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 HỢP NHẤT

QUÝ III NĂM 2021

Tháng 10 năm 2021

MỤC LỤC

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 hợp nhất 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 Chiến	Ủy viên
Ông Vương Văn Tường	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 4 năm 2021)

Ban Tổng Giám đốc

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

- 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 hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ. 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
CEN LAND
MSDN: 0101

Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3,505,608,562,435**	**2,076,884,631,261**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**106,365,186,241**	**191,286,523,740**
1. Tiền	111		106,365,186,241	45,286,523,740
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	146,000,000,000
				-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**317,235,367,146**	**219,999,989,852**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		317,235,367,146	219,999,989,852
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**2,015,256,957,282**	**1,614,999,498,995**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	561,076,170,294	776,787,053,350
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	11,227,401,447	148,479,254,550
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		107,760,700,000	67,956,985,782
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	1,343,089,677,201	629,673,196,973
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(7,896,991,660)	(7,896,991,660)
III. Hàng tồn kho	**140**	**9**	**1,053,210,846,255**	**31,839,994,113**
1. Hàng tồn kho	141		1,053,210,846,255	31,839,994,113
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**13,540,205,511**	**18,758,624,561**
1. Chi phi trả trước ngắn hạn	151	10	11,917,024,695	9,767,827,023
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1,325,873,096	4,518,297,156
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		297,307,720	4,472,500,382
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1,994,467,947,984**	**1,734,179,899,921**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1,734,016,223,500**	**1,477,129,372,477**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		430,000,000,000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	7	1,304,016,223,500	1,477,129,372,477
II. Tài sản cố định	**220**		**218,870,653,078**	**225,682,429,286**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	147,824,938,861	143,390,256,980
- Nguyên giá	*222*		*187,687,323,097*	*173,760,240,038*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(39,862,384,236)*	*(30,369,983,058)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		*460,800,000*	*460,800,000*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(460,800,000)*	*(460,800,000)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	12	71,045,714,217	82,292,172,306
- Nguyên giá	*228*		*127,585,634,810*	*117,457,634,810*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(56,539,920,593)*	*(35,165,462,504)*
III. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**6,724,529,594**	**6,912,603,951**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	6,724,529,594	6,912,603,951
IV. Tài sản dài hạn khác	**260**		**34,856,541,812**	**24,455,494,207**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	34,856,541,812	24,455,494,207
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**5,500,076,510,419**	**3,811,064,531,182**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**3,143,419,893,870**	**1,766,766,674,128**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2,189,828,374,090**	**1,314,879,277,581**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	113,528,842,504	155,391,702,661
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	39,565,760,542	91,284,892,994
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16	161,219,234,557	119,196,192,228
4. Phải trả người lao động	314		80,539,628,938	87,216,717,607
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	101,149,989,711	48,769,412,532
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		14,677,801,965	8,391,508,988
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	362,520,938,842	396,393,740,497
8. Vay ngắn hạn	320	19	1,273,419,473,128	370,880,740,439
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		43,206,703,903	37,354,369,635
II. Nợ dài hạn	**330**		**953,591,519,780**	**451,887,396,547**
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	3,591,519,780	1,887,396,547
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	950,000,000,000	450,000,000,000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**2,356,656,616,549**	**2,044,297,857,054**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**20**	**2,356,656,616,549**	**2,044,297,857,054**
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
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		54,125,000,000	45,243,750,000
4. Cổ phiếu quỹ	415		(1,080,000)	(1,080,000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		98,140,899,213	69,420,028,780
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1,056,817,119,974	950,113,944,684
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*728,181,267,220*	*656,348,804,280*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*421b*		*328,635,852,754*	*293,765,140,404*
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		37,575,597,362	29,521,213,590
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**5,500,076,510,419**	**3,811,064,531,182**

Nguyễn Công Sơn	Lê Thị Lan	Chu Hữu Chiến
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**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 hợp nhất này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2021

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**22**	**842,556,588,939**	**602,085,140,918**	**4,667,947,737,253**	**1,312,878,201,482**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	142,095,163,636	4,952,054,545
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**842,556,588,939**	**602,085,140,918**	**4,525,852,573,617**	**1,307,926,146,937**
4. Giá vốn hàng bán	11	23	638,453,228,279	463,215,353,847	3,762,266,741,849	881,937,559,854
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**204,103,360,660**	**138,869,787,071**	**763,585,831,768**	**425,988,587,083**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	6,970,061,325	10,489,454,545	40,162,660,228	19,088,384,169
7. Chi phí tài chính	22		42,171,554,677	4,617,257,463	106,510,044,947	7,393,469,045
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*42,171,554,677*	*4,617,257,463*	*106,510,044,947*	*7,393,469,045*
8. Chi phí bán hàng	25	24	17,252,252,942	9,619,449,123	115,671,579,318	32,491,735,822
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	53,627,196,298	54,246,249,532	166,282,397,926	147,900,975,129
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**98,022,418,068**	**80,876,285,498**	**415,284,469,805**	**257,290,791,256**
11. Thu nhập khác	31		(269,943,044)	512,451,178	1,055,883,422	976,542,087
12. Chi phí khác	32		(490,431,726)	2,560,082,862	2,749,401,417	2,960,595,842
13. (Lỗ)/ Lãi khác (40 = 31 - 32)	**40**		**220,488,682**	**(2,047,631,684)**	**(1,693,517,995)**	**(1,984,053,755)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**98,242,906,750**	**78,828,653,814**	**413,590,951,810**	**255,306,737,501**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	20,012,800,816	14,807,497,886	85,158,075,591	52,339,956,344
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	1,040,725,419	-	815,490,000
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**78,230,105,934**	**62,980,430,509**	**328,432,876,219**	**202,151,291,157**
17.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ			*79,037,261,161*	*55,410,378,206*	*328,635,852,754*	*189,040,350,682*
17.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			*(807,155,227)*	*7,570,052,303*	*(202,976,535)*	*13,110,940,475*
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**27**	**823**	**693**	**3,423**	**2,363**

Nguyễn Công Sơn	Lê Thị Lan	Chu Hữu Chiến
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**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 hợp nhất này

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
Tầng 1, tòa B Sky City , số 88 Láng Hạ,
phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 03a-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý III năm 2021

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến hết Quý III	
			Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**98,242,906,750**	**78,828,653,814**	**413,590,951,810**	**255,306,737,501**
2. Điều chỉnh cho các khoản						
- Khấu hao TSCĐ	02		11,003,570,238	7,287,877,067	31,557,596,973	23,288,058,998
- Các khoản dự phòng	03		-	-	-	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6,863,694,076)	(10,772,181,818)	(40,162,660,228)	(19,371,111,442)
- Chi phí lãi vay	06		42,171,554,677	4,617,257,463	106,510,044,947	7,393,469,045
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**144,554,337,589**	**79,961,606,526**	**511,495,933,502**	**266,617,154,102**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(656,435,994,568)	(371,847,437,792)	(284,575,972,386)	(327,046,415,488)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		239,059,703,479	(41,303,463,736)	(1,021,370,852,142)	59,323,754,564
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		169,185,997,691	74,168,418,662	(58,158,874,200)	35,396,199,132
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(8,148,971,629)	(197,877,771)	(12,550,245,277)	23,056,331,433
- Tiền lãi vay đã trả	14		(26,787,473,635)	(4,617,257,463)	(76,017,990,152)	(7,393,469,045)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2,628,042,903)	(6,933,343,797)	(59,179,455,780)	(48,038,153,137)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5,749,426,508)	(1,034,145,200)	(18,941,626,508)	(12,334,145,200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(146,949,870,484)**	**(271,803,500,571)**	**(1,019,299,082,943)**	**(10,418,743,639)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(2,421,602,218)	(8,588,539,800)	(26,538,117,605)	(35,345,284,036)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	282,727,273	-	282,727,273
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(348,608,649,165)	-	(1,850,914,277,411)	(195,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		413,373,282,019	-	1,395,875,185,899	159,500,000,000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9,028,286,580	10,489,454,545	25,546,221,872	19,088,384,169
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**71,371,317,216**	**126,683,642,018**	**(456,030,987,245)**	**(51,474,172,594)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-	870,000,000	-
1. Tiền thu từ đi vay	33		1,243,973,392,261	333,673,997,048	5,569,197,233,626	412,543,801,300
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1,170,471,375,715)	(200,961,093,111)	(4,179,658,500,937)	(353,667,219,785)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**73,502,016,546**	**132,712,903,937**	**1,390,408,732,689**	**58,876,581,515**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(2,076,536,722)**	**(12,406,954,616)**	**(84,921,337,499)**	**(3,016,334,718)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**108,441,722,963**	**176,910,168,388**	**191,286,523,740**	**167,519,548,490**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**106,365,186,241**	**164,503,213,772**	**106,365,186,241**	**164,503,213,772**

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
CEN LAND
MSDN: 0101120306

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Chu Hữu Chiến**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**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 hợp nhất này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty và các công ty con 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;
- Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet và viễn thông;
- Quảng cáo và các dịch vụ liên quan đến quảng cáo;
- Tổ chức, giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Cổng thông tin (trừ hoạt động báo chí); và
- Hoạt động môi giới bản quyền, tư vấn dịch vụ quyền tác giả, quyền liên quan.

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 nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	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 Thế Kỷ	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 Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ 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
Công ty CP Cen Academy	Hà Nội	56.00%	56.00%	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu 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 đâu (Trừ hoạt động của các tổ chức Đảng, tôn giáo)

Các công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN là:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty CP Cen Housing	TP Hà Nội, Việt Nam	49.28%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Vĩnh Phúc	tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	51.00%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Miền Trung	TP Đà Nẵng, Việt Nam	51.00%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty CP Cen Bắc Ninh	Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	51.00%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Thanh Hóa	Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	51.00%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Hải Phòng	TP Hải Phòng, Việt Nam	56.67%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Nghệ An	Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	80.00%	80.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Hưng Yên	Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	51.00%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Khánh Hòa	Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	60.43%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Quảng Ninh	Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	51.00%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Stay	TP Hà Nội, Việt Nam	100.00%	51.00%	Thương mại điện tử; Dịch vụ du lịch, lưu trú; Môi giới, tư vấn bất động sản; Các nhóm ngành liên quan khác.
Công ty CP Cen Zone	TP Hà Nội, Việt Nam	75.00%	75.00%	Hoạt động tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	Tỉnh Bình Định, Việt Nam	51.00%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	18.00%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	82.08%	51.00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho quý III năm 2021. Việc kiểm soát này 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.

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

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con với nhau được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ hoạt động phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Lãi từ giao dịch mua rẻ

Lãi từ giao dịch mua rẻ là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của các công ty con tại ngày phát sinh

nghiệp vụ mua so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Lãi từ giao dịch mua rẻ được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại thời điểm phát sinh.

Tiền

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

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 chủ yếu 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
Máy móc thiết bị	3
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

Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	63,732,665,862	11,926,743,234
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	41,632,520,379	33,359,780,506
Tiền gửi tiết kiệm	1,000,000,000	146,000,000,000
	106,365,186,241	**191,286,523,740**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	-	179,594,049,402
Công ty Cổ phần Bitexco	18,392,480,860	14,507,230,145
Công Ty Cổ Phần VMF	38,917,527,061	37,210,163,320
Công ty CP Đạt Phương Hội An	4,337,867,028	1,750,056,696
Công ty CP Hồng Lam Xuân Thành	4,183,684,741	21,276,232,449
Công ty cổ phần phát triển đô thị quốc tế Việt Nam	2,013,273,144	3,934,319,728
Công ty TNHH kinh doanh Bất Động Sản MIKHOME	2,536,234,310	4,008,771,382
Công ty cổ phần Khai Sơn	15,086,413,898	3,250,519,670
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	56,254,224,296	7,809,296,719
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam	2,355,924,378	3,217,473,693
Công ty CP đầu tư phát triển đô thị Kiến Hưng	1,047,912,500	11,868,816,655
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	10,628,179,741	11,118,604,473
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	157,571,920	54,979,714,525
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh	98,075,948,767	105,370,043,337
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TPH	8,319,145,823	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	298,769,781,827	316,891,761,156
	561,076,170,294	**776,787,053,350**
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	**29,330,986,003**	**58,469,949,951**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty cổ phần thiết kế đầu tư xây dựng và thương mại NGP	2,190,129,411	-
Công ty cổ phần C - Holdings	-	142,991,145,000
Công ty cổ phần công nghệ quốc tế G-Tech	2,391,296,000	3,708,704,000
Các đối tượng khác	6,645,976,036	1,779,405,550
	11,227,401,447	**148,479,254,550**
Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	**74,999,998**	**74,999,998**

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn	**107,760,700,000**	**67,956,985,782**
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink	-	-
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 CP Bất động sản Galaxy	-	63,000,000,000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	104,000,000,000	1,196,285,782
	107,760,700,000	**67,956,985,782**
Phải thu cho vay là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	**104,000,000,000**	**1,196,285,782**

Phải thu về cho vay dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink	430,000,000,000	-
	430,000,000,000	**-**

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (i)	32,237,236,577	50,738,019,376
Công ty CP 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
Tạm ứng cho nhân viên	123,443,450,000	54,936,874,106
Ký quỹ, ký cược	96,501,505,800	165,760,960,705
Phải thu khác	147,072,216,507	38,237,342,786
	1,343,089,677,201	**629,673,196,973**
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược (iii)	1,304,016,223,500	1,477,129,372,477
Trong đó:		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	1,300,947,819,180	1,467,879,482,540
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	*690,950,299,008*	*757,950,299,008*
+ Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	*17,042,187,032*	*17,042,187,032*
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil	*22,550,000,000*	*22,550,000,000*
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	*1,500,000,000*	*1,800,000,000*
+ Công ty Cổ phần Veracity	*7,150,000,000*	*7,900,000,000*
+ Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land	*419,700,000,000*	*184,500,000,000*
+ Công ty Cổ phần Bitexco	*15,000,000,000*	*33,500,000,000*
+ TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XÂY DỰNG	-	*364,877,996,500*
+ Công ty CP Tid	*50,000,000,000*	-
+ Công ty CP Đạt Phương Hội An	*15,900,000,000*	*900,000,000*
+ CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÌNH MINH	-	*21,000,000,000*
+ 'Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam	*25,000,000,000*	*25,000,000,000*
+ Các đối tượng khác	*36,155,333,140*	*30,859,000,000*
- Ký cược, ký quỹ khác	*3,068,404,320*	*9,249,889,937*
	1,304,016,223,500	**1,477,129,372,477**
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	**729,640,299,008**	**757,950,299,008**

(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/m^2 thuộc về Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh, phần doanh thu bán hàng tính từ đơn giá 25 triệu VND/m^2 đến đơn giá bán thực tế trừ đi chi phí xây dựng nhà sẽ được coi là doanh thu của Công ty, đồng thời Công ty chịu các khoản chi phí liên quan đến công tác bán hàng và chi phí xây dựng nhà thuộc phần Dự án hợp tác.

(ii) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 30122020 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 Land), Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (Trustlink) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land)

- Mục đích hợp tác 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

9. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khó có khả năng thu hồi	**8,166,991,660**	**270,000,000**	**8,166,991,660**	**270,000,000**
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	-
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	-
b) Quá hạn từ 1 năm đến dưới 3 năm				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45,898,815	-	45,898,815	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1,740,000,000	270,000,000	1,740,000,000	270,000,000
Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55,378,595		55,378,595	

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 hợp nhất giữa niên độ

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản (i)	1,045,929,205,973	-	26,937,628,668	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	7,281,640,282	-	4,902,365,445	-
Cộng	**1,053,210,846,255**	**-**	**31,839,994,113**	**-**

(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.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	363,510,676	677,777,422
Chi phí sửa chữa văn phòng	498,669,450	305,515,970
Chi phí thuê văn phòng	2,154,150,433	1,731,282,870
Chi phí khác	8,900,694,136	7,053,250,761
	11,917,024,695	**9,767,827,023**
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	2,269,114,689	2,732,770,850
Chi phí sửa chữa văn phòng	22,107,529,037	21,042,311,893
Chi phí trả trước dài hạn khác	10,479,898,086	680,411,464
	34,856,541,812	**24,455,494,207**

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu kỳ	**116,369,091,412**	**1,121,602,727**	**40,969,342,859**	**15,300,203,040**	**173,760,240,038**
Mua sắm mới	4,225,743,552	8,641,262,272	2,360,466,326	-	15,227,472,150
Giảm khác	(1,300,389,091)	-	-	-	(1,300,389,091)
Số cuối kỳ	**119,294,445,873**	**9,762,864,999**	**43,329,809,185**	**15,300,203,040**	**187,687,323,097**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số đầu kỳ	**7,858,873,439**	**370,545,673**	**14,743,323,730**	**7,397,240,216**	**30,369,983,058**
Trích khấu hao trong kỳ	3,526,203,825	2,877,449,704	3,441,281,155	345,274,988	10,190,209,672
Thanh lý, nhượng bán	-	(697,808,494)	-	-	(697,808,494)
Số cuối kỳ	**11,385,077,264**	**2,550,186,883**	**18,184,604,885**	**7,742,515,204**	**39,862,384,236**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số cuối kỳ	**107,909,368,609**	**7,212,678,116**	**25,145,204,300**	**7,557,687,836**	**147,824,938,861**
Số đầu kỳ	**108,510,217,973**	**751,057,054**	**26,226,019,129**	**7,902,962,824**	**143,390,256,980**

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
		VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	**7,880,275,768**	**109,146,011,769**	**431,347,273**	**117,457,634,810**
Mua sắm mới	-	9,985,000,000	-	9,985,000,000
Tăng khác	-	143,000,000	-	143,000,000
Số cuối kỳ	**7,880,275,768**	**119,183,011,769**	**431,347,273**	**127,585,634,810**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	**-**	**34,735,411,407**	**430,051,097**	**35,165,462,504**
Trích khấu hao trong kỳ	-	21,345,376,097	22,011,204	21,367,387,301
Tăng khác	-	7,070,788	-	7,070,788
Số cuối kỳ	**-**	**56,087,858,292**	**452,062,301**	**56,539,920,593**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	**7,880,275,768**	**63,095,153,477**	**(20,715,028)**	**71,045,714,217**
Số đầu kỳ	**7,880,275,768**	**74,410,600,362**	**1,296,176**	**82,292,172,306**

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Tài sản dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
- Mua sắm (i)	6,724,529,594	6,724,529,594
- Xây dựng cơ bản	-	188,074,357
	6,724,529,594	**6,912,603,951**

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Cống ty TNHH Truyền Thông Đức Vinh	225,418,811	225,418,811	1,885,511,971	1,885,511,971
Công ty CP Truyền thông Alo	1,050,000,000	1,050,000,000	1,650,000,000	1,650,000,000
Công Ty CP Đầu Tư T&A	-	-	1,224,582,520	1,224,582,520
Công ty CP Tập đoàn Thế Kỷ	8,011,950,649	8,011,950,649	10,116,890,045	10,116,890,045
Công ty CP Công nghệ Quốc Tế G-Tech	17,185,000,000	17,185,000,000	10,908,704,000	10,908,704,000
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	-	33,306,512,000	33,306,512,000
Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land	5,155,959,183	5,155,959,183	6,676,317,605	6,676,317,605
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	4,352,526,900	4,352,526,900	20,455,216,257	20,455,216,257
Công ty Cổ phần địa ốc Mai Việt	5,285,265,678	5,285,265,678	93,870,194	93,870,194
Các đối tượng khác	72,262,721,283	72,262,721,283	69,074,098,069	69,074,098,069
	113,528,842,504	**113,528,842,504**	**155,391,702,661**	**155,391,702,661**
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	**13,457,128,619**	**13,457,128,619**	**74,769,165,720**	**74,769,165,720**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Mỹ Đình	9,572,124,801	9,572,124,801
Công ty CP Xây lắp Sunshine E&C	2,673,472,536	2,475,700,564
Công ty CP BĐS Galaxy Land	-	28,670,141,253
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	3,082,155,116	1,073,972,647
Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land	14,261,737,827	-
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XÂY DỰNG	-	42,332,633,500
Các đối tượng khác	9,976,270,262	7,160,320,229
	39,565,760,542	**91,284,892,994**
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	-	-

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ
		Số phải nộp	Số đã nộp	
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	24,531,024,664	38,798,756,728	30,666,088,542	32,663,692,850
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39,351,008,467	85,600,482,765	59,179,455,780	65,772,035,452
Thuế thu nhập cá nhân	55,154,779,423	77,723,950,552	70,102,160,588	62,776,569,387
Các loại thuế khác	159,379,674	945,532,678	1,097,975,484	6,936,868
Cộng	**119,196,192,228**	**203,068,722,723**	**161,045,680,394**	**161,219,234,557**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Chi phí môi giới phải trả cho sàn liên kết	30,531,451,575	41,686,759,998
Chi phí phải trả khác	70,618,538,136	7,082,652,534
	101,149,989,711	**48,769,412,532**

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	428,512,411	428,512,411
Bảo hiểm xã hội	855,868,833	499,326,526
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15,303,474,303	7,973,864,303
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	343,971,314,928	386,040,585,607
Phải trả khác	1,961,768,367	1,451,451,650
	362,520,938,842	**396,393,740,497**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3,591,519,780	1,887,396,547
	3,591,519,780	**1,887,396,547**

(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.

20. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Vay ngắn hạn	**1,273,419,473,128**	**370,880,740,439**
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Galaxy Land	30,000,000,000	-
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)	183,440,000,000	127,950,000,000
Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Thanh Xuân	124,591,724,013	-
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Đống Đa (ii)	89,104,918,548	35,000,000,000
Ngân hàng VPBank (viii)	181,252,830,000	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	214,466,000,000	-
	1,273,419,473,128	**370,880,740,439**
Vay dài và nợ thuê tài chính dài hạn		
Công ty CP chứng khoán VNDIRECT (iv)	950,000,000,000	450,000,000,000
	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 lên 300 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;
  - 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: 28 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 ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Đống 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-BĐS 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;

Đây 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 nhà tại ô đất 4.5

(iii) 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 lần vào ngày 07/07/2021, số tiền: 181.252.830.000 VNĐ.

(iv) 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.

21. 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	Vốn khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND		VND		VND	VND	VND
Kỳ hoạt động 9 tháng đầu năm 2020								
Số dư đầu năm trước	**800,000,000,000**	**150,000,000,000**	**(1,080,000)**	**66,560,395,434**	**9,243,750,000**	**807,951,648,079**	**64,265,043,676**	**1,898,019,757,189**
Phát hành cổ phiếu		-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	189,040,350,682	13,110,940,475	202,151,291,157
Trích lập các quỹ	-	-	-	38,624,097,767	-	(46,851,919,053)	(922,061,626)	(9,149,882,912)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-		-	-	(19,620,555,477)		(19,620,555,477)
Khác								-
Số dư cuối năm trước	**800,000,000,000**	**150,000,000,000**	**(1,080,000)**	**105,184,493,201**	**9,243,750,000**	**930,519,524,231**	**76,453,922,525**	**2,071,400,609,957**
Kỳ hoạt động 9 tháng đầu năm 2021								
Số dư đầu năm này	**800,000,000,000**	**150,000,000,000**	**(1,080,000)**	**69,420,028,780**	**45,243,750,000**	**950,113,944,684**	**29,521,213,590**	**2,044,297,857,054**
Phát hành cổ phiếu	159,999,080,000	-	-	-		-		159,999,080,000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	328,635,852,754	(202,976,535)	328,432,876,219
Trích lập các quỹ	-	-	-	28,720,870,433	-	(27,839,952,464)	(435,274,814)	445,643,155
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(19,487,966,725)	-	(19,487,966,725)
Trả cổ tức	-			-	-	(159,999,080,000)		(159,999,080,000)
Khác	-	-	-		8,881,250,000	(14,605,678,275)	8,692,635,121	2,968,206,846
Số dư cuối năm này	**959,999,080,000**	**150,000,000,000**	**(1,080,000)**	**98,140,899,213**	**54,125,000,000**	**1,056,817,119,974**	**37,575,597,362**	**2,356,656,616,549**

Vốn điều lệ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021, số cổ phiếu đang lưu hành như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+) Cổ phiếu phổ thông	*95,999,908*	*80,000,000*
+) Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ		
+) Cổ phiếu phổ thông	*108*	*108*
+) Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+) Cổ phiếu phổ thông	*95,999,800*	*79,999,892*
+) Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

22. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN

Bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không có bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý ngoài Việt Nam.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty tổ chức các hoạt động kinh doanh theo từng lĩnh vực trên cơ sở các công ty con hoạt động tương đối riêng biệt.

Hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty bao gồm các bộ phận như sau:

- Các dịch vụ liên quan đến môi giới bất động sản;
- Các dịch vụ khác;

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

Kết quả kinh doanh hợp nhất 9 tháng đầu năm 2021

	Dịch vụ môi giới và đầu tư bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu				
Tổng doanh thu thuần	4,802,934,731,400	70,134,407,267	(347,216,565,050)	4,525,852,573,617
Chi phí kinh doanh	**4,322,130,958,877**	**69,306,325,266**	**(347,216,565,050)**	**4,044,220,719,093**
- Giá vốn hàng bán	4,058,038,441,890	46,312,538,981	(342,084,239,022)	3,762,266,741,849
- Chi phí bán hàng	115,348,618,291	322,961,027	-	115,671,579,318
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	148,743,898,696	22,670,825,258	(5,132,326,028)	166,282,397,926
Kết quả hoạt động kinh doanh	**480,803,772,523**	**828,082,001**	**-**	**481,631,854,524**
Doanh thu hoạt động tài chính				40,162,660,228
Chi phí tài chính				106,510,044,947
Lỗ/Lãi khác				(1,693,517,995)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				**413,590,951,810**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				85,158,075,591
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**328,432,876,219**

Kết quả kinh doanh hợp nhất 9 tháng đầu năm 2020

	Dịch vụ môi giới và đầu tư bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu				
Tổng doanh thu thuần	1,555,623,004,191	50,745,341,093	(298,442,198,347)	1,307,926,146,937
Chi phí kinh doanh	**1,319,218,030,349**	**45,631,888,803**	**(302,519,648,347)**	**1,062,330,270,805**
- Giá vốn hàng bán	1,146,845,914,081	29,899,822,400	(294,808,176,627)	881,937,559,854
- Chi phí bán hàng	36,762,478,671	-	(4,270,742,849)	32,491,735,822
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	135,609,637,597	15,732,066,403	(3,440,728,871)	147,900,975,129
Kết quả hoạt động kinh doanh	**236,404,973,842**	**(39,497,459,751)**	**-**	**245,595,876,132**
Doanh thu hoạt động tài chính				19,088,384,169
Chi phí tài chính				(7,393,469,045)
Lỗ/Lãi khác				(1,984,053,755)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				**255,306,737,501**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				52,339,956,344
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				815,490,000
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**202,151,291,157**

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**4,667,947,737,253**	**1,312,878,201,482**
Trong đó:		
Doanh thu môi giới bất động sản	1,101,884,334,834	755,693,119,290
Doanh thu đầu tư bất động sản	3,512,883,477,438	537,574,482,889
Doanh thu dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	11,268,840,362	6,102,883,597
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng và doanh thu hoạt động khác	41,911,084,619	13,507,715,706
	4,667,947,737,253	**1,312,878,201,482**
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	**20,468,114,834**	**149,431,744,137**
Các khoản giảm trừ doanh thu	**142,095,163,636**	**4,952,054,545**
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 hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi cho vay	36,948,038,615	18,686,045,283
Lãi tiền gửi	368,314,714	402,338,886
Lãi đầu tư trái phiếu	2,846,306,899	-
	40,162,660,228	**19,088,384,169**

24. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn môi giới bất động sản	793,306,540,911	379,271,186,505
Giá vốn đầu tư bất động sản	2,943,190,065,479	489,862,324,654
Giá vốn dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	6,420,692,883	4,387,280,655
Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng và khác	19,349,442,576	8,416,768,040
	3,762,266,741,849	**881,937,559,854**

25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	**328,635,852,754**	**189,040,350,682**
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (VND)		
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	**328,635,852,754**	**189,040,350,682**
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	95,999,800	79,999,892
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	**3,423**	**2,363**

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

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ của Công ty
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
và các thành viên thuộc Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và người liên quan	

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản	15,344,611,740	144,024,434,493
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	26,425,010	1,478,778
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	1,168,145,216	1,171,254,807
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	3,288,688,369	3,869,459,357
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	640,244,499	365,116,702
	20,468,114,834	**149,431,744,137**
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	668,222,996	1,097,003,917
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	25,207,844,643	4,128,807,446
Công ty Cổ phần dịch vụ gia tăng BĐS Thế Kỷ	-	355,721,111
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	8,251,481,627	39,908,389,915
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	275,082,247,478	343,029,686,452
	309,209,796,744	**388,519,608,841**

Doanh thu tài chính - Lãi vay	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản	1,323,862,965	3,314,589,041
	1,323,862,965	**3,314,589,041**

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	618,689,449	592,226,438
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản	24,706,442,424	54,979,714,525
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	68,563,948	362,653,250
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2,540,987,355	1,524,960,248
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	8,034,000	6,534,000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1,388,268,827	1,003,861,490
	29,330,986,003	**58,469,949,951**
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	8,011,950,649	15,579,406,566
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1,092,651,070	5,428,030,897
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	4,352,526,900	20,455,216,257
	13,457,128,619	**74,769,165,720**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	729,640,299,008	757,950,299,008
	729,640,299,008	**757,950,299,008**
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	104,000,000,000	1,196,285,782
	104,000,000,000	**1,196,285,782**
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	74,999,998	74,999,998
	74,999,998	**74,999,998**
Các khoản đi vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	214,466,000,000	-
	214,466,000,000	**-**

Nguyễn Công Sơn	Lê Thị Lan	Chu Hữu Chiến
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2021