.577	-	50.738.019.376	-
- Công ty Nam Hồng - TNHH ⁽⁵⁾	7.983.844.474	-	27.857.898.154	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ	-	-	27.243.928.991	-
- Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	(384.300.000)	384.300.000	(384.300.000)
- Công ty TNHH Địa Ốc Gia Phú	5.391.000.324	(5.391.000.324)	5.391.000.324	(5.391.000.324)
- Phải thu khác	400.000.000	-	1.019.406.999	-
	991.320.977.486	(5.775.300.324)	587.679.737.599	(5.775.300.324)

b) Dài hạn

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền đảm bảo tổng đại lý phân phối cho các dự án	789.413.091.040	-	995.001.486.040	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (6)</i>	571.450.299.008	-	671.450.299.008	-
<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 CP Tid</i>	50.000.000.000	-	-	-
<i>Công ty CP 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 CP Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil</i>	22.550.000.000	-	22.550.000.000	-
<i>Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ</i>	6.381.605.000	-	-	-
<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 - Giàng Vỡ</i>	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
<i>Các công ty khác</i>	14.939.000.000	-	19.859.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ khác	9.616.333.140	-	7.539.912.817	-
	799.029.424.180	-	1.002.541.398.857	-
c) Phải thu khác là các bên liên quan	637.831.904.008		800.930.909.817	

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

(1): Đây là 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) 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 kỳ (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 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 kể từ khi hợp đồng này có hiệu lực: 0 đồng.

(4) 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/m² thuộc về Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh;

+ Phần doanh thu bán hàng tính từ đơn giá 25 triệu VND/m² đến đơn giá bán thực tế trừ đi chi phí xây dựng nhà sẽ được coi là doanh thu của 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 kể 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.

(5) 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 Kỳ, 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 m² tương ứng với 37 lô đất. Tổng diện tích sau khi điều chỉnh: 11.795,9 m²;
- 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 lệch 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/m² đến giá bán/chuyển nhượng thực tế ghi trên các Hợp đồng giao dịch ký với khách hàng;
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong 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.

(6): 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 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 Ttd	343.870.941	-	343.870.941	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
+ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
+ Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
+ Công ty TNHH Địa Ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
	6.371.613.065	-	6.371.613.065	-

10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng hóa bất động sản (*)	1.260.189.346.466	-	26.886.741.578	-
	1.260.189.346.466	-	26.886.741.578	-

	30/06/2021	01/01/2021
(*) Hàng hóa bất động sản	1.260.189.346.466	26.886.741.578
<i>Sàn thương mại văn phòng làm việc tầng 2+3 Dự án Dolphin Plaza</i>	<i>135.127.481.829</i>	<i>6.935.954.546</i>
<i>Dự án Đồng kỳ Lovera Park</i>	<i>2.934.806.282</i>	<i>16.350.787.032</i>
<i>Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ</i>	<i>3.600.000.000</i>	<i>3.600.000.000</i>
<i>Dự án Louis city Hoàng Mai</i>	<i>737.533.791.151</i>	-
<i>Dự án Kim Chung Di Trạch</i>	<i>253.407.945.471</i>	-
<i>Dự án C-Sky View</i>	<i>127.585.321.733</i>	-

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Mua sắm	1.904.340.916	1.904.340.916
<i>Dự án Hệ thống phần mềm ERP (*)</i>	<i>1.904.340.916</i>	<i>1.904.340.916</i>
	1.904.340.916	1.904.340.916

Chi tiết Dự án Hệ thống phần mềm Quản lý

(*) Dự án triển khai bổ sung tính năng cho Phần mềm ERP:

- Nguồn vốn đầu tư: tự có;
- Tổng mức đầu tư: 2.776.906.238 VND (bao gồm VAT);
- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: 12 tháng từ ngày 02/01/2018 đến ngày 31/12/2018;
- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 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.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	116.369.091.412	35.223.645.223	13.580.397.261	165.173.133.896
- Mua trong kỳ	4.225.743.552	8.307.007.727	529.773.199	13.062.524.478
- Thanh lý, nhượng bán	(1.300.389.091)	-	-	(1.300.389.091)
Số dư cuối kỳ	119.294.445.873	43.530.652.950	14.110.170.460	176.935.269.283
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	8.160.977.477	11.872.280.574	6.744.195.500	26.777.453.551
- Khấu hao trong kỳ	2.404.255.256	2.155.295.585	1.217.584.395	5.777.135.236
- Thanh lý, nhượng bán	-	(697.808.494)	-	(697.808.494)
Số dư cuối kỳ	10.565.232.733	13.329.767.665	7.961.779.895	31.856.780.293
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	108.208.113.935	23.351.364.649	6.836.201.761	138.395.680.345
Tại ngày cuối kỳ	108.729.213.140	30.200.885.285	6.148.390.565	145.078.488.990

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

13. 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				
Số dư đầu kỳ	7.880.275.768	36.873.174.769	374.727.273	45.128.177.810
Số dư cuối kỳ	7.880.275.768	36.873.174.769	374.727.273	45.128.177.810
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	-	1.658.613.440	373.431.097	2.032.044.537
- Khấu hao trong kỳ	-	1.826.729.716	1.296.176	1.828.025.892
Số dư cuối kỳ	-	3.485.343.156	374.727.273	3.860.070.429
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	7.880.275.768	35.214.561.329	1.296.176	43.096.133.273
Tại ngày cuối kỳ	7.880.275.768	33.387.831.613	-	41.268.107.381

(*) Nguyên giá tại 30/06/2021 là quyền sử dụng gắn với 2.955,88 m2 sàn văn phòng tầng 4 thuộc dự án Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

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

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	292.971.482	177.229.978
- Chi phí sửa chữa	412.029.678	305.515.970
- Chi phí thuê văn phòng	2.203.533.078	1.715.391.962
- Chi phí trả trước tiền quản lý vận hành	775.603.371	1.948.467.009
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	224.604.190	4.183.251.248
	3.908.741.799	8.329.856.167
b) Chi phí trả trước dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.543.768.915	1.816.981.992
- Chi phí sửa chữa	18.650.918.161	19.344.226.270
- Chi phí trả trước dài hạn khác	5.922.582.327	20.487.422
	27.117.269.403	21.181.695.684



15. CÁC KHOẢN VAY

a) Vay ngắn hạn

	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
- Vay ngắn hạn	326.600.740.439	326.600.740.439	3.333.289.045.347	2.551.454.338.760	1.108.435.447.026	1.108.435.447.026
	326.600.740.439	326.600.740.439	3.333.289.045.347	2.551.454.338.760	1.108.435.447.026	1.108.435.447.026
b) Vay dài hạn						
- Trái phiếu thường	450.000.000.000	450.000.000.000	500.000.000.000	-	950.000.000.000	950.000.000.000
	450.000.000.000	450.000.000.000	500.000.000.000	-	950.000.000.000	950.000.000.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	450.000.000.000	450.000.000.000			950.000.000.000	950.000.000.000
Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn						
	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	30/06/2021	01/01/2021	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	VND	7,5%	Tài sản	VND	VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	VND	10,5%	Tín chấp	108.997.499.242	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	VND	6,0%	Tài sản là các căn hộ	248.466.000.000	-	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	VND	4,9% đến 8%	Tài sản	7.100.000.000	13.700.000.000	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	VND	5,1%	Tài sản	708.871.947.784	277.900.740.439	
				35.000.000.000	35.000.000.000	
				1.108.435.447.026	326.600.740.439	



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 %	Kỳ hạn	Giá trị VND
Trái phiếu phát hành	950.000.000.000	10,5%-11%	36 tháng	450.000.000.000
- Loại phát hành theo mệnh giá	<u>950.000.000.000</u>			<u>450.000.000.000</u>

c) Các khoản vay đối với các bên liên quan

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Lãi suất %	Kỳ hạn	Giá trị VND
Vay				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	248.466.000.000			
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	7.100.000.000			
	<u>255.566.000.000</u>			<u>13.700.000.000</u>
				<u>116.087.671</u>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	-	-	3.528.436.026	3.528.436.026
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	46.331.872.776	46.331.872.776	123.667.438.404	123.667.438.404
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	-	33.306.512.000	33.306.512.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	25.241.567.466	25.241.567.466	20.455.216.257	20.455.216.257
- Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế GTECH	7.200.000.000	7.200.000.000	7.200.000.000	7.200.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	2.465.366.495	2.465.366.495	6.676.317.605	6.676.317.605
- Phải trả các đối tượng khác	35.663.498.855	35.663.498.855	19.405.250.665	19.405.250.665
	116.902.305.592	116.902.305.592	214.239.170.957	214.239.170.957
b) Phải trả người bán là các bên liên quan	83.376.990.327	83.376.990.327	191.498.359.001	191.498.359.001

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (*)	14.581.911.706	-
- 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
- Người mua trả tiền trước khác	2.497.000.000	5.440.732.069
	32.406.664.159	18.562.530.081

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

18. 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	-	11.436.053.157	1.090.948.575	11.544.898.784	-	982.102.948
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	32.858.326.159	52.983.731.981	50.773.832.263	-	35.068.225.877
Thuế Thu nhập cá nhân	-	32.816.813.541	45.249.943.513	44.137.051.480	-	33.929.705.574
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.365.723.134	-	1.554.785.694	430.742.409	241.679.849	-
	1.365.723.134	77.111.192.857	100.879.409.763	106.886.524.936	241.679.849	69.980.034.399

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	29.249.179.580	-
- Chi phí môi giới, marketing trích trước	15.791.258.334	-
	45.040.437.914	-
Chi phí phải trả với bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)	9.600.000.000	-

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Bảo hiểm xã hội	177.824.000	4.627.200
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.958.864.303	1.193.864.303
- Phải trả lãi trái phiếu	14.616.438.356	-
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (*)	120.168.327.888	151.058.738.708
<i>Dự án Kim Chung Di Trạch</i>	42.910.763.474	-
<i>Dự án Xanh Villas</i>	21.800.200.000	200.000
<i>Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế</i>	1.017.289.866	33.918.727.007
<i>Dự án Vườn Sen - Đông Kỵ</i>	16.058.184.767	80.830.245.524
<i>Dự án khác</i>	38.381.889.781	36.309.566.177
- Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land (**)	86.423.347.639	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	602.503.538	64.955.000
	227.947.305.724	152.322.185.211

(*) 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	2.095.519.780	1.887.396.547
	2.095.519.780	1.887.396.547

c) Phải trả khác là các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

	916.746.670	-
--	--------------------	----------

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng	1.428.357.068	1.832.949.440
	1.428.357.068	1.832.949.440

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

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Vốn khác của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	800.000.000.000	150.000.000.000	-	-	(1.080.000)	64.310.531.382	748.108.205.183	1.762.417.656.565	-	-	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	129.368.162.269
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	37.081.564.792	(63.038.660.146)	(25.957.095.354)	-	-	-	-	-	(25.957.095.354)
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	-	(18.540.782.396)	(18.540.782.396)	-	-	-	-	-	(18.540.782.396)
<i>Trích quỹ khen thưởng ban điều hành</i>	-	-	-	-	-	-	(7.416.312.958)	(7.416.312.958)	-	-	-	-	-	(7.416.312.958)
<i>Trích quỹ Đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	-	37.081.564.792	(37.081.564.792)	-	-	-	-	-	-	-
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ trước	800.000.000.000	150.000.000.000	-	-	(1.080.000)	101.392.096.174	814.437.707.306	1.865.828.723.480	-	-	-	-	-	1.865.828.723.480
Số dư đầu kỳ này	800.000.000.000	150.000.000.000	36.000.000.000	(1.080.000)	65.392.096.174	851.036.074.812	1.902.427.090.986	-	-	-	-	-	-	1.902.427.090.986
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	207.674.052.499
Phân phối lợi nhuận (*)	159.999.080.000	-	-	-	-	24.596.642.177	(201.813.371.702)	(17.217.649.525)	-	-	-	-	-	(17.217.649.525)
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	-	(12.298.321.089)	(12.298.321.089)	-	-	-	-	-	(12.298.321.089)
<i>Trích quỹ khen thưởng ban điều hành</i>	-	-	-	-	-	-	(4.919.328.436)	(4.919.328.436)	-	-	-	-	-	(4.919.328.436)
<i>Trích quỹ Đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	-	24.596.642.177	(24.596.642.177)	-	-	-	-	-	-	-
<i>Chia cổ tức</i>	159.999.080.000	-	-	-	-	-	(159.999.080.000)	-	-	-	-	-	-	-
Hạch toán tiền thuế theo quyết định thanh tra	-	-	-	-	-	-	(528.542.454)	(528.542.454)	-	-	-	-	-	(528.542.454)
Số dư cuối kỳ này	959.999.080.000	150.000.000.000	36.000.000.000	(1.080.000)	89.988.738.351	856.368.213.155	2.092.354.951.506	-	-	-	-	-	-	2.092.354.951.506

(*) 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.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2021	Tỷ lệ	01/01/2021	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	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%
	959.999.080.000	100%	800.000.000.000	100%

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

	6 tháng đầu năm 2021	6 tháng đầu năm 2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	800.000.000.000	800.000.000.000
- <i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	159.999.080.000	-
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	959.999.080.000	800.000.000.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2021	01/01/2021
	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

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	89.988.738.351	65.392.096.174
	89.988.738.351	65.392.096.174

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động là các ki-ốt thương mại và sàn văn phòng. Vào ngày 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	17.391.023.561	15.188.479.705
- Trên 1 năm đến 5 năm	51.085.812.111	39.181.992.910
- Trên 5 năm	-	1.772.851.200
	68.476.835.672	56.143.323.815

b) Tài sản thuê ngoài

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

Vị trí thuê	Diện tích thuê (m ²)	Tiền thuê/tháng (VND)
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	419.917.060
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	429.885.000
Tầng 3, tòa nhà 319 Tower, số 63 Lê Văn Lương, Cầu Giấy, Hà Nội.	624	256.400.000
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.	448,6	156.000.000
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.	455,0	156.975.000
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 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	667.359.336

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

	6 tháng đầu năm 2021	6 tháng đầu năm 2020
	VND	VND
Doanh thu môi giới bất động sản	604.383.949.980	466.370.906.112
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.941.350.683.312	183.414.041.820
Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	21.152.301.334	6.961.698.444
	3.566.886.934.626	656.746.646.376
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)	184.436.786.099	171.158.568.424

25. 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
	142.095.163.636	4.952.054.545

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 kỷ 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 6117,6m² (Văn phòng làm việc tầng 2,3 (Khối 1+2+3+4).

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2021 VND	6 tháng đầu năm 2020 VND
Giá vốn môi giới bất động sản	462.773.402.872	285.821.969.260
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.517.042.340.165	150.399.311.728
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	15.435.153.083	5.375.392.731
	2.995.250.896.120	441.596.673.719
Trong đó: Giá vốn đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)	137.538.195.887	192.263.419.447

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2021 VND	6 tháng đầu năm 2020 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	27.213.055.280	9.113.935.155
Lãi trái phiếu	2.648.408.464	-
	29.861.463.744	9.113.935.155
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)	293.520.359	2.958.273.972

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2021 VND	6 tháng đầu năm 2020 VND
Lãi tiền vay	24.198.860.592	2.776.211.582
Lãi trái phiếu phải trả	38.047.260.274	-
	62.246.120.866	2.776.211.582
Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)	299.249.041	-

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	6 tháng đầu năm 2021 VND	6 tháng đầu năm 2020 VND
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	3.485.474.279
Các khoản chi phí bán hàng khác	207.287.186	1.441.744.911
	90.008.223.679	20.722.621.139

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2021 VND	6 tháng đầu năm 2020 VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.136.148.699	1.792.628.271
Chi phí nhân công	14.039.061.888	13.702.174.745
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.252.982.966	5.146.842.478
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.484.685.978	5.928.103.583
Chi phí khác	12.756.799.746	7.637.256.185
	45.669.679.277	34.207.005.262
Trong đó: Chi phí quản lý doanh nghiệp đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)	4.458.769.229	7.655.232.609

31. THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2021 VND	6 tháng đầu năm 2020 VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	106.510.312	-
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	-	250.001.824
Thu nhập khác	1.016.375.194	212.360.635
	1.122.885.506	462.362.459

32. CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2021 VND	6 tháng đầu năm 2020 VND
Khấu hao tài sản cố định	282.844.826	286.445.724
Phạt chậm nộp, chậm kê khai thuế	1.456.909.195	94.202
Chi phí khác	667.153.718	-
	2.406.907.739	286.539.926

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2021 VND	6 tháng đầu năm 2020 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	260.194.292.559	161.781.837.817
Các khoản điều chỉnh tăng	2.406.907.739	286.539.926
- Chi phí không hợp lệ	2.406.907.739	286.539.926
Thu nhập tính thuế TNDN	262.601.200.298	162.068.377.743
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	52.520.240.060	32.413.675.548
Các khoản điều chỉnh thuế TNDN của các kỳ trước vào thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp kỳ này	463.491.921	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	32.858.326.159	57.114.404.402
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(50.773.832.263)	(38.095.747.633)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh	35.068.225.877	51.432.332.317

34. 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, CCDC	4.528.615.687	1.792.628.271
Chi phí nhân công	342.929.398.523	151.591.410.332
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.322.316.302	5.502.621.538
Chi phí dịch vụ mua ngoài	191.915.048.127	164.457.313.787
Chi phí khác bằng tiền	58.465.358.573	22.068.913.065
	605.160.737.212	345.412.886.993

35. 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
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.956.919.741	-	157.363.970.633	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2.341.427.443.698	(6.371.613.065)	2.361.095.530.940	(6.371.613.065)
Các khoản cho vay	718.760.700.000	-	57.956.985.782	-
	3.080.145.063.439	(6.371.613.065)	2.576.416.487.355	(6.371.613.065)

	Giá trị sổ kế toán	
	30/06/2021 VND	01/01/2021 VND
	Nợ phải trả tài chính	
Vay và nợ	2.058.435.447.026	776.600.740.439
Phải trả người bán, phải trả khác	346.945.131.096	368.448.752.715
Chi phí phải trả	45.040.437.914	-
	2.450.421.016.036	1.145.049.493.154

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 trong đó cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.956.919.741	-	-	19.956.919.741
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.536.026.406.453	799.029.424.180	-	2.335.055.830.633
Các khoản cho vay	218.760.700.000	500.000.000.000	-	718.760.700.000
	1.774.744.026.194	1.299.029.424.180	-	3.073.773.450.374
Tại ngày 01/01/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	157.363.970.633	-	-	157.363.970.633
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.352.182.519.018	1.002.541.398.857	-	2.354.723.917.875
Các khoản cho vay	57.956.985.782	-	-	57.956.985.782
	1.567.503.475.433	1.002.541.398.857	-	2.570.044.874.290

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
Tại ngày 30/06/2021				
Vay và nợ	1.108.435.447.026	950.000.000.000	-	2.058.435.447.026
Phải trả người bán, phải trả khác	344.849.611.316	2.095.519.780	-	346.945.131.096
Chi phí phải trả	45.040.437.914	-	-	45.040.437.914
	1.498.325.496.256	952.095.519.780	-	2.450.421.016.036
Tại ngày 01/01/2021				
Vay và nợ	326.600.740.439	450.000.000.000	-	776.600.740.439
Phải trả người bán, phải trả khác	366.561.356.168	1.887.396.547	-	368.448.752.715
	693.162.096.607	451.887.396.547	-	1.145.049.493.154

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

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

	6 tháng đầu năm 2021	6 tháng đầu năm 2020
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	3.833.289.045.347	78.869.804.252
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	2.551.454.338.760	152.706.126.674

37. 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 riêng giữa niên độ này.

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động môi giới bất động sản	Hoạt động chuyển nhượng, bất động sản	Hoạt động cho thuê văn phòng và khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	604.383.949.980	2.799.255.519.676	21.152.301.334	3.424.791.770.990
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	141.610.547.108	282.213.179.511	5.717.148.251	429.540.874.870
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	13.062.524.478
Tài sản bộ phận	1.285.517.663.706	1.513.125.312.796	21.833.855.488	2.820.476.831.990
Tài sản không phân bổ	-	-	-	1.915.068.885.196
Tổng tài sản	1.285.517.663.706	1.513.125.312.796	21.833.855.488	4.735.545.717.186
Nợ phải trả của các bộ phận	24.854.038.532	124.073.750.279	-	124.073.750.279
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	2.519.117.015.401
Tổng nợ phải trả	24.854.038.532	124.073.750.279	-	2.643.190.765.680

Theo khu vực địa lý

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

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	Công ty con
Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	Công ty con
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	Cùng tập đoàn
Công ty CP Cen Housing	Công ty con gián tiếp
Công ty CP Cen Vĩnh Phúc	Công ty con gián tiếp
Công ty CP Cen Miền Trung	Công ty con gián tiếp
Công ty CP Cen Bắc Ninh	Công ty con gián tiếp
Công ty CP Cen Thanh Hóa	Công ty con gián tiếp
Công ty CP Cen Hải Phòng	Công ty con gián tiếp
Công ty CP Cen Nghệ An	Công ty con gián tiếp
Công ty CP Cen Hưng Yên	Công ty con gián tiếp
Công ty CP Cen Khánh Hòa	Công ty con gián tiếp
Công ty CP Cen Quảng Ninh	Công ty con gián tiếp
Công ty CP Cen Stay	Công ty con gián tiếp
Công ty CP Cen Zone	Công ty con gián tiếp

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 VND	6 tháng đầu năm 2020 VND
Doanh thu bán hàng, dịch vụ	184.436.786.099	171.158.568.424
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	26.045.000	-
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ	349.474.512	353.641.630
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	8.371.368.388	126.380.921.986
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ	169.022.047.066	42.161.896.912
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	313.308.490	81.818.184
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	-	20.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	1.190.641.710	-

	6 tháng đầu năm 2021 VND	6 tháng đầu năm 2020 VND
Doanh thu bán hàng, dịch vụ (tiếp)		
- Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	2.590.909.090	-
- Công ty Cổ phần Cen Academy	203.770.765	-
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2.369.221.078	2.160.289.712
Mua hàng hóa, dịch vụ	355.122.616.591	199.918.652.056
Mua hàng hóa	213.125.651.475	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	204.874.169.848	-
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	8.251.481.627	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.458.769.229	7.655.232.609
- Công ty Cổ phần Cen Academy	455.590.449	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và lữ hành Thế Kỳ	172.260.452	144.821.823
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	1.422.316.362	1.548.654.089
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	243.443.331	5.483.455.586
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	7.272.727	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	2.157.885.908	115.500.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỳ	-	355.721.111
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	7.080.000
Chi phí giá vốn hàng bán	137.538.195.887	192.263.419.447
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỳ	31.713.518.109	45.947.467.874
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	34.505.926.322	123.475.156.690
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	5.540.908.094	1.037.689.656
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	29.129.550.445	21.803.105.227
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	2.672.863.638	-
- Công ty cổ phần tập đoàn Thế Kỳ	13.769.567.449	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	20.205.861.830	-
Lãi cho vay	293.520.359	2.958.273.972
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỳ	268.320.400	2.395.821.917
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế kỳ	-	453.657.535
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	13.794.522	108.794.520
- Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	11.405.437	-
Lãi đi vay	299.249.041	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	271.057.260	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	28.191.781	-
Thu nhập khác	757.090.909	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	757.090.909	-

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:


	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	140.654.460.447	140.456.603.772
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	26.045.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	19.772.159.862	43.883.865.258
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	6.534.000	6.534.000
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	64.070.327	64.070.327
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2.509.573.335	1.524.960.248
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ	115.288.438.341	90.510.283.209
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	530.000.000	2.267.061.645
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	553.521.504	553.521.504
- Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu Cen	1.679.970.236	221.307.581
- Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	-	1.425.000.000
- Công ty Cổ phần Cen Academy	224.147.842	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	12.430.519.878	74.999.998
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ	3.219.770.216	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	9.135.749.664	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	74.999.998	74.999.998
Phải thu về cho vay ngắn hạn	30.000.000.000	54.196.285.782
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	30.000.000.000	1.196.285.782
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	53.000.000.000
Phải thu khác	637.831.904.008	800.930.909.817
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	571.450.299.008	671.450.299.008
- Ông Chu Hữu Chiến	30.000.000.000	-
- Bà Nguyễn Minh Hồi	30.000.000.000	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ	6.381.605.000	126.743.928.991
Chi phí trả trước	195.477.271	1.368.340.909
- Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	195.477.271	1.368.340.909
Phải trả người bán ngắn hạn	83.376.990.327	191.498.359.001
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	1.564.547.780	2.896.358.780
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	108.755.803	136.639.602
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ	-	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	46.331.872.776	123.667.438.404
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	-	3.528.436.026
- Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	8.450.746.502	5.357.507.932
- Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	1.650.000.000	2.150.250.000
- Công ty Cổ phần Cen Academy	29.500.000	-
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	33.306.512.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	25.241.567.466	20.455.216.257
Chi phí phải trả ngắn hạn	9.600.000.000	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ	9.600.000.000	-
Phải trả khác	916.746.670	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ	34.746.670	-
- Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	780.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa	102.000.000	-


Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	6 tháng đầu năm 2021 VND	6 tháng đầu năm 2020 VND
Thu nhập của Hội đồng Quản trị	452.166.667	434.940.000
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	-	-
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	1.537.748.625	1.100.399.405
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

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng 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

