

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 48
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 - 48

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 02 tháng 11 năm 2021.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch	
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Đức Vui	Ủy viên	
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Ủy viên	
Ông Chu Hữu Chiến	Ủy viên	
Ông Vương Văn Tường	Ủy viên	(Bổ nhiệm ngày 09/04/2021)
Bà Nguyễn Minh Hồi	Ủy viên	(Bổ nhiệm ngày 10/01/2022)

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

Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 30/12/2021)

Các thành viên Ủy ban kiểm toán tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Đức Vui	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 11/05/2021)
Ông Vương Văn Tường	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 11/05/2021)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Chư Hữu Chiến

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2021

Số: 110322.004/BCTC.KT3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ được lập ngày 09 tháng 03 năm 2021, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



[Handwritten signature in blue ink]

Vũ Xuân Biển

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0743-2018-002-1

Hà Nội, ngày 11 tháng 03 năm 2022

[Handwritten signature in blue ink]

Phạm Thị Xuân Thu

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1462-2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.713.720.080.971	1.903.635.543.564
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	49.857.822.681	157.363.970.633
111	1. Tiền		49.857.822.681	12.363.970.633
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	145.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	1.370.567.883.188	154.999.989.852
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.370.567.883.188	154.999.989.852
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.796.693.261.080	1.554.553.378.891
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	630.736.942.316	770.874.394.484
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	258.010.167.138	144.413.874.091
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	42.660.700.000	57.956.985.782
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	871.657.064.691	587.679.737.599
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.371.613.065)	(6.371.613.065)
140	IV. Hàng tồn kho	10	481.732.109.586	26.886.741.578
141	1. Hàng tồn kho		481.732.109.586	26.886.741.578
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		14.869.004.436	9.831.462.610
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	14.511.547.073	8.329.856.167
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		115.777.514	135.883.309
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	241.679.849	1.365.723.134
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.214.202.806.752	1.346.639.249.075
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.720.679.510.613	1.002.541.398.857
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	281.200.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.439.479.510.613	1.002.541.398.857
220	II. Tài sản cố định		179.510.112.289	181.491.813.618
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	135.933.095.193	138.395.680.345
222	- Nguyên giá		173.941.947.098	165.173.133.896
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(38.008.851.905)	(26.777.453.551)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	43.577.017.096	43.096.133.273
228	- Nguyên giá		49.243.102.213	45.128.177.810
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.666.085.117)	(2.032.044.537)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	134.376.773.597	-
231	- Nguyên giá		135.127.481.829	-
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(750.708.232)	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.904.340.916	1.904.340.916
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	1.904.340.916	1.904.340.916
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	142.180.000.000	139.520.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		142.180.000.000	139.520.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		35.552.069.337	21.181.695.684
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	35.552.069.337	21.181.695.684
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.927.922.887.723	3.250.274.792.639

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.637.362.352.321	1.347.847.701.653
310	I. Nợ ngắn hạn		1.684.653.148.169	895.960.305.106
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	107.768.464.320	214.239.170.957
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	123.370.640.379	18.562.530.081
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	216.497.842.662	77.111.192.857
314	4. Phải trả người lao động		54.090.491.981	72.208.479.849
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	83.419.650.276	-
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	2.494.870.505	1.832.949.440
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	400.577.907.474	152.322.185.211
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	660.818.974.775	326.600.740.439
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		35.614.305.797	33.083.056.272
330	II. Nợ dài hạn		952.709.204.152	451.887.396.547
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	2.709.204.152	1.887.396.547
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	950.000.000.000	450.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.290.560.535.402	1.902.427.090.986
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	3.290.560.535.402	1.902.427.090.986
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.015.995.570.000	800.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.015.995.570.000	800.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		149.799.450.000	150.000.000.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		36.000.000.000	36.000.000.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		89.988.738.351	65.392.096.174
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		998.777.857.051	851.036.074.812
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		552.695.670.656	605.069.653.037
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		446.082.186.395	245.966.421.775
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.927.922.887.723	3.250.274.792.639

Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	5.383.245.634.929	1.969.853.754.198
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	142.095.163.636	45.416.998.997
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.241.150.471.293	1.924.436.755.201
11	4. Giá vốn hàng bán	27	4.306.267.853.091	1.513.502.086.136
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		934.882.618.202	410.934.669.065
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	74.972.245.551	26.241.405.923
22	7. Chi phí tài chính	29	149.003.091.361	7.350.253.249
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		149.003.091.361	7.350.253.249
25	8. Chi phí bán hàng	30	163.434.975.634	36.148.966.924
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	134.532.761.814	79.542.043.877
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		562.884.034.944	314.134.810.938
31	11. Thu nhập khác	32	1.630.648.817	2.065.703.200
32	12. Chi phí khác	33	6.475.733.164	7.695.486.208
40	13. Lợi nhuận khác		(4.845.084.347)	(5.629.783.008)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		558.038.950.597	308.505.027.930
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	111.956.764.202	62.538.606.155
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		446.082.186.395	245.966.421.775

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng



Chu Hữu Chiến

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG


Năm 2021
(Theo phương pháp gián tiếp)


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		558.038.950.597	308.505.027.930
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		16.313.955.660	11.938.895.639
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(75.078.755.863)	(25.579.017.586)
06	- Chi phí lãi vay		149.003.091.361	7.350.253.249
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		648.277.241.755	302.215.159.232
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(655.747.377.449)	(837.167.111.872)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(589.972.849.837)	110.665.260.245
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		349.061.478.433	87.909.154.536
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(20.552.064.559)	(9.881.518.768)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(106.660.625.608)	(7.350.253.249)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(51.059.033.502)	(86.794.684.398)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(14.686.400.000)	(23.500.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(441.339.630.767)	(463.903.994.274)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(14.184.126.696)	(5.146.330.871)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		709.090.909	372.727.273
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.339.202.551.614)	(421.760.689.852)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.857.730.944.060	373.303.714.218
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.660.000.000)	(89.000.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		37.223.891.820	23.805.734.690
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(1.460.382.751.521)	(118.424.844.542)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		959.998.000.000	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		6.066.533.003.376	1.834.690.544.691
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(5.232.314.769.040)	(1.140.817.219.785)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(79.999.892.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.794.216.234.336	613.873.432.906
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(107.506.147.952)	31.544.594.090

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2021
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		157.363.970.633	125.819.376.543
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	49.857.822.681	157.363.970.633


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2021


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng




Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG Năm 2021

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 02 tháng 11 năm 2021.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 2.015.995.570.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 2.015.995.570.000 đồng; tương đương 201.599.557 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 1.326 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2021 là: 1.286 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Mặc dù bối cảnh nền kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid nhưng Công ty đã áp dụng các biện pháp kích cầu để tăng trưởng doanh thu nên năm nay hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có sự tăng trưởng mạnh: doanh thu tăng 173,3%, trong đó, doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 287,9% so với năm trước dẫn đến lợi nhuận gộp năm nay tăng 523,9 tỷ đồng, tương ứng tăng 127,5% so với năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Hoạt động kinh doanh chính

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

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

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

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.8. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.9. Tài sản cố định

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

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

- | | | |
|-----------------------------|---------|----------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 30 | năm |
| - Phương tiện vận tải | 08 - 10 | năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 - 05 | năm |
| - Quyền sử dụng đất lâu dài | không | khấu hao |
| - Phần mềm quản lý | 03 - 05 | năm |

2.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 30 năm

2.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.12. Thuê hoạt động

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

2.13. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính riêng của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

2.14. Chi phí trả trước

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

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

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

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

2.15. Các khoản nợ phải trả

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

2.16. Các khoản vay

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

2.17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

2.18. Chi phí phải trả

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

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

2.19. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.20. Vốn chủ sở hữu

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

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ nguồn vốn đầu tư phát triển hình thành tài sản cố định.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và phải xử lý ghi giảm vốn điều lệ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày hoàn thành việc thanh toán mua lại cổ phiếu theo quy định tại Điều 134 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Điều 36 của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 06/12/2019, trừ các trường hợp sau đây:

a) Công ty phải bán ra ngay sau khi mua lại đối với các cổ phiếu sau:

- Cổ phiếu mua lại để sửa lỗi giao dịch hoặc mua lại cổ phiếu lô lẻ;
- Cổ phiếu lẻ mua lại theo phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, phương án phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu;
- Cổ phiếu lô lẻ mua lại theo yêu cầu của cổ đông.

b) Công ty không được mua lại cổ phiếu quỹ của chính mình cho đến khi hoàn thành việc xử lý cổ phiếu quỹ đã mua từ trước thời điểm Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 có hiệu lực ngày 01/01/2021. Cổ phiếu quỹ Công ty đã mua trước đây được bán hoặc dùng cổ phiếu quỹ làm cổ phiếu thưởng theo quy định tại Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 và các văn bản quy định chi tiết thi hành các văn bản trên

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

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

2.21. Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu là doanh thu cho thuê văn phòng, địa điểm được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.22. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là hàng bán bị trả lại.

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

2.23. Giá vốn hàng bán

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

2.24. Chi phí tài chính

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

2.25. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a, Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b, Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với thu nhập chịu thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

2.26. Các bên liên quan

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

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

- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Tiền mặt	5.329.345.574	5.814.757.236
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	44.528.477.107	6.549.213.397
- Các khoản tương đương tiền	-	145.000.000.000
	49.857.822.681	157.363.970.633

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn ⁽¹⁾	621.885.000.000	-	-	-
- Trái phiếu ⁽²⁾	748.682.883.188	-	154.999.989.852	-
	1.370.567.883.188	-	154.999.989.852	-

(1) Tại ngày 31/12/2021, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,8% đến 4,9%/năm và toàn bộ các khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng để đảm bảo các khoản vay.

(2) Số dư trái phiếu nắm giữ tại thời điểm 31/12/2021 là các trái phiếu mua theo các Hợp đồng mua bán trái phiếu giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ. Chi tiết như sau:

(2.1) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021092442705/24092021/HDMB-VAR ngày 24/09/2021:

+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Nam (TNGCB2122002) do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Nam phát hành;

+ Ngày phát hành trái phiếu: 16/08/2021; kỳ hạn 1 năm, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VND;

+ Số lượng: 9.987 trái phiếu; giá mua: 101.178 VND/ trái phiếu.

(2.2) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021120150706/01122021/HDMB-VAR ngày 01/12/2021 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Cen Land. Theo đó:

+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (BHBCH2124004) do Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà phát hành.

+ Ngày phát hành trái phiếu: 26/11/2021; kỳ hạn 3 năm; lãi suất 9,5%/năm; mệnh giá 100.000 VND;

+ Số lượng trái phiếu mua: 720.618 trái phiếu; giá mua: 100.626 VND/ trái phiếu.

(2.3) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021102546032/22102021/HDMB-VAR ngày 22/10/2021:

+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà phát hành đợt 03 năm 2020 (BHB202003) do Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà phát hành;

+ Ngày phát hành trái phiếu: 11/11/2020; kỳ hạn 3 năm; lãi suất 10%/năm; mệnh giá 100.000 VND;

+ Số lượng: 214.934 trái phiếu; giá mua: 109.784 VND/ trái phiếu.

(2.4) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021111248155/12112021/HDMB-VAR giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Cen Land. Theo đó:

- + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần CMC (CVTB2125003) do Công ty Cổ phần CMC phát hành.
- + Ngày phát hành trái phiếu: 11/08/2021; kỳ hạn 4 năm; lãi suất 10.6%/năm; mệnh giá 100.000 VND;
- + Số lượng trái phiếu mua: 139.645 trái phiếu; giá mua: 103.479 VND/ trái phiếu.

(2.5) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021111649056/16112021/HDMB-VAR giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Cen Land. Theo đó:

- + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (IPAH2124002) do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành.
- + Ngày phát hành trái phiếu: 15/11/2021; kỳ hạn 3 năm; lãi suất 9.5%/năm; mệnh giá 100.000 VND;
- + Số lượng trái phiếu mua: 724.358 trái phiếu, số lượng trái phiếu còn lại: 490,509 trái phiếu; giá mua: 100.528 VND/ trái phiếu.

(2.6) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021111949500/19112021/HDMB-VAR giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Cen Land. Theo đó:

- + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (IPAH2124002) do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành.
- + Ngày phát hành trái phiếu: 15/11/2020; kỳ hạn 3 năm; lãi suất 9.5%/năm; mệnh giá 100.000 VND;
- + Số lượng trái phiếu mua: 274.277 trái phiếu; giá mua: 100.601 VND/ trái phiếu.

(2.7) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021122452840/24122021/HDMB-VAR giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Cen Land. Theo đó:

- + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (IPAH2124003) do Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành.
- + Ngày phát hành trái phiếu: 20/12/2021; kỳ hạn 3 năm; lãi suất 9.5%/năm; mệnh giá 100.000 VND;
- + Số lượng trái phiếu mua: 1.398.310 trái phiếu; giá mua: 100.601 VND/ trái phiếu.

(2.8) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021112650267/26112021/HDMB-VAR giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Cen Land. Theo đó:

- + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (IPAH2124002) do Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành.
- + Ngày phát hành trái phiếu: 15/11/2021; kỳ hạn 3 năm; lãi suất 9.5%/năm; mệnh giá 100.000 VND;
- + Số lượng trái phiếu mua: 2.240.572 trái phiếu; giá mua: 100.773 VND/ trái phiếu.

(2.9) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021123153600/31122021/HDMB-VAR giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Cen Land. Theo đó:

- + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận (SBPCB2124002) do Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận phát hành;
- + Ngày phát hành trái phiếu: 23/12/2021; kỳ hạn 3 năm; mệnh giá 100.000 VND;
- + Lãi suất: 12 tháng đầu: LS cố định 9.5%/năm, 24 tháng sau: LS = LSTC + 4%/năm và không thấp hơn 9.5%/năm (Trong đó, LSTC = bình quân LS tiền gửi tiết kiệm cá nhân thông thường bằng VNĐ kỳ hạn 12 tháng công bố chính thức tại hội sở chính của: Vietinbank, Vietcombank, BIDV, Agribank tại Ngày Xác Định LS);
- + Số lượng trái phiếu mua: 1.494.351 trái phiếu; giá mua: 100.378 VND/ trái phiếu.

(2.10) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021120350961/03122021/HDMB-VAR giữa CTCP Chứng khoán VNDIRECT và Cen Land. Theo đó:

- + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (BHBCH2124004) do Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà phát hành;
- + Ngày phát hành trái phiếu: 26/11/2021; kỳ hạn 3 năm; lãi suất 9.5%/năm; mệnh giá 100.000 VND;
- + Số lượng trái phiếu mua: 434.566 trái phiếu; giá mua: 100.675 VND/ trái phiếu.

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào Công ty con				
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	74.500.000.000	-	74.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-
- Công ty TNHH Cen Prime (đổi tên từ Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ)	2.000.000.000	-	1.020.000.000	-
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen Academy	1.680.000.000	-	-	-
	142.180.000.000	-	139.520.000.000	-

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

Lý do thay đổi đối với khoản đầu tư vào Công ty TNHH Cen Prime (đổi tên từ Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ): mua lại cổ phần từ các cổ đông khác theo Nghị quyết số 72/2021 ngày 18/10/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc nhận chuyển nhượng 49% cổ phần còn lại để nắm giữ 100% vốn vào Công ty này:

- Về số lượng: 98.000 cổ phần
- Về giá trị: 980.000.000 đồng

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

- Về số lượng: 168.000 cổ phần
- Về giá trị: 1.680.000.000 đồng

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Đầu tư vào Công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2021 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	Thành phố Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	Thành phố Hà Nội	80%	80%	Cung cấp dịch vụ giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường.
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	80%	80%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
- Công ty TNHH Cen Prime (đổi tên từ Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ)	Thành phố Hà Nội	100%	100%	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 Quản lý Đối tác Liên kết Cen (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)	Thành phố Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	Thành phố Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Công ty Cổ phần Cen Academy	Thành phố Hà Nội	56%	56%	Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	3.123.843.294	-	179.594.049.402	-
- Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ	112.272.610.943	-	90.510.283.209	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	9.715.959.251	-	43.883.865.258	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh (*)	158.622.376.546	-	105.370.043.337	-
- Công ty Cổ Phần VMF	1.583.660.390	-	37.210.163.320	-
- Công ty Cổ phần Bitexco	73.439.188.860	-	14.507.230.145	-
- Công ty TNHH Nam Hồng	-	-	30.124.657.041	-
- Khách hàng Dự án Bình Minh Garden	-	-	103.801.214.079	-
- Chi nhánh Hà Tây - Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	36.738.948.297	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	235.240.354.735	(596.312.741)	165.872.888.693	(596.312.741)
	630.736.942.316	(596.312.741)	770.874.394.484	(596.312.741)

(*): Đây là công nợ phải thu của các dự án sau:

- Dự án Bình Minh Garden 93 Đức Giang: 47.314.398.646 đồng;
- Dự án Louis city Hoàng Mai: 111.307.977.900 đồng.

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần C - Holdings	-	-	142.991.145.000	-
- Hợp tác xã Thành Công (*)	255.044.962.526	-	-	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	2.965.204.612	-	1.422.729.091	-
	258.010.167.138	-	144.413.874.091	-

(*) Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land) trả trước cho Hợp tác xã Thành Công để mua 237 căn hộ tại dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower) số 145 đường hồ Mễ Trì, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội. Theo hợp đồng, tổng số căn thực hiện giao dịch là: 237 căn. Đến ngày 31/12/2021, hai bên đã thực hiện giao dịch thành công là: 62 căn, số dư còn lại tương ứng với 175 căn.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn (*)				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	30.000.000.000	-	1.196.285.782	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	-	53.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	-	3.760.700.000	-
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác liên kết CEN	8.900.000.000	-	-	-
	42.660.700.000		57.956.985.782	
b) Dài hạn (**)				
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	281.200.000.000	-	-	-
	281.200.000.000			
(*) Chi tiết thông tin về các khoản cho vay ngắn hạn như sau:				
Đối tượng cho vay	Hợp đồng vay	Thời điểm bắt đầu cho vay	Hình thức bảo đảm và kỳ hạn, lãi suất	01/01/2021
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	Hợp đồng vay vốn số 245/HĐVV/CRE-CIV	24/05/2021	Tín chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 9%/năm	31/12/2021
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn			Tín chấp - kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng, lãi suất 9,5%/năm	53.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	HĐ số 1012/2020/HĐV/CE-N-DAINAMSON	11/12/2020	Tín chấp - kỳ hạn 20 ngày lãi suất 20%/năm	3.760.700.000
Công ty TNHH Quản lý Đối tác liên kết CEN	01/HĐCV/CRE-LKCEN	13/12/2021	Tín chấp - kỳ hạn 06 tháng lãi suất 5%/năm	8.900.000.000
				42.660.700.000
				57.956.985.782

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

Đối tượng cho vay	Hợp đồng vay	Thời điểm bắt đầu cho vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm và kỳ hạn, lãi suất	31/12/2021	01/01/2021
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	Hợp đồng vay tài sản số 2603/2021/HĐVTS/TL-CRE	26/03/2021	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	Tin chấp - kỳ hạn 36 tháng - lãi suất 11%/năm	281.200.000.000	-
					281.200.000.000	-

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu	16.370.622.225	-	2.435.671.233	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	572.750.082	-	448.872.659	-
- Tạm ứng	2.742.465.871	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	53.987.279.363	-	152.160.639.863	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn ⁽¹⁾	52.650.639.863	-	52.650.639.863	-
- Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	-	-	99.500.000.000	-
- Khác	1.336.639.500	-	10.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land ⁽²⁾	762.921.100.000	-	295.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng	-	-	25.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh ⁽³⁾	-	-	50.738.019.376	-
- Công ty Nam Hồng - TNHH ⁽⁴⁾	1.682.930.936	-	27.857.898.154	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink phải thu lãi cho vay	23.813.402.739	-	-	-
- Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ	-	-	27.243.928.991	-
- Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	(384.300.000)	384.300.000	(384.300.000)
- Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	(5.391.000.324)	5.391.000.324	(5.391.000.324)
- Phải thu khác	3.791.213.151	-	1.019.406.999	-
	871.657.064.691	(5.775.300.324)	587.679.737.599	(5.775.300.324)

b) Dài hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ ⁽⁵⁾	109.426.800.000	-	-	-
- Tiền đảm bảo tổng đại lý phân phối cho các dự án Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ ⁽⁶⁾	1.325.767.976.976	-	995.001.486.040	-
- Công ty Cổ phần Bitexco	929.103.184.944	-	671.450.299.008	-
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land	11.550.000.000	-	33.500.000.000	-
- Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam (ST5)	-	-	184.500.000.000	-
- Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam (ST5)	17.042.187.032	-	17.042.187.032	-
- Công ty Cổ phần Tid ⁽⁷⁾	50.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An	15.900.000.000	-	900.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	22.550.000.000	-
- Công ty TNHH Áu Lạc Quảng Ninh ⁽⁸⁾	200.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Veracity	7.150.000.000	-	7.900.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	-	-	3.000.000.000	-
- Các công ty khác	39.972.605.000	-	21.659.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ khác	4.284.733.637	-	7.539.912.817	-
	1.439.479.510.613	-	1.002.541.398.857	-

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

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

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

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

- Nội dung chủ yếu:

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

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

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

- Tỷ lệ góp vốn: Trustlink góp 30%, Cen Land và Galaxy Land góp 70%;

- Theo biên bản thỏa thuận giữa Cen Land và Galaxy Land thì Cen Land sẽ góp toàn bộ 70% giá trị góp vốn của các hợp đồng này, cụ thể:

+ Hợp đồng số 30122020: 1.479.638.877.360 đồng, thời hạn hợp tác 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng;

+ Hợp đồng số 08042021: 1.357.549.550.000 đồng, thời hạn hợp tác 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng.

- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối kỳ hợp tác đầu tư hoặc khi Galaxy Land và Cen Land đã phân phối hết các sản phẩm của dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng;

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

- Tình hình biến động vốn góp tính đến tại ngày 31/12/2021:

+ Hợp đồng số 30122020: Cen Land đã góp 767.702.039.844 đồng và thu hồi 767.702.039.844 đồng, số dư còn lại là 0 đồng;

+ Hợp đồng số 08042021: Cen Land đã góp 990.000.000.000 đồng và thu hồi 227.078.900.000 đồng, số dư còn lại là: 762.921.100.000 đồng.

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

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

(3) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land):

- Mục đích hợp tác kinh doanh: hợp tác kinh doanh Dự án xây dựng làng Việt Kiều Quốc tế tại Phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh làm chủ đầu tư;

- Hình thức hợp tác: Hợp tác thực hiện trên cơ sở hợp tác kinh doanh đồng thời kiểm soát và không thành lập pháp nhân;

- Nội dung chủ yếu:

+ Cen Land sẽ hợp tác góp vốn cùng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh để đầu tư triển khai các thủ tục pháp lý của Dự án, thi công hạ tầng và xây thô theo quy hoạch được phê duyệt và kinh doanh đối với 45 lô đất thuộc Dự án ("phần Dự án hợp tác").

+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh chịu trách nhiệm đối với toàn bộ công tác triển khai, xây dựng dự án;

- Hình thức góp vốn: Cen Land sẽ chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền và chịu trách nhiệm đối với công tác bán toàn bộ sản phẩm bất động sản của phần Dự án hợp tác. Khoản tiền góp vốn này sẽ được Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh hoàn trả cho Cen Land hoặc Cen Land khấu trừ, thu hồi bằng cách giữ lại khoản tiền thanh toán từ các khách hàng mua sản phẩm của Dự án này. Theo hợp đồng Cen Land sẽ chịu các khoản chi phí bán hàng và Xây dựng nhà của dự án. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh chịu trách nhiệm liên quan đến tất cả các khoản chi phí khác;

- Giá trị góp vốn tương ứng với quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng (tạm tính) là 211.689.694.121 đồng. Tiến độ góp vốn được quy định trong hợp đồng.

- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: .

+ Doanh thu bán hàng tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của các lô đất tính theo đơn giá 25 triệu VND/m² thuộc về Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh;

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

- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm: 17.346.304.149 đồng;

- Kết quả kinh doanh đã được phân chia lũy kế từ khi hợp đồng này có hiệu lực: 68.828.232.919 đồng;

- Tình hình của hợp đồng/dự án tại ngày 31/12/2021: đã bán được 45 trên tổng số 45 lô hợp tác kinh doanh.

(4) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/2018/HĐ/CEN-NAMHONG ngày 31 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty Nam Hồng – TNHH (Nam Hồng) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land) và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 04/12/2018:

- Mục đích hợp tác kinh doanh: hợp tác kinh doanh dự án xây dựng đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị phường Đồng Kỳ, xã Từ Sơn, Bắc Ninh do Công ty Nam Hồng – TNHH làm chủ đầu tư;

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

- Nội dung chủ yếu: Cen Land sẽ hợp tác góp vốn cùng Nam Hồng để triển khai các thủ tục pháp lý, đầu tư, xây dựng và kinh doanh đối với các sản phẩm bất động sản của dự án. Nam Hồng chịu trách nhiệm thực hiện và chịu mọi chi phí đối với toàn bộ công tác triển khai, xây dựng Dự án;

- Hình thức góp vốn: Cen Land sẽ chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền để bảo đảm tài chính cho Nam Hồng thực hiện các công việc triển khai dự án;

- Các văn bản thỏa thuận bổ sung nội dung hợp tác:

+ Theo thỏa thuận ngày 22 tháng 11 năm 2018 giữa Cen Land và Nam Hồng, Nam Hồng đồng ý để Cen Land mua lại toàn bộ sản phẩm dự án. Đối với 277 lô đất chưa bán đã có sổ, Nam Hồng ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và sang tên sổ đỏ cho Cen Land, tiến độ thực hiện thủ tục sang tên sổ đỏ cho Công ty phù hợp với tiến độ thanh toán của Cen Land. Đối với 67 lô phải xây nhà trên đất, Nam Hồng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà hình thành trong tương lai cho Cen Land, và khi Cen Land xây dựng xong nhà sẽ làm thủ tục cấp sổ cho Cen Land hoặc Nam Hồng ký văn bản chuyển nhượng cho khách hàng trong trường hợp Cen Land bán lại khi chưa xây dựng xong. Nam Hồng đồng ý giao cho Cen Land thi công phần cây xanh (đã bao gồm công viên) và vỉa hè. Tiền thanh toán của 2 hạng mục này sẽ trừ vào tiền thanh toán của Cen Land đối với Nam Hồng vào đợt thanh toán cuối;

+ Văn bản số 06/2021 ngày 26/1/2021 và văn bản số 07/2021 ngày 31/3/2021 sửa đổi bổ sung HĐHTKD số 05/2018/HĐ/CENNAMHONG:

- Tổng giá trị lô đất được điều chỉnh giảm: 4.575,99 m² tương ứng với 37 lô đất. Tổng diện tích sau khi điều chỉnh: 11.795,9 m²;

- Tổng giá trị góp vốn điều chỉnh giảm: 108.952.320.000 đồng, cụ thể:

+ Giảm giá trị góp vốn: 83.283.018.000 đồng tương ứng với giá trị 37 lô đất;

+ Giá trị chênh lệch giữa giá trị tiền góp vốn điều chỉnh giảm với giá trị Công ty Nam Hồng nhận lại là: 25.669.302.000 đồng. Phần chênh lệch được Nam Hồng thanh toán và bù trừ sang giá trị tiền góp vốn cho Cen Land đồng thời Cen Land được xuất hóa đơn;

+ Giá trị góp vốn sau điều chỉnh: 189.016.078.000 đồng.

- Các bên sẽ điều chỉnh lại các biên bản đối chiếu, phân bổ doanh thu theo đơn giá góp vốn, Cen Land được xuất hóa đơn cho phần doanh thu nhận được;

+ Giá trị hạng mục thi công vỉa hè, cây xanh Cen Land đã thực hiện, chi trả, được xuất hóa đơn : 9.702.140.000 đồng;

+ Chuyển nhượng quyền SDD cho Nam Hồng lô LK28-29: 1.944.000.000 đồng.

- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Cen Land ghi nhận doanh thu từ mức giá 18.200.000 đ/m² đến giá bán/chuyển nhượng thực tế ghi trên các Hợp đồng giao dịch ký với khách hàng;

- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm 22.765.775.055 đồng;

- Kết quả kinh doanh đã được phân chia lũy kế từ khi hợp đồng này có hiệu lực: 113.554.728.934 đồng;

- Tình hình của hợp đồng/dự án tại ngày 31/12/2021: đã bán toàn bộ.

(5) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ ngày 16/07/2021:

- Mục đích hợp tác: thực hiện việc phát triển, kinh doanh và khai thác dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và Hoàn trả vốn Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm hành chính, trụ sở UBND và Đường trục trung tâm xã Đông Tiến, huyện Yên Phong

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

- Nội dung chủ yếu:

+ Dự án do Cen Invest là đơn vị độc quyền phân phối và bao tiêu một số sản phẩm của dự án theo hợp đồng số 0707/2021/HĐ/CEN-SEACEO ngày 07/07/2021 (gọi tắt là hợp đồng môi giới) và phải thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận;

- Hình thức đầu tư: Góp vốn bằng tiền. Tổng tiền đầu tư là 737.922.352.500 đồng. Tỷ lệ góp của Trustlink, CenInvest, Cen Land lần lượt là: 30%, 10% và 60%;

- 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 các bên đã phân phối hết các sản phẩm của dự án;

- Thời gian hợp tác: trong vòng 3 năm hoặc khi phân phối hết dự án tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước;

- Tính đến 31/12/2021, Cen Land đã góp được 109.426.800.000 đồng;

- Hiện tại dự án đang ở giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng.

(6): Đây là khoản đặt cọc môi giới của nhiều dự án trong đó như:

- Dự án Golden Hill: 98.600.000.000 đồng;
- Dự án Dabaco Lạc Vệ: 44.000.000.000 đồng;
- Dự án Bình Minh: 83.450.299.008 đồng;
- Dự án Eurowindow: 142.200.000.000 đồng;
- Dự án Dabaco Lý Thái Tổ: 43.200.000.000 đồng;
- Dự án Hoa Tiên: 517.652.885.936 đồng.

(7): Đây là khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần Tid nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng bất động sản của Dự án Tiến Bộ Plaza do bên Công ty Cổ phần Tid làm Chủ đầu tư theo thỏa thuận đặt cọc số 301/2021/HĐĐC/TID-CRE ngày 30/01/2021.

(8): Đây là khoản đặt cọc với Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng bất động sản tại "Dự án khu du lịch và giải trí quốc tế Tuần Châu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh do Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh làm Chủ đầu tư theo Thỏa thuận đặt cọc số 02/Cen-TC/2021 ngày 28/12/2021.

9. NỢ XẤU

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
+ Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
+ Công ty Cổ phần Tid	343.870.941	-	343.870.941	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
+ Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
+ Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
	6.371.613.065	-	6.371.613.065	-

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng hóa bất động sản (*)	481.732.109.586	-	26.886.741.578	-
	481.732.109.586	-	26.886.741.578	-
			31/12/2021	01/01/2021
(*) Hàng hóa bất động sản bao gồm:			481.732.109.586	26.886.741.578
(1) Hàng hóa bất động sản:			3.600.000.000	26.886.741.578
+ Sàn thương mại văn phòng làm việc tầng 2+3 Dự án Dolphin Plaza			-	6.935.954.546
+ Dự án Đồng kỳ Lovera Park			-	16.350.787.032
+ Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ			3.600.000.000	3.600.000.000
(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:			478.132.109.586	-
+ Dự án C-Sky View			293.446.675.012	-
+ Dự án Kim Chung Di Trạch			155.644.729.905	-
+ Dự án Trinity Tower			29.040.704.669	-

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Dự án Hệ thống phần mềm SERP (*)	1.904.340.916	1.904.340.916
	1.904.340.916	1.904.340.916

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

- Nguồn vốn đầu tư: tự có. Tổng mức đầu tư: 2.776.906.238 VND (bao gồm VAT);

- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: 12 tháng từ ngày 02/01/2018 đến ngày 31/12/2018;

- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 31/12/2021: các hạng mục thực hiện được hơn 75% các phân hệ thuộc hệ thống phần mềm quản lý, đang chờ nghiệm thu quyết toán.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	116.369.091.412	35.223.645.223	13.580.397.261	165.173.133.896
- Mua trong năm	110.819.149	8.307.007.727	1.651.375.417	10.069.202.293
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.300.389.091)	-	(1.300.389.091)
Số dư cuối năm	116.479.910.561	42.230.263.859	15.231.772.678	173.941.947.098
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	8.160.977.477	11.872.280.574	6.744.195.500	26.777.453.551
- Khấu hao trong năm	4.255.101.802	4.520.230.163	3.153.874.883	11.929.206.848
- Thanh lý, nhượng bán	-	(697.808.494)	-	(697.808.494)
Số dư cuối năm	12.416.079.279	15.694.702.243	9.898.070.383	38.008.851.905
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	108.208.113.935	23.351.364.649	6.836.201.761	138.395.680.345
Tại ngày cuối năm	104.063.831.282	26.535.561.616	5.333.702.295	135.933.095.193

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 78.077.188.989 VND.

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.980.503.321 VND.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	7.880.275.768	36.873.174.769	374.727.273	45.128.177.810
- Mua trong năm	4.114.924.403	-	-	4.114.924.403
Số dư cuối năm	11.995.200.171	36.873.174.769	374.727.273	49.243.102.213
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	1.658.613.440	373.431.097	2.032.044.537
- Khấu hao trong năm	-	3.632.744.404	1.296.176	3.634.040.580
Số dư cuối năm	-	5.291.357.844	374.727.273	5.666.085.117
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	7.880.275.768	35.214.561.329	1.296.176	43.096.133.273
Tại ngày cuối năm	11.995.200.171	31.581.816.925	-	43.577.017.096

(*) Nguyên giá tại 31/12/2021 là quyền sử dụng gắn với 3.753 m² sàn văn phòng tầng 4 thuộc dự án Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 11.995.200.171 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.127.248.342 VND.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá tại 31/12/2021 là Sàn thương mại văn phòng làm việc tầng 2+3 Tòa nhà Dolphin Plaza, 28 Trần Bình, phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam, nguyên giá: 135.127.481.829 đồng, hao mòn trong năm: 750.708.232 đồng, khấu hao lũy kế cuối năm: 750.708.232 đồng.

- Trong năm, doanh thu phát sinh từ cho thuê bất động sản đầu tư là 18.121.772.690 đồng (năm 2020 0 đồng).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 24.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Bất động sản đầu tư này đang dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay, giá trị còn lại là: 134.376.773.597 VND.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	683.189.133	177.229.978
- Chi phí sửa chữa	352.753.565	305.515.970
- Chi phí thuê văn phòng	2.716.066.006	1.715.391.962
- Chi phí trả trước tiền quản lý vận hành	4.311.618.142	1.948.467.009
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	6.447.920.227	4.183.251.248
	14.511.547.073	8.329.856.167
b) Chi phí trả trước dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.503.467.174	1.816.981.992
- Chi phí sửa chữa	28.385.047.611	19.344.226.270
- Chi phí trả trước dài hạn khác	4.663.554.552	20.487.422
	35.552.069.337	21.181.695.684

16. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a, Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	326.600.740.439	326.600.740.439	5.566.533.003.376	5.232.314.769.040	660.818.974.775	660.818.974.775
	326.600.740.439	326.600.740.439	5.566.533.003.376	5.232.314.769.040	660.818.974.775	660.818.974.775
b) Vay dài hạn						
- Trái phiếu thường	450.000.000.000	450.000.000.000	500.000.000.000	-	950.000.000.000	950.000.000.000
	450.000.000.000	450.000.000.000	500.000.000.000	-	950.000.000.000	950.000.000.000
	-	-	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng						
	450.000.000.000	450.000.000.000			950.000.000.000	950.000.000.000
Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn						
	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	31/12/2021	01/01/2021	
	VND	7% đến 7,5%	Tài sản	VND	VND	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân				9.187.596.076	-	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	VND	5,1%	Tài sản	64.732.200.927	35.000.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	VND	4,9%	Tài sản là các căn hộ	-	13.700.000.000	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	VND	6,25% đến 8%	Tài sản	407.388.747.772	277.900.740.439	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	VND	10,0%	Tài sản	179.510.430.000	-	
				660.818.974.775	326.600.740.439	

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

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Lãi suất %	Giá trị VND	Lãi suất %
Trái phiếu phát hành				
- Loại phát hành theo mệnh giá (*)	950.000.000.000	10,5% - 11%	450.000.000.000	10,5%
	<u>950.000.000.000</u>		<u>450.000.000.000</u>	
				Kỳ hạn
				36 tháng
				36 tháng

- Mục đích: Tăng quy mô vốn hoạt động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp cho hoạt động bất động sản, cho vay để góp vốn vào các dự án bất động sản;
- Tài sản đảm bảo: Toàn bộ chứng khoán và tiền trên tài khoản chứng khoán của các cá nhân trong Ban Lãnh đạo Công ty mở tại VNDIRECT. Toàn bộ các quyền tài sản thuộc sở hữu của Công ty phát sinh từ Hợp đồng vay vốn giữa Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink;
- Hình thức trả lãi: Trả lãi 6 tháng và 12 tháng 1 lần vào ngày thanh toán lãi.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	-	-	3.528.436.026	3.528.436.026
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	43.228.750.231	43.228.750.231	123.667.438.404	123.667.438.404
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	-	33.306.512.000	33.306.512.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	4.645.794.904	4.645.794.904	20.455.216.257	20.455.216.257
- Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế GTECH	-	-	7.200.000.000	7.200.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	4.091.860.240	4.091.860.240	6.676.317.605	6.676.317.605
- Phải trả các đối tượng khác	55.802.058.945	55.802.058.945	19.405.250.665	19.405.250.665
	107.768.464.320	107.768.464.320	214.239.170.957	214.239.170.957

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	2.673.472.536	2.475.700.564
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình	9.572.124.801	9.572.124.801
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	3.260.286.352	1.073.972.647
- Khách hàng mua căn hộ dự án C Skyview	14.952.373.682	-
- Khách mua căn hộ dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	90.475.383.008	-
- Người mua trả tiền trước khác	2.437.000.000	5.440.732.069
	123.370.640.379	18.562.530.081

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	11.436.053.157	92.406.885.854	42.531.930.401	-	61.311.008.610	-	-	-	61.311.008.610
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	32.858.326.159	112.420.256.123	51.059.033.502	-	94.219.548.780	-	-	-	94.219.548.780
Thuế Thu nhập cá nhân	-	32.816.813.541	77.992.939.241	49.842.467.510	-	60.967.285.272	-	-	-	60.967.285.272
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.365.723.134	-	1.564.535.694	440.492.409	241.679.849	-	-	-	-	-
	1.365.723.134	77.111.192.857	284.384.616.912	143.873.923.822	241.679.849	216.497.842.662				

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Lãi trái phiếu phải trả	42.342.465.753	-
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	41.077.184.523	-
	83.419.650.276	-

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Bảo hiểm xã hội	137.378.242	4.627.200
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.829.864.303	1.193.864.303
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (*)	80.540.509.615	151.058.738.708
<i>Dự án Kim Chung Di Trạch</i>	18.479.231.506	-
<i>Dự án Xanh Villas</i>	-	200.000
<i>Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế</i>	22.702.578.141	33.918.727.007
<i>Dự án Vườn Sen - Đồng Kỳ</i>	15.444.838.414	80.830.245.524
<i>Dự án khác</i>	23.913.861.554	36.309.566.177
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	34.108.504.154	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (**)	277.873.241.235	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.088.409.925	64.955.000
	400.577.907.474	152.322.185.211

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

(**) Đây là khoản phải trả Công ty Bất động sản Galaxy Land theo văn bản thỏa thuận giữa 2 bên, theo đó Galaxy đồng ý trả tiền hộ Cen Land cho chủ đầu tư khi mua bất động sản của dự án Louis Hoàng Mai.

b) Dài hạn

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.709.204.152	1.887.396.547
	2.709.204.152	1.887.396.547

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng	2.494.870.505	1.832.949.440
	2.494.870.505	1.832.949.440

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Vốn khác của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm 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						
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	245.966.421.775	245.966.421.775						
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	37.081.564.792	(143.038.552.146)	(105.956.987.354)						
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	-	(18.540.782.396)	(18.540.782.396)						
<i>Trích quỹ khen thưởng ban điều hành</i>	-	-	-	-	-	-	(7.416.312.958)	(7.416.312.958)						
<i>Chi cổ tức</i>	-	-	-	-	-	-	(79.999.892.000)	(79.999.892.000)						
<i>Trích quỹ Đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	-	37.081.564.792	(37.081.564.792)	-						
Kết chuyển nguồn tăng tài sản cố định	-	-	-	-	-	(36.000.000.000)	-	-						
Số dư cuối năm trước	800.000.000.000	150.000.000.000	36.000.000.000	(1.080.000)	65.392.096.174	851.036.074.812	1.902.427.090.986							
Số dư đầu năm nay	800.000.000.000	150.000.000.000	36.000.000.000	(1.080.000)	65.392.096.174	851.036.074.812	1.902.427.090.986							
Tăng vốn trong năm nay ⁽¹⁾	959.998.000.000	-	-	-	-	-	-	959.998.000.000						
Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu ⁽¹⁾	159.999.080.000	-	-	-	-	-	-	(159.999.080.000)						
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	446.082.186.395						
Phân phối lợi nhuận ⁽²⁾	95.998.490.000	-	-	-	-	24.596.642.177	(137.812.781.702)	(17.217.649.525)						
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	-	(12.298.321.089)	(12.298.321.089)						
<i>Trích quỹ khen thưởng ban điều hành</i>	-	-	-	-	-	-	(4.919.328.436)	(4.919.328.436)						
<i>Trích quỹ Đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	-	24.596.642.177	(24.596.642.177)	-						
<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu ⁽¹⁾</i>	95.998.490.000	-	-	-	-	-	(95.998.490.000)	-						
Hạch toán tiền thuế theo quyết định thanh tra	-	-	-	-	-	-	(528.542.454)	(528.542.454)						
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(200.550.000)	-	-	-	-	-	(200.550.000)						
Số dư cuối năm nay	2.015.995.570.000	149.799.450.000	36.000.000.000	(1.080.000)	89.988.738.351	998.777.857.051	3.290.560.535.402							

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

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

(1) Vốn tăng trong năm gồm có:

Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu ()*

*Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu (**)*

*Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (**)*

*Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong Công ty (ESOP) (**)*

1.215.995.570.000 VND
159.999.080.000 VND
911.998.100.000 VND
95.998.490.000 VND
47.999.900.000 VND

(*) Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 05/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/11/2020 về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu:

+ Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ;

+ Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông;

+ Mã cổ phiếu: CRE;

+ Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu;

+ Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 15.999.978 cổ phiếu;

+ Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu;

+ Nguồn thực hiện: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tính trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2019 (Báo cáo tài chính riêng) và/hoặc các nguồn vốn hợp pháp khác của Công ty tại thời điểm phát hành (nếu cần);

+ Tỷ lệ thực hiện quyền: 20% tương đương tỷ lệ 100:20 (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ nhận được 20 cổ phiếu mới);

+ Mục đích tăng vốn: Nhằm tăng cường năng lực sản xuất, mở rộng quy mô hoạt động và phát huy tối đa nguồn lực đang có, cũng như đảm bảo triển khai hoạt động kinh doanh theo định hướng của Công ty trong năm 2020.

(**) Việc phát hành cổ phần tăng vốn Điều lệ công ty được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2021 về việc thông qua phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ:

+ Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ;

+ Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông;

+ Mã cổ phiếu: CRE;

+ Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu;

+ Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 105.599.649 cổ phiếu

Trong đó:

(a) Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu:

Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 91.199.810 cổ phiếu;

Tỷ lệ thực hiện quyền: 100:95 (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 100 quyền mua, 100 quyền mua được quyền mua 95 cổ phiếu mới);

Mục đích sử dụng vốn:

+ *Nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản là căn hộ thuộc dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công: 400.000.000.000 đồng;*

+ *Trả nợ vay cho các hợp đồng nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, số tiền: 400.000.000.000 đồng;*

+ *Trả nợ vay ngân hàng khác, số tiền: 111.998.100.000 đồng.*

(b) Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức:

Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 9.599.849 cổ phiếu;

Nguồn thực hiện: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tính trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 (Báo cáo tài chính riêng) và/hoặc các nguồn vốn hợp pháp khác của công ty tại thời điểm phát hành (nếu cần);

Tỷ lệ thực hiện quyền: 10:01 (cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu được nhận 01 cổ phiếu mới);

Mục đích tăng vốn: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.

(c) Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong Công ty (ESOP):

Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 4.799.990 cổ phiếu;

Đối tượng phát hành: Cán bộ nhân viên có đóng góp tích cực trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Tiêu chí cụ thể, danh sách và số lượng cổ phiếu được mua chi tiết trong Quy chế phát hành ESOP do Đại hội đồng Cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị ban hành;

Mục đích tăng vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh.

Ngày 26/11/2021, Sở giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh có công văn số 2051/TB-SGDHCM về việc niêm yết và giao dịch chứng khoán thay đổi niêm yết với toàn bộ số lượng cổ phiếu tăng trong năm nêu trên.

Công ty đã sử dụng vốn đã huy động đúng mục đích phát hành vốn, cụ thể như sau:

a, Chào bán cho cổ đông hiện hữu 91.199.810 cổ phiếu, tương ứng số tiền thu được 911.998.100.000 đồng đã dùng cho:

(1) Nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản là căn hộ thuộc dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công từ Hợp tác xã Thành Công số tiền 400.000.000.000 đồng;

(2) Trả nợ gốc vay Ngân hàng BIDV Thái Hà cho các hợp đồng nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ số tiền 302.695.371.455 đồng;

(3) Trả nợ gốc vay ngân hàng khác: 209.302.728.545 đồng.

b, Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong Công ty (ESOP) 4.799.990 cổ phiếu, tương ứng số tiền thu được 47.999.900.000 đồng được bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh.

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2021	Tỷ lệ	01/01/2021	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	1.006.571.190.000	49,93%	409.175.290.000	51,15%
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	220.000.000.000	10,91%	-	0%
- Vietnam Master Holding 2 Limited	-	0%	90.478.000.000	11,31%
- Các cổ đông khác	789.424.380.000	39,16%	300.346.710.000	37,54%
	2.015.995.570.000	100%	800.000.000.000	100%

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	800.000.000.000	800.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	1.215.995.570.000	-
- Vốn góp cuối năm	2.015.995.570.000	800.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	-	79.999.892.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	79.999.892.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	-	(79.999.892.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	(79.999.892.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	201.599.557	80.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	201.599.557	80.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	201.599.557	80.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	108	108
- Cổ phiếu phổ thông	108	108
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	201.599.449	79.999.892
- Cổ phiếu phổ thông	201.599.449	79.999.892
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ Công ty

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	89.988.738.351	65.392.096.174
	89.988.738.351	65.392.096.174

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động là các ki-ốt thương mại và sản văn phòng. Vào ngày 31/12/2021, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	25.088.432.446	15.188.479.705
- Trên 1 năm đến 5 năm	59.913.866.025	39.181.992.910
- Trên 5 năm	-	1.772.851.200
	85.002.298.470	56.143.323.815

b) Tài sản thuê ngoài

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

Vị trí thuê	Diện tích thuê (m ²)	Tiền thuê/tháng (VND)
Tầng 1 - tầng 2 tòa K1, K2, K3 - Công trình chung cư kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở Hi Brand tại khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, có tên thương mại là "The K-park".	1.244	419.917.060
Tầng 9 + 10 + 12, tòa Sao Mai Building, Số 19, Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.	1.230	429.885.000
Tầng 3, tòa nhà 319 Tower, số 63 Lê Văn Lương, Cầu Giấy, Hà Nội.	624	256.400.000
Sàn văn phòng số 505,506, tầng 5, tòa nhà The Golden Palm tại: Số 21, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.	448,6	156.000.000
Sàn văn phòng số 503, 504, tầng 5, tòa nhà The Golden Palm tại số 21, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.	455	156.975.000
Khu dịch vụ thương mại 04 (tầng 2), dịch vụ thương mại 05 (tầng 2) và dịch vụ thương mại 07 (tầng 3) – Tòa CT1 theo theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc khối chung cư tòa nhà Ban cơ yếu chính phủ tại Khu đất M2 đường Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.	1.860,65	667.359.336

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu môi giới bất động sản	1.145.645.553.701	862.672.870.899
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.210.577.141.389	1.085.370.721.507
Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	27.022.939.839	21.810.161.792
	5.383.245.634.929	1.969.853.754.198

26. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại (chuyển nhượng bất động sản)	142.095.163.636	45.416.998.997
	142.095.163.636	45.416.998.997

Theo Phụ lục số 05 ngày 30/06/2021, đính kèm hợp đồng mua bán số 12/2018/HDMB-DOLPHIN ngày 06 tháng 08 năm 2018, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ và Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land đã thỏa thuận về việc trả lại diện tích sàn Dolphin. Theo đó, Bên Mua đề nghị và Bên Bán đồng ý nhận lại toàn bộ phần diện tích văn phòng còn lại là 6117,6 m² (Văn phòng làm việc tầng 2,3 (Khối 1+2+3+4)).

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn môi giới bất động sản	750.670.246.042	555.333.336.932
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	3.543.495.482.633	948.744.528.401
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	12.102.124.416	9.424.220.803
	4.306.267.853.091	1.513.502.086.136

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	63.065.123.366	26.241.405.923
Lãi trái phiếu	11.907.122.185	-
	74.972.245.551	26.241.405.923

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	59.410.625.608	7.350.253.249
Lãi trái phiếu phải trả	89.592.465.753	-
	149.003.091.361	7.350.253.249

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.838.666.672	838.666.672
Chi phí môi giới, quảng cáo, khuyến mại (*)	77.351.367.582	1.385.965.093
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng (*)	75.937.791.678	32.539.590.102
Các khoản chi phí bán hàng khác	7.307.149.702	1.384.745.057
	163.434.975.634	36.148.966.924

(*) Trong đó chi phí môi giới, quảng cáo, khuyến mại và chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng của dự án Louis City Hoàng Mai trong năm 2021 tương ứng là: 38.757.628.873 đồng và 43.922.667.556 đồng (năm 2020 các khoản chi này của dự án là 0 đồng). Đây là dự án chiếm tỷ trọng lớn nhất trong doanh thu, giá vốn, lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản trong năm của Công ty.

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	7.682.723.542	3.859.926.498
Chi phí nhân công	26.366.285.041	28.339.237.418
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.911.399.800	10.527.337.519
Thuế, phí, lệ phí	72.572.439	26.910.571
Phí thương hiệu phải trả Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	24.993.492.244	9.433.016.910
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.670.049.767	24.242.551.457
Chi phí khác	17.836.238.981	3.113.063.504
	134.532.761.814	79.542.043.877

32. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	106.510.312	-
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	1.384.174.767	1.851.212.570
Thu nhập khác	139.963.738	214.490.630
	1.630.648.817	2.065.703.200

33. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	662.388.337
Khấu hao tài sản cố định	470.207.734	572.891.448
Phạt chậm nộp, chậm kê khai thuế	1.130.982.766	3.615.111.396
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án, phạt chỉ tiêu...	4.722.841.811	2.845.000.000
Chi phí khác	151.700.853	95.027
	6.475.733.164	7.695.486.208

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	558.038.950.597	308.505.027.930
Các khoản điều chỉnh tăng	1.744.870.414	4.188.002.845
- Chi phí không hợp lệ	1.744.870.414	4.188.002.845
Thu nhập tính thuế TNDN	559.783.821.011	312.693.030.775
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	111.956.764.202	62.538.606.155
Các khoản điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước vào thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm nay	463.491.921	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	32.858.326.159	57.114.404.402
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(51.059.033.502)	(86.794.684.398)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh	94.219.548.780	32.858.326.159

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	49.857.822.681	-	-	49.857.822.681
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.496.022.393.942	1.439.479.510.613	-	2.935.501.904.555
Các khoản cho vay	664.545.700.000	281.200.000.000	-	945.745.700.000
	2.210.425.916.623	1.720.679.510.613	-	3.931.105.427.236

Tại ngày 01/01/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	157.363.970.633	-	-	157.363.970.633
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.352.182.519.018	1.002.541.398.857	-	2.354.723.917.875
Các khoản cho vay	57.956.985.782	-	-	57.956.985.782
	1.567.503.475.433	1.002.541.398.857	-	2.570.044.874.290

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2021				
Vay và nợ	660.818.974.775	950.000.000.000	-	1.610.818.974.775
Phải trả người bán, phải trả khác	508.346.371.794	2.709.204.152	-	511.055.575.946
Chi phí phải trả	83.419.650.276	-	-	83.419.650.276
	1.252.584.996.845	952.709.204.152	-	2.205.294.200.997

Tại ngày 01/01/2021				
Vay và nợ	326.600.740.439	450.000.000.000	-	776.600.740.439
Phải trả người bán, phải trả khác	366.561.356.168	1.887.396.547	-	368.448.752.715
Chi phí phải trả	-	-	-	-
	693.162.096.607	451.887.396.547	-	1.145.049.493.154

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

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

	Năm 2021	Năm 2020
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	6.066.533.003.376	1.834.690.544.691
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	5.232.314.769.040	1.140.817.219.785

38. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 03/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/01/2022, Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ, cụ thể: Chào bán, phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo phương thức:

(1) Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu: 60.479.834 cổ phiếu.

(2) Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng: 201.599.449 cổ phiếu.

Hiện tại việc thực hiện tăng vốn này chưa thực hiện xong, Công ty đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục cho việc phát hành này.

Ngoài thông tin trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

39. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động môi giới bất động sản	Hoạt động chuyên nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê văn phòng và khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.145.645.553.701	4.068.481.977.753	27.022.939.839	5.241.150.471.293
Giá vốn hàng bán	750.670.246.042	3.543.495.482.633	12.102.124.416	4.306.267.853.091
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	394.975.307.659	524.986.495.120	14.920.815.423	934.882.618.202
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	10.069.202.293
Tài sản bộ phận	1.701.411.816.711	736.825.212.167	7.621.779.747	2.445.858.808.625
Tài sản không phân bổ	-	-	-	3.482.064.079.098
Tổng tài sản	1.701.411.816.711	736.825.212.167	7.621.779.747	5.927.922.887.723
Nợ phải trả của các bộ phận	120.359.446.957	83.551.703.037	277.873.241.235	361.424.944.272
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	2.275.937.408.049
Tổng nợ phải trả	120.359.446.957	83.551.703.037	277.873.241.235	2.637.362.352.321

Theo khu vực địa lý

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

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được đã được Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC kiểm toán. ✓

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng

Chu Hữu Chiến

Tổng Giám đốc ✓

