

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2021

Tháng 10 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Tầng 1, Tòa B Sky City, Số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ
Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 30



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Vui	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Ủy viên
Ông Chu Hữu Chiển	Ủy viên
Ông Vương Văn Tường	Ủy viên

Ban Tổng Giám đốc

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho quý III năm 2021, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 



Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.979.669.876.203	1.903.635.543.564
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	22.026.103.775	157.363.970.633
1. Tiền	111		22.026.103.775	12.363.970.633
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	145.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		190.235.367.146	154.999.989.852
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	190.235.367.146	154.999.989.852
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.741.846.068.718	1.554.553.378.891
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	598.975.877.221	770.874.394.484
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	7.498.916.872	144.413.874.091
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	33.760.700.000	57.956.985.782
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	1.107.982.187.690	587.679.737.599
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	11	(6.371.613.065)	(6.371.613.065)
IV. Hàng tồn kho	140	12	1.021.865.982.596	26.886.741.578
1. Hàng tồn kho	141		1.021.865.982.596	26.886.741.578
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.696.353.968	9.831.462.610
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	3.371.402.378	8.329.856.167
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		83.271.741	135.883.309
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		241.679.849	1.365.723.134
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.034.319.387.830	1.346.639.249.075
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.678.209.424.180	1.002.541.398.857
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		430.000.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	1.248.209.424.180	1.002.541.398.857
II. Tài sản cố định	220		183.431.699.754	181.491.813.618
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	143.066.599.717	138.395.680.345
- Nguyên giá	222		178.056.871.501	165.173.133.896
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(34.990.271.784)	(26.777.453.551)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	40.365.100.037	43.096.133.273
- Nguyên giá	228		45.128.177.810	45.128.177.810
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4.763.077.773)	(2.032.044.537)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.904.340.916	1.904.340.916
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	1.904.340.916	1.904.340.916
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	141.200.000.000	139.520.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		141.200.000.000	139.520.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260	13	29.573.922.980	21.181.695.684
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		29.573.922.980	21.181.695.684
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		5.013.989.264.033	3.250.274.792.639

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.842.187.073.008	1.347.847.701.653
I. Nợ ngắn hạn	310		1.888.611.553.228	895.960.305.106
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	105.660.005.997	214.239.170.957
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	33.065.147.417	18.562.530.081
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	19	121.182.923.435	77.111.192.857
4. Phải trả người lao động	314		60.090.903.001	72.208.479.849
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		61.871.772.145	-
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		885.401.902	1.832.949.440
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	322.702.720.406	152.322.185.211
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	1.147.538.373.128	326.600.740.439
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		35.614.305.797	33.083.056.272
II. Nợ dài hạn	330		953.575.519.780	451.887.396.547
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	3.575.519.780	1.887.396.547
- Phải trả dài hạn khác (1388)	337B		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	950.000.000.000	450.000.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.171.802.191.025	1.902.427.090.986
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	2.171.802.191.025	1.902.427.090.986
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		959.999.080.000	800.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		959.999.080.000	800.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		150.000.000.000	150.000.000.000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		36.000.000.000	36.000.000.000
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(1.080.000)	(1.080.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		89.988.738.351	65.392.096.174
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		935.815.452.674	851.036.074.812
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		648.694.160.656	851.036.074.812
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		287.121.292.018	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		5.013.989.264.033	3.250.274.792.639


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng




Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2021

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH
Quý III năm 2021

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	23	814.707.577.344	541.469.704.404	4.381.594.511.970	1.198.216.350.780
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	23			142.095.163.636	4.952.054.545
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		814.707.577.344	541.469.704.404	4.239.499.348.334	1.193.264.296.235
4. Giá vốn hàng bán	11	24	637.276.425.104	461.848.689.148	3.632.527.321.224	900.240.709.711
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		177.431.152.240	79.621.015.256	606.972.027.110	293.023.586.524
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	4.971.291.466	8.233.812.063	34.832.755.210	17.347.747.218
7. Chi phí tài chính	22	27	40.367.158.019	1.253.216.363	102.613.278.885	4.029.427.945
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		40.367.158.019	1.253.216.363	102.613.278.885	4.029.427.945
8. Chi phí bán hàng	25	25	14.688.825.159	8.535.854.043	104.697.048.838	29.232.728.338
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	28.596.694.786	16.705.820.046	74.266.374.063	54.143.225.308
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		98.749.765.742	61.359.936.867	360.228.080.534	222.965.952.151
11. Thu nhập khác	31	28	428.226.439	272.728.273	1.551.111.945	735.090.732
12. Chi phí khác	32	29	147.460.560	2.257.261.520	2.554.368.299	2.543.801.446
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		280.765.879	(1.984.533.247)	(1.003.256.354)	-1.808.710.714
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		99.030.531.621	59.375.403.620	359.224.824.180	221.157.241.437
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	19.835.598.349	11.903.725.296	72.103.532.162	44.317.400.844
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		79.194.933.272	47.471.678.324	287.121.292.018	176.839.840.593


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng




Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2021


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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý III năm 2021

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
		Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Lợi nhuận trước thuế	1	99.030.531.621	59.375.403.620	359.224.824.180	221.157.241.437
2. Điều chỉnh cho các khoản		-	-	-	-
- Khấu hao TSCĐ	2	3.338.690.341	2.763.513.721	10.943.851.469	8.266.135.259
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(4.864.781.154)	(8.516.539.336)	(34.832.755.210)	(17.630.474.491)
- Chi phí lãi vay	6	40.367.158.019	1.253.216.363	102.613.278.885	4.029.427.945
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	137.871.598.827	54.875.594.368	437.949.199.324	215.822.330.150
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9	(599.018.208.308)	(244.882.092.558)	(457.157.000.932)	(236.035.941.334)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	238.323.363.870	(34.081.556.312)	(994.979.241.018)	68.798.113.329
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	156.602.424.355	(1.649.586.046)	148.558.994.196	29.460.984.619
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(1.919.314.156)	(69.590.900)	(3.433.773.507)	228.848.536
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(24.491.541.580)	(1.253.216.363)	(72.121.224.090)	(4.029.427.945)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(222.272.570)	(6.269.639.617)	(50.996.104.833)	(44.365.387.250)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(14.852.196.800)	(5.322.283.919)	(27.409.447.333)	(16.622.283.919)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(107.706.146.362)	(238.652.371.347)	(1.019.588.598.193)	13.257.236.186
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư					
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.121.602.218)	355.721.111	(14.184.126.696)	(1.217.193.397)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	282.727.273	-	282.727.273
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(348.608.649.165)	(32.500.000.000)	(1.732.914.277.411)	(253.500.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	413.373.282.019	124.500.000.000	1.291.875.185.899	169.500.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1.100.000.000)	(1.680.000.000)	(1.100.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-	-	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.029.373.658	8.516.539.336	20.216.316.854	17.630.474.491
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	70.672.404.294	100.054.987.720	(436.686.901.354)	(68.403.991.633,00)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.106.519.224.485	333.673.997.048	4.939.808.269.832	412.543.801.300
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.067.416.298.383)	(200.961.093.111)	(3.618.870.637.143)	(353.667.219.785,00)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	39.102.926.102	132.712.903.937	1.320.937.632.689	58.876.581.515
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	2.069.184.034	(5.884.479.690)	(135.337.866.858)	3.729.826.068
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ (70=50+60+61)	60	19.956.919.741	135.433.682.301	157.363.970.633	125.819.376.543,00
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	22.026.103.775	129.549.202.611	22.026.103.775	129.549.202.611


Nguyễn Công Sơn
 Người lập biểu


Lê Thị Lan
 Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiên
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2021

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

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 07 công ty con. Thông tin khái quát về các công ty con của Công ty như sau:

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

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Hoạt động chính
Công ty CP Cen Academy	Hà Nội	56%	56%	Giáo dục khác chưa được phân vào đầu Chi tiết: - Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản - Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng; - Các khoá dạy về phê bình, đánh giá chuyên môn; - Giáo dục khác chưa được phân vào đầu (Trừ hoạt động của các tổ chức Đảng, tôn giáo)

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được lập cho quý III năm 2021

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con

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

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

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu

nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

4. TIỀN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Tiền mặt	13.317.491.472	5.814.757.236
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.708.612.303	6.549.213.397
Tiền gửi tiết kiệm		145.000.000.000
	22.026.103.775	157.363.970.633

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	185.825.000.000	145.000.000.000
Đầu tư mua trái phiếu	4.410.367.146,00	154.999.989.852
	190.235.367.146	299.999.989.852

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	141.200.000.000 ^f	-	141.200.000.000	139.520.000.000 ^f	-	139.520.000.000
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	74.500.000.000	-	74.500.000.000	74.500.000.000	-	74.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	8.000.000.000	-	8.000.000.000	8.000.000.000	-	8.000.000.000
Công ty cổ phần M&I Thế Kỷ	1.020.000.000	-	1.020.000.000	1.020.000.000	-	1.020.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Cen Academy	1.680.000.000	-	1.680.000.000	-	-	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	21.276.232.449
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	3.362.687.949	179.594.049.402
Công ty Cổ phần Bitexco	18.392.480.860	14.507.230.145
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	22.373.972.812
Công Ty Cổ Phần VMF	38.917.527.061	37.210.163.320
Công ty Cổ phần Khai Sơn	15.086.413.898	3.250.519.670
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	23.105.098.410	43.883.865.258
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	118.332.156.444	90.510.283.209
Các khoản phải thu khách hàng khác	359.405.539.787	358.268.078.219
	598.975.877.221	770.874.394.484
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	148.115.262.625	140.456.603.772

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
a. Ngắn hạn		
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	3.760.700.000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	30.000.000.000	1.196.285.782
Công ty cổ phần BĐS Cen Sài Gòn	-	53.000.000.000
	33.760.700.000	57.956.985.782
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink	430.000.000.000	-
	430.000.000.000	-
Phải thu cho vay là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	30.000.000.000	54.196.285.782

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Công ty cổ phần thiết kế đầu tư xây dựng và thương mại NGP	2.190.129.411	380.597.000,00
Công ty cổ phần C - Holdings	-	142.991.145.000
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	4.104.585.195	-
Công ty TNHH MSP	174.900.233	-
Các đối tượng khác	1.029.302.033	1.042.132.091
	7.498.916.872	144.413.874.091
Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	4.179.585.193	74.999.998

10. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
a. Ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh (i)	32.237.236.577	50.738.019.376
Công Ty TNHH Địa Ốc Gia Phú	5.391.000.324	5.391.000.324
Công ty Nam Hồng - TNHH	12.059.024.624	28.377.305.153
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (ii)	943.835.268.317	295.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng	-	25.000.000.000
Phải thu khác	114.459.657.848	183.173.412.746
	1.107.982.187.690	587.679.737.599
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược (iii)	1.248.209.424.180	1.002.541.398.857
<i>Trong đó:</i>		
- <i>Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án</i>	1.243.547.486.040	995.001.486.040
+ <i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ</i>	631.450.299.008	671.450.299.008
+ <i>Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam (ST5)</i>	17.042.187.032	17.042.187.032
+ <i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil</i>	22.550.000.000	22.550.000.000
+ <i>Công ty Cổ phần Khai Sơn</i>	1.500.000.000	1.800.000.000
+ <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 Veracity</i>	7.150.000.000	7.900.000.000
+ <i>Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land</i>	419.700.000.000	184.500.000.000
+ <i>Công ty Cổ phần Bitexco</i>	15.000.000.000	33.500.000.000
+ <i>Các đối tượng khác</i>	121.655.000.000	48.759.000.000
- <i>Ký cược, ký quỹ khác</i>	4.661.938.140	7.539.912.817
	1.248.209.424.180	1.002.541.398.857
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	736.496.904.008	798.194.227.999

- (i) Phản ánh giá trị tiền góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án xây dựng làng Việt kiều quốc tế tại phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng ký ngày 23 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh. Theo điều khoản Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty sẽ hợp tác góp vốn cùng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh để đầu tư triển khai các thủ tục pháp lý của Dự án, thi công hạ tầng và xây thô theo quy hoạch được phê duyệt và kinh doanh đối với 45 lô đất thuộc Dự án ("phần Dự án hợp tác"). Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh chịu trách nhiệm đối với toàn bộ công tác triển khai, xây dựng dự án; Công ty sẽ chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền và chịu trách nhiệm đối với công tác bán toàn bộ sản phẩm bất động sản của phần Dự án hợp tác. Khoản tiền góp vốn này sẽ được Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh hoàn trả cho Công ty hoặc Công ty khấu trừ, thu hồi bằng cách giữ lại khoản tiền thanh toán từ các khách hàng mua sản phẩm của Dự án này.

Doanh thu bán hàng tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của các lô đất tính theo đơn giá 25 triệu VND/m² thuộc về Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh, phần doanh thu bán hàng tính từ đơn giá 25 triệu VND/m² đến đơn giá bán thực tế trừ đi chi phí xây dựng nhà sẽ được coi là doanh thu của Công ty, đồng thời Công ty chịu các khoản chi phí liên quan đến công tác bán hàng và chi phí xây dựng nhà thuộc phần Dự án hợp tác.

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

- (ii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 30122020/HĐHTĐT/GLX-CRE-TL ngày 30/12/2020 và Hợp đồng hợp tác đầu tư số 08042021/HĐHTĐT/GLX-CRE-TL giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy), Công ty Cổ phần dịch vụ và đầu tư Trustlink (Trustlink) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land)
- Mục đích hợp tác đầu tư: hợp tác đầu tư và kinh doanh đối với các bất động sản thuộc Dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư.
 - Nội dung hợp tác: thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai theo hợp đồng môi giới giữa Chủ đầu tư này và Galaxy.
 - Tỷ lệ góp: Trustlink góp 30%, Cen Land và Galaxy góp 70%.
 - 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 và Cen Land đã phân phối hết các sản phẩm thuộc Dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng.
 - Thời hạn hợp tác đầu tư: dự kiến là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hợp tác đầu tư.
- (iii) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng mà Công ty đã trả cho các chủ đầu tư, để thực hiện vai trò tổng đại lý phân phối sản phẩm bất động sản hình thành từ các dự án.

11. NỢ XẤU

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

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

12. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hóa bất động sản (i)	1.021.865.982.596	-	26.886.741.578	-
Cộng	1.021.865.982.596	-	26.886.741.578	-

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

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	283.271.685	177.229.978
Chi phí sửa chữa văn phòng	498.669.450	305.515.970
Chi phí thuê văn phòng	2.154.150.433	1.715.391.962
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	435.310.810	6.131.718.257
	3.371.402.378	8.329.856.167
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	2.238.034.422	1.816.981.992
Chi phí sửa chữa văn phòng	22.107.529.037	19.344.226.270
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.228.359.521	20.487.422
	29.573.922.980	21.181.695.684

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<u>Nhà cửa và vật kiến trúc</u>	<u>Phương tiện vận tải</u>	<u>Thiết bị văn phòng</u>	<u>Tổng cộng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	116.369.091.412	35.223.645.223	13.580.397.261	165.173.133.896
Mua sắm mới	4.225.743.552	8.307.007.727	1.651.375.417	14.184.126.696
Giảm khác	(1.300.389.091)	-	-	(1.300.389.091)
Số cuối kỳ	119.294.445.873	43.530.652.950	15.231.772.678	178.056.871.501
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	7.858.873.439	12.174.384.612	6.744.195.500	26.777.453.551
Trích khấu hao trong kỳ	3.526.203.825	2.686.778.272	2.697.644.630	8.910.626.727
Giảm khác		(697.808.494)	-	(697.808.494)
Số cuối kỳ	11.385.077.264	14.163.354.390	9.441.840.130	34.990.271.784
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	107.909.368.609	29.367.298.560	5.789.932.548	143.066.599.717
Số đầu kỳ	108.510.217.973	23.049.260.611	6.836.201.761	138.395.680.345

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 2.701.503.321 VNĐ

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	7.880.275.768	36.873.174.769	374.727.273	45.128.177.810
Mua sắm mới	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	7.880.275.768	36.873.174.769	374.727.273	45.128.177.810
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	-	1.658.613.440	373.431.097	2.032.044.537
Trích khấu hao trong kỳ	-	2.709.022.032	22.011.204	2.731.033.236
Giảm khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	4.367.635.472	395.442.301	4.763.077.773
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	7.880.275.768	32.505.539.297	(20.715.028)	40.365.100.037
Số đầu kỳ	7.880.275.768	35.214.561.329	1.296.176	43.096.133.273

Tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 1.127.248.342 VNĐ

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Mua sắm (i)	1.904.340.916	1.904.340.916
	1.904.340.916	1.904.340.916

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thể Kỳ	2.124.733.973	2.124.733.973	20.455.216.257	20.455.216.257
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	7.271.100.855	7.271.100.855	3.528.436.026	3.528.436.026
Công ty cổ phần BĐS Cen Sài Gòn	43.363.123.374	43.363.123.374	123.667.438.404	123.667.438.404
Công ty cổ phần Bất động sản Galaxy Land	3.362.687.949	3.362.687.949	6.676.317.605	6.676.317.605
Công ty cổ phần tập đoàn Thể Kỳ		-	2.896.358.780	2.896.358.780
Các đối tượng khác	49.538.359.846	49.538.359.846	57.015.403.885	57.015.403.885
	105.660.005.997	105.660.005.997	214.239.170.957	214.239.170.957
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	66.620.562.938	66.620.562.938	191.498.359.001	191.498.359.001

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	3.082.155.116	1.073.972.647
Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Mỹ Đình	9.572.124.801	9.572.124.801
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	-	2.422.000.000
Công ty CP Xây lắp Sunshine E&C	2.673.472.536	2.475.700.564
Các đối tượng khác	17.737.394.964	5.440.732.069
	33.065.147.417	18.562.530.081

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi tiêu	<u>Phát sinh trong kỳ</u>			
	<u>Số đầu kỳ</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	11.436.053.157	20.655.288.388	11.811.212.604	20.280.128.941
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.858.326.159	72.567.024.083	50.996.104.833	54.429.245.409
Thuế thu nhập cá nhân	32.816.813.541	62.439.554.652	48.782.819.108	46.473.549.085
Cộng	77.111.192.857	155.661.867.123	111.590.136.545	121.182.923.435

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Bảo hiểm xã hội	585.468.643	4.627.200
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	149.491.713.939	151.058.738.708
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.311.864.303	1.193.864.303
Phải trả khác	171.313.673.521	64.955.000
	322.702.720.406	152.322.185.211
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.575.519.780	1.887.396.547
	3.575.519.780	1.887.396.547
Phải trả phải nộp khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	874.746.670	-

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

21. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

Chi tiêu	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Số có khả năng		Tăng	Giảm	Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ			Giá trị	trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	326.600.740.439	326.600.740.439	4.439.808.269.832	3.618.870.637.143	1.147.538.373.128	1.147.538.373.128
Vay dài hạn	450.000.000.000	450.000.000.000	500.000.000.000	-	950.000.000.000	950.000.000.000
Cộng	776.600.740.439	776.600.740.439	4.939.808.269.832	3.618.870.637.143	2.097.538.373.128	2.097.538.373.128

Chi tiết các khoản vay bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Vay ngắn hạn	1.147.538.373.128	326.600.740.439
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i)	450.564.000.567	207.930.740.439
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi) (ii)	137.460.000.000	69.970.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN (iii)	7.100.000.000	13.700.000.000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thể Kỳ (iv)	214.466.000.000	-
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Đống Đa (v)	89.104.918.548	35.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (vi)	67.590.624.013	-
Ngân hàng VPBank (vii)	181.252.830.000	-
Vay dài hạn	950.000.000.000	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (viii)	950.000.000.000	450.000.000.000

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

- Hợp đồng cho vay hạn mức số 03/2020/352851/HĐTD ngày 06 tháng 7 năm 2020 với hạn mức 150 tỷ đồng và hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2021/352851/HĐTD ngày 31/08/2021 điều chỉnh tăng hạn mức cho vay từ 150 tỷ đồng được sử dụng: bổ sung vốn lưu động, mở L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ cho hoạt động môi giới bất động sản (chi phí hoa hồng trả sàn liên kết) và các chi phí quản lý doanh nghiệp (tiền lương, thưởng...); chi phí bán hàng (marketing, quảng cáo, truyền thông...) không bao gồm nhu cầu vay vốn kinh doanh bất động sản thứ cấp, hợp tác đầu tư bất động sản. Ngày rút vốn lần đầu là ngày 29 tháng 7 năm 2020, số tiền 24,5 tỷ đồng để thanh toán hoa hồng cho sàn liên kết. Thời hạn vay 6 tháng, ngày đáo hạn là ngày 29 tháng 01 năm 2021.

Tài sản đảm bảo của khoản vay:

- Căn hộ B0607 Tòa B - Tòa nhà Sky city Tower 88 Láng Hạ, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, TP Hà Nội;
- 03 (Ba) căn Shop House Dự án The K Park;
- 02 (Hai) sàn dịch vụ tại ô C11-ODK4, Khu chung cư @Homes thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội, P.Yên Sở, Q.Hoàng Mai, TP Hà Nội;
- Căn B2406, tòa B – Tòa nhà Sky city Tower 88 Láng Hạ, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, TP Hà Nội;
- 05 (Năm) sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại tại Khu chung cư cao tầng CT7 - Dự án tổ hợp chung cư cao tầng – NCG Residential, Khu đô thị mới Dương Nội, P.Dương Nội, Q.Hà Đông, TP Hà Nội;

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

- Sàn thương mại Dolphin - 28 Trần Bình - Hà Nội.
- Hợp đồng tín dụng số 01/2021/352851/HĐTD ngày 25 tháng 02 năm 2021 với hạn mức 1.272 tỷ đồng với mục đích: bổ sung vốn ngắn hạn phục vụ Phương án nhận chuyển nhượng 65 căn biệt thự, 12 căn liền kề tại khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ - Louis City Hoàng Mai do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư.
- Tài sản đảm bảo của hợp đồng vay: 20 căn biệt thự, liền kề tại khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ - Louis City Hoàng Mai do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư. Mỗi lần giải ngân vốn vay hai bên sẽ thống nhất cụ thể tài sản đưa vào để đưa vào thế chấp.
- Thời hạn vay tối đa 12 tháng với từng lần rút vốn.
- Lãi suất: áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần vào ngày đầu tiên hàng quý trong năm theo thông báo lãi suất của Ngân hàng.
- Khoản rút vốn lần đầu là ngày 25 tháng 02 năm 2021, số tiền: 97.973.778.000 VNĐ, lãi suất: 8%/năm.
- (ii) Vay thấu chi từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo:
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 01/2020/352851/HĐTC ngày 21/4/2020 với hạn mức 19,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 6,4%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 02/2020/352851/HĐTC ngày 08/5/2020 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 6,3%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 03/2020/352851/HĐTC ngày 21/8/2020 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,5%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 04/2020/352851/HĐTC ngày 06/10/2020 với hạn mức 19,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,3%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 05/2020/352851/HĐTC ngày 26/11/2020 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 06/2020/352851/HĐTC ngày 27/11/2020 với hạn mức 29,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 07/2020/352851/HĐTC ngày 01/12/2020 với hạn mức 29,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 01/2021/352851/HĐTC ngày 24/3/2021 với hạn mức 39,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
- (iii) Vay vốn Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN với mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh theo Hợp đồng vay vốn số 01/HĐCV/CEN BM-CRE ngày 16/11/2020. Số tiền vay: 15,7 tỷ VND; lãi suất: 6%/năm
- (iv) Vay vốn Công ty CP Đầu tư và phát triển Bất động sản Thế kỷ với mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh theo:
 - Hợp đồng vay tài sản số 0804/2021/HĐVTS/CIV-CRE ngày 08/4/2021. Số tiền vay: 78,35 tỷ VND; lãi suất: 10,5%/năm;

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

- Hợp đồng vay tài sản số 3105/2021/HĐVTS/CIV-CRE ngày 31/5/2021. Số tiền vay: 170,116 tỷ VND; lãi suất: 10,5%/năm.
- (v) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Đa theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 87/2021-HĐCVHM/NHCT126 ngày 09 tháng 8 năm 2021 với hạn mức 100 tỷ VNĐ được sử dụng: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản. Hạn mức cho vay bao gồm cả các khoản nợ của Hợp đồng cho vay hạn mức số: 92/2020/HĐCVHM/NHCT126-BDS THẾ KỶ ngày 17 tháng 12 năm 2020. Ngày rút vốn lần đầu là ngày 24 tháng 12 năm 2020, số tiền: 16,06 tỷ VNĐ để chi trả thù lao cho người lao động, thời hạn vay 6 tháng, ngày đáo hạn là ngày 24 tháng 6 năm 2021. Lãi suất vay: 5,1%/năm.
Tài sản đảm bảo của khoản vay:
 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 20 (1p); tờ bản đồ số 14. Địa chỉ: tổ 17, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội;
 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 20 (1p); tờ bản đồ số 14. Địa chỉ: số 68, ngõ 26, Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội;
 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 20 (1p); tờ bản đồ số 14. Địa chỉ: số 66, ngõ 26, Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội;
(Ba tài sản trên là các TS thuộc sở hữu của bên thứ 3 là CT CP Đầu tư Lilaha)
 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 02; tờ bản đồ số 19+20+33. Địa chỉ: dự án công trình tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà ở tại ô đất 4.5NO Đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội.
- (vi) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân theo Hợp đồng tín dụng số 01/2021/352851/HĐTD ngày 05 tháng 3 năm 2021 với hạn mức 348.116 triệu đồng với mục đích: thanh toán tiền chuyển nhượng 109 căn nhà liền kề tại Khu đô thị mới Kim Chung – Di Trạch của Tổng Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng (VIETRACIMEX – Chủ đầu tư) để phân phối lại.
 - Tài sản đảm bảo của hợp đồng vay: 27 căn nhà liền kề tại Khu đô thị mới Kim Chung – Di Trạch của Tổng Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng (VIETRACIMEX – Chủ đầu tư). Mỗi lần giải ngân vốn vay hai bên sẽ thống nhất cụ thể tài sản đưa vào để đưa vào thế chấp.
 - Thời hạn vay tối đa 12 tháng với từng lần rút vốn.
 - Lãi suất: áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 03 tháng/lần vào ngày đầu tiên hàng quý trong năm theo thông báo lãi suất của Ngân hàng.
 - Khoản rút vốn lần đầu là ngày 25 tháng 02 năm 2021, số tiền: 19.609.070.110 VNĐ, lãi suất: 7,5%/năm.
- (vii) Vay vốn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với mục đích: tài trợ tiền mua tối đa 201 căn hộ tại Dự án C – Sky View của Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần C-Holdings
 - Tài sản đảm bảo của hợp đồng vay: 201 hợp đồng mua bán các căn hộ tại Dự án C – Sky View.
 - Thời hạn vay tối đa 24 tháng.
 - Lãi suất: 10%/năm và được điều chỉnh 03 tháng/lần.
 - Rút vốn một vào ngày 07/07/2021, số tiền: 181.252.830.000 VNĐ.
- (viii) Phát hành trái phiếu riêng lẻ gồm:
 - Phát hành trái phiếu riêng lẻ cho Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT với mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp các Dự án bất động sản, cho vay để góp vốn vào các Dự án bất động sản. Theo đó:
 - Tổng giá trị phát hành: 450 tỷ VNĐ;
 - Mệnh giá: 100.000 VNĐ/trái phiếu;
 - Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm kể từ ngày phát hành;

- Lãi suất: năm đầu tiên cố định 10,5%/năm. Các năm sau: thả nổi được điều chỉnh 12 tháng/lần và được xác định bằng bình quân lãi suất huy động tiết kiệm dân cư kỳ hạn 12 tháng trả sau của 4 ngân hàng gồm: ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (Sở giao dịch) + 4%/năm. Tuy nhiên lãi suất thả nổi này không thấp hơn 10,5%/năm.
 - Phát hành trái phiếu riêng lẻ cho Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT với mục đích tăng quy mô vốn hoạt động nhằm mở rộng các hoạt động kinh doanh hiện hữu, đầu tư các dự án mới và cá mục đích hợp pháp khác. Theo đó:
- Tổng giá trị phát hành: 500 tỷ VNĐ;
- Mệnh giá: 100.000 VNĐ/trái phiếu;
- Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm kể từ ngày phát hành: 26/3/2021;
- Lãi suất: cố định 11%/năm.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/9/2020							
Số dư đầu kỳ trước	800.000.000.000	150.000.000.000	(1.080.000)	64.310.531.382	-	748.108.205.183	1.762.417.656.565
Phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	176.839.840.593	176.839.840.593
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	37.081.564.792	-	(37.081.564.792)	-
Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(25.957.095.354)	(25.957.095.354)
	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ trước	800.000.000.000	150.000.000.000	(1.080.000)	101.392.096.174	-	861.909.385.630	1.913.300.401.804
Kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/9/2021							
Số dư đầu kỳ này	800.000.000.000	150.000.000.000	(1.080.000)	65.392.096.174	36.000.000.000	851.036.074.812	1.902.427.090.986
Phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	159.999.080.000	-	-	-	-	(159.999.080.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	287.121.292.018	287.121.292.018
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(12.298.321.089)	(12.298.321.089)
Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	(4.919.328.436)	(4.919.328.436)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	24.596.642.177	-	(24.596.642.177)	-
Hoàn thành nghĩa vụ thuế theo Quyết định thanh tra thuế 2018 - 2019	-	-	-	-	-	(528.542.454)	(528.542.454)
Số dư cuối kỳ này	959.999.080.000	150.000.000.000	(1.080.000)	89.988.738.351	36.000.000.000	935.815.452.674	2.171.802.191.025

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	840.455.763.102	648.965.692.959
Doanh thu đầu tư bất động sản	3.508.420.207.348	537.574.482.889
Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	32.718.541.520	11.676.174.932
	4.381.594.511.970	1.198.216.350.780
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm trừ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	142.095.163.636	4.952.054.545
	142.095.163.636	4.952.054.545
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	227.166.524.702	226.275.173.801

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

24. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn môi giới bất động sản	684.224.017.683	402.735.388.306
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.939.652.572.661	489.862.324.654
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	8.650.730.880	7.642.996.751
	3.632.527.321.224	900.240.709.711

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	63.459.392.503	21.179.056.798
Các khoản chi phí bán hàng khác	41.237.656.335	8.053.671.540
	104.697.048.838	29.232.728.338
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.781.600.515	330.000
Chi phí nhân công	20.193.559.076	22.388.891.700
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.428.519.647	7.137.179.145
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.361.778.005	7.829.095.527
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	20.500.916.820	16.787.728.936
	74.266.374.063	54.143.225.308

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi	8.614.417	325.725.281
Lãi cho vay	31.977.833.894	17.022.021.937
Lãi hoạt động đầu tư trái phiếu	2.846.306.899	-
	34.832.755.210	17.347.747.218

27. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	102.613.278.885	4.029.427.945
	102.613.278.885	4.029.427.945

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

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	1.244.929.721	250.000.000
Các khoản khác	306.182.224	485.090.732
	1.551.111.945	735.090.732

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định	423.367.007	429.668.586
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	602.580.597	829.037.830
Các khoản khác	1.528.420.695	1.285.095.030
	2.554.368.299	2.543.801.446

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	359.224.824.180	221.157.241.437
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.292.836.630	429.762.783
Thu nhập chịu thuế	360.517.660.810	221.587.004.220
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	72.103.532.162	44.317.400.844
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	72.103.532.162	44.317.400.844

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

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

Danh sách các bên liên quan:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ của Công ty
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	Công ty con
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ 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 Cen Academy	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 Cổ phần CEN Hải Phòng	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)
Công ty Cổ phần CEN Hưng Yên	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)
Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phúc	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hóa	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)
Công ty Cổ phần CEN Khánh Hòa	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)

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

Bên liên quan

Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh

Công ty Cổ phần CEN Nghệ An

Công ty Cổ phần CEN Stay

Công ty Cổ phần CEN Zone

Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh

Công ty Cổ phần CEN Housing

Công ty Cổ phần CEN Bình Định

Công ty Cổ phần CEN Đông Bắc

Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận

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

Mối quan hệ

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)

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

MẪU SỐ B 09a-DN

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	202.081.461.593	77.732.999.395
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	15.493.844.349	143.981.608.887
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	26.045.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	368.012.104	122.727.276
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	524.211.768	528.378.886
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	-	40.000.000
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	3.886.363.635	-
Công ty Cổ phần Cen Housing	993.890.573	-
Công ty Cổ phần Cen Academy	477.668.919	-
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	776.244.595	-
Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh	129.597.451	-
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	11.405.437	-
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2.397.779.278	3.869.459.357
	227.166.524.702	226.275.173.801
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	39.059.676.963	174.450.369.982
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	5.860.075.381	1.037.689.656
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	44.162.200.528	33.391.039.555
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	172.260.452	308.190.099
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	23.423.979.195	2.259.812.270
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	246.531.768.478	343.029.686.452
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	-	355.721.111
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	8.251.481.627	39.908.389.915
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)	315.264.658	-
Công ty Cổ phần Cen Academy	974.272.004	-
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	1.500.000.000	-
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	6.957.164.215	-
Công ty Cổ phần CEN Vinh Phúc	39.973.571	-
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	5.851.093.329	-
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	11.584.078.926	-
Công ty Cổ phần CEN Hưng Yên	197.558.171	-
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	623.300.484	-
Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh	30.696.104	-
Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận	211.778.264	-
Công ty Cổ phần CEN Đông Bắc	38.631.273	-
Công ty Cổ phần Cen Housing	5.102.953.704	-
	644.412.404.635	594.740.899.040

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

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

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	23.105.098.410	43.883.865.258
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	118.332.156.444	90.510.283.209
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ	64.070.327	64.070.327
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	6.534.000	6.534.000
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2.540.987.355	1.524.960.248
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	575.000.000	2.267.061.645
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	26.045.000	-
Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	11.405.437	-
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	1.075.176.636	-
Công ty Cổ phần Cen Housing	285.796.009	-
Công ty Cổ phần Cen Academy	525.435.811	-
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	142.557.196	-
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	1.425.000.000	1.425.000.000
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)	-	221.307.581
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới		553.521.504
	148.115.262.625	140.456.603.772
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	53.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	30.000.000.000	1.196.285.782
	30.000.000.000	54.196.285.782
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	729.640.299.008	671.450.299.008
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	6.856.605.000	126.743.928.991
	736.496.904.008	798.194.227.999
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	4.104.585.195	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	74.999.998	74.999.998
	4.179.585.193	74.999.998
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	1.650.000.000	2.150.250.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	43.363.123.374	123.667.438.404
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	7.271.100.855	3.528.436.026
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	-	2.896.358.780
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lễ hành Thế kỷ	383.945.165	136.639.602
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	33.306.512.000
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)	154.155.343	5.357.507.932
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	232.956.090	
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	3.970.518.134	-
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	260.637.204	-
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	1.000.803.368	-

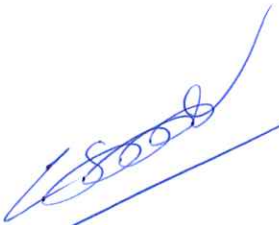
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

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

MẪU SỐ B 09a-DN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	3.507.136.524	-
Công ty Cổ phần Cen Housing	1.874.244.519	-
Công ty Cổ phần Cen Academy	567.400.000	-
Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên	217.313.989	-
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	42.494.400	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	2.124.733.973	20.455.216.257
	66.620.562.938	191.498.359.001
Phải trả khác		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	34.746.670	-
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	60.000.000	-
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	780.000.000	-
	874.746.670	-
Các khoản đi vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	214.466.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)	7.100.000.000	-
	221.566.000.000	-




 Nguyễn Công Sơn
 Người lập biểu


 Lê Thị Lan
 Kế toán trưởng



 Chu Hữu Chiến
 Tổng Giám đốc
 Ngày 29 tháng 10 năm 2021

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

