

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**QUÝ I NĂM 2022**

---

Tháng 4 năm 2022

**MỤC LỤC**

**NỘI DUNG**

**TRANG**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1 - 2

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

3 - 4

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

6

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

7 - 29

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho quý I năm 2022.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

#### **Hội đồng Quản trị**

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

#### **Ban Tổng Giám đốc**

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

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho quý I năm 2022, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 



**Chu Hữu Chiến**  
**Tổng Giám đốc** 

Ngày 22 tháng 4 năm 2022



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

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

**MẪU SỐ B 02a-DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.968.345.071.278</b>	<b>3.713.720.080.971</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>27.244.424.469</b>	<b>49.857.822.681</b>
1. Tiền	111		27.244.424.469	49.857.822.681
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>685.242.004.609</b>	<b>1.370.567.883.188</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	685.242.004.609	1.370.567.883.188
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.849.081.695.859</b>	<b>1.796.693.261.080</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	1.207.319.431.264	630.736.942.316
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	201.739.424.828	258.010.167.138
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	162.660.700.000	42.660.700.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	1.283.733.752.832	871.657.064.691
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	11	(6.371.613.065)	(6.371.613.065)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>12</b>	<b>385.639.777.706</b>	<b>481.732.109.586</b>
1. Hàng tồn kho	141		385.639.777.706	481.732.109.586
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>21.137.168.635</b>	<b>14.869.004.436</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	20.895.488.786	14.511.547.073
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	115.777.514
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		241.679.849	241.679.849
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.689.332.756.362</b>	<b>2.214.202.806.752</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.195.404.852.301</b>	<b>1.720.679.510.613</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		583.620.341.688	281.200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	1.611.784.510.613	1.439.479.510.613
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>175.550.876.985</b>	<b>179.510.112.289</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	132.876.867.233	135.933.095.193
- Nguyên giá	222		173.985.522.098	173.941.947.098
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(41.108.654.865)	(38.008.851.905)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	42.674.009.752	43.577.017.096
- Nguyên giá	228		49.243.102.213	49.243.102.213
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(6.569.092.461)	(5.666.085.117)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>133.250.711.249</b>	<b>134.376.773.597</b>
- Nguyên giá	231		135.127.481.829	135.127.481.829
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.876.770.580)	(750.708.232)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.904.340.916</b>	<b>1.904.340.916</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	1.904.340.916	1.904.340.916
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>6</b>	<b>142.180.000.000</b>	<b>142.180.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		142.180.000.000	142.180.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>13</b>	<b>41.041.974.911</b>	<b>35.552.069.337</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		41.041.974.911	35.552.069.337
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>6.657.677.827.640</b>	<b>5.927.922.887.723</b>

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2022


Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.212.046.433.247</b>	<b>2.637.362.352.321</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.257.760.397.095</b>	<b>1.684.653.148.169</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	89.349.183.248	107.768.464.320
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	455.417.831.725	123.370.640.379
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	19	201.672.123.776	216.497.842.662
4. Phải trả người lao động	314		82.257.986.795	54.090.491.981
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		244.577.939.504	83.419.650.276
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.434.680.241	2.494.870.505
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	246.215.826.998	400.577.907.474
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	918.455.219.011	660.818.974.775
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		18.379.605.797	35.614.305.797
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>954.286.036.152</b>	<b>952.709.204.152</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	4.286.036.152	2.709.204.152
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	950.000.000.000	950.000.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.445.631.394.393</b>	<b>3.290.560.535.402</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>3.445.631.394.393</b>	<b>3.290.560.535.402</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.015.995.570.000	2.015.995.570.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.015.995.570.000	2.015.995.570.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		149.799.450.000	149.799.450.000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		36.000.000.000	36.000.000.000
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(1.080.000)	(1.080.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		89.988.738.351	89.988.738.351
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.153.848.716.042	998.777.857.051
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		999.252.987.315	552.695.670.656
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		154.595.728.727	446.082.186.395
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>6.657.677.827.640</b>	<b>5.927.922.887.723</b>

  
**Nguyễn Công Sơn**  
Người lập biểu

  
**Lê Thị Lan**  
Kế toán trưởng



  
**Chu Hữu Chiến**  
Tổng Giám đốc  
Ngày 22 tháng 4 năm 2022

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



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

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

**MẪU SỐ B 02a-DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH**  
**Quý I năm 2022**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1	
			Năm 2022	Năm 2021
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1</b>	<b>23</b>	<b>1.891.025.346.431</b>	<b>1.880.234.300.529</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	23		-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>1.891.025.346.431</b>	<b>1.880.234.300.529</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	24	1.457.608.847.237	1.712.640.993.873
<b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>433.416.499.194</b>	<b>167.593.306.656</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	21.359.950.030	4.516.751.382
7. Chi phí tài chính	22	27	33.929.706.100	6.033.805.549
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		33.929.706.100	6.033.805.549
8. Chi phí bán hàng	25	25	196.123.220.770	34.446.667.872
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	31.573.327.673	22.660.574.009
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>193.150.194.681</b>	<b>108.969.010.608</b>
11. Thu nhập khác	31	28	330.119.017	15.101.214
12. Chi phí khác	32	29	200.522.244	1.266.387.015
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>129.596.773</b>	<b>(1.251.285.801)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>193.279.791.454</b>	<b>107.717.724.807</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	38.684.062.727	21.796.822.364
<b>16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>52</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>154.595.728.727</b>	<b>85.920.902.443</b>

  
Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
  
Chu Hữu Chiến  
Tổng Giám đốc  
Ngày 22 tháng 4 năm 2022

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
Quý I năm 2022**

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1	
			Năm 2022	Năm 2021
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1</b>		<b>193.279.791.454</b>	<b>107.717.724.807</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ	2		(4.725.849.679)	3.734.332.314
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(21.359.950.030)	(4.516.751.382)
- Chi phí lãi vay	6		33.929.706.100	6.033.805.549
<b>3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>201.123.697.845</b>	<b>112.969.111.288</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(376.806.415.231)	(597.012.433.897)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(88.152.370.069)	(566.262.177.529)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(189.907.225.879)	800.567.447.405
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(11.873.847.287)	260.689.830
- Tiền lãi vay đã trả	14		(33.929.706.100)	(6.033.805.549)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(50.001.248.484)	(33.215.400.157)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(1.009.151.162)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(549.547.115.205)</b>	<b>(289.735.719.771)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		43.575.000	(4.508.873.456)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(672.717.610.253)	(890.570.209.698)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		935.623.147.144	363.781.563.409
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.348.360.866	4.516.751.382
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>269.297.472.757</b>	<b>(526.780.768.363)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		1.539.853.745.368	1.885.230.892.172
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.282.217.501.132)	(1.026.338.702.448)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>257.636.244.236</b>	<b>858.892.189.724</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(22.613.398.212)</b>	<b>42.375.701.590</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>49.857.822.681</b>	<b>157.363.970.633</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>27.244.424.469</b>	<b>199.739.672.223</b>

  
**Nguyễn Công Sơn**  
Người lập biểu

  
**Lê Thị Lan**  
Kế toán trưởng

  
**Chu Hữu Chiên**  
Tổng Giám đốc  
Ngày 22 tháng 4 năm 2022



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



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

## **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

### **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Bất động sản Thể kỷ hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 8 năm 2001, thay đổi lần thứ 20 ngày 02 tháng 11 năm 2021.

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

### **Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

### **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

### **Cấu trúc doanh nghiệp**

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

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
		%	%	
<b>Công ty con</b>				
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thể Kỷ	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	Hà Nội	80%	80%	Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Tp. 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	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 TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
Công ty TNHH Cen Cuckoo	Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

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

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

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ KỶ KẾ TOÁN**

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

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

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

### **Kỳ kế toán**

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho quý I năm 2022

## **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

### **Ước tính kế toán**

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

### **Tiền**

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

### **Các khoản đầu tư tài chính**

#### **Các khoản đầu tư vào công ty con**

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

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



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

#### **Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

#### **Hàng tồn kho**

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

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

#### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

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

#### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

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



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

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

### **Các khoản trả trước**

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

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

### **Ghi nhận doanh thu**

#### Doanh thu bán hàng

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

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

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

### **Thuế**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ

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

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

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

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

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

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

#### **4. TIỀN**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	13.095.025.954	5.329.345.574
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.149.398.515	44.528.477.107
Tiền gửi tiết kiệm	-	-
	<b>27.244.424.469</b>	<b>49.857.822.681</b>

#### **5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (VNĐ)**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	625.185.000.000	621.885.000.000
Đầu tư mua trái phiếu (ii)	60.057.004.609	748.682.883.188,00
	<b>685.242.004.609</b>	<b>1.370.567.883.188</b>

(i) Tại ngày 31/3/2022, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,9%/năm và toàn bộ các khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng để đảm bảo các khoản vay.

(ii) Số dư trái phiếu nắm giữ tại thời điểm 31/3/2022 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 Thể Kỳ, chi tiết như sau:

- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021092442705/24092021/HDMB-VAR ngày 24/9/2021:
- + 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: 16/8/2021; kỳ hạn 1 năm, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;
- + Số lượng: 9.987 trái phiếu; giá mua: 101.178 VNĐ/trái phiếu.

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



- 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 3 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 VNĐ;  
 + Số lượng: 214.934 trái phiếu; giá mua: 109.784 VNĐ/trái phiếu.
- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021111248155/12112021/HDMB-VAR ngày 12/11/2021:  
 + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần CMC (CVTB2125003) do Công ty Cổ phần CMC phát hành;  
 + Ngày phát hành trái phiếu: 11/8/2021; kỳ hạn 4 năm, lãi suất 10,6%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;  
 + Số lượng: 139.645 trái phiếu; giá mua: 103.479 VNĐ/trái phiếu.
- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2022022358188/22022022/HDMB-VAR ngày 22/02/2022:  
 + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A (IPAH2124003) do Công ty Cổ phần 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 VNĐ;  
 + Số lượng: 205.716 trái phiếu; giá mua: 102.082 VNĐ/trái phiếu.

## 6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>142.180.000.000</b>	<b>-</b>	<b>142.180.000.000</b>	<b>142.180.000.000</b>	<b>-</b>	<b>142.180.000.000</b>
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	74.500.000.000	-	74.500.000.000	74.500.000.000	-	74.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	8.000.000.000	-	8.000.000.000	8.000.000.000	-	8.000.000.000
Công ty TNHH Cen Prime (đổi tên từ Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Cen Academy	1.680.000.000	-	1.680.000.000	1.680.000.000	-	1.680.000.000

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.



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

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	4.186.630.196
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	3.203.741.368	3.123.843.294
Công ty Cổ phần Bitexco	33.306.427.132	73.439.188.860
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	22.373.972.812
Công Ty Cổ Phần VMF	7.434.598.470	1.583.660.390
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	5.609.395.821	9.715.959.251
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	155.026.609.213	112.272.610.943
Các khoản phải thu khách hàng khác	980.364.686.448	404.041.076.570
	<b>1.207.319.431.264</b>	<b>630.736.942.316</b>
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>174.976.547.081</b>	<b>136.140.065.822</b>

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

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
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	8.900.000.000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	150.000.000.000	30.000.000.000
	<b>162.660.700.000</b>	<b>42.660.700.000</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink	583.620.341.688	281.200.000.000
	<b>583.620.341.688</b>	<b>281.200.000.000</b>
<b>Phải thu cho vay là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>158.900.000.000</b>	<b>38.900.000.000</b>

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

**9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẪN HẠN**

	<u>Số cuối kỳ</u> <b>VND</b>	<u>Số đầu kỳ</u> <b>VND</b>
Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	36.243.864.371	-
Hợp tác xã Thành Công (i)	159.524.805.062	255.044.962.526,00
Các đối tượng khác	5.970.755.395	2.965.204.612
	<b>201.739.424.828</b>	<b>258.010.167.138</b>
<b>Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>36.318.864.369</b>	<b>1.297.424.893</b>

(i) Công ty Cổ phần Bất động sản Thể kỷ 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, P.Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, TP Hà Nội. Theo hợp đồng, tổng số căn thực hiện giao dịch là: 237 căn. Đến ngày 31/3/2022, hai bên đã thực hiện giao dịch thành công là: 130 căn, số dư còn lại tương ứng với 107 căn.

**10. PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối kỳ</u> <b>VND</b>	<u>Số đầu kỳ</u> <b>VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh (i)	726.616.000	-
Công Ty TNHH Địa Ốc Gia Phú	5.391.000.324	5.391.000.324
Công ty Nam Hồng - TNHH	1.682.930.936	1.682.930.936
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (ii)	1.011.921.100.000	762.921.100.000
Phải thu khác	264.012.105.572	101.662.033.431
	<b>1.283.733.752.832</b>	<b>871.657.064.691</b>

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



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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

**b. Dài hạn**

Ký quỹ, ký cược (iii)	1.492.157.710.613	1.330.277.710.613
<i>Trong đó:</i>		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	1.482.392.976.976	1.325.992.976.976
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	929.103.184.944	929.103.184.944
+ Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam (ST5)	17.042.187.032	17.042.187.032
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil	22.550.000.000	22.550.000.000
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	1.500.000.000	1.500.000.000
+ 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 Cổ phần Veracity	7.150.000.000	7.150.000.000
+ Công ty Cổ phần Bitexco	11.550.000.000	11.550.000.000
+ Các đối tượng khác	329.597.605.000	329.597.605.000
- Ký cược, ký quỹ khác	9.764.733.637	4.284.733.637
Phải thu dài hạn khác (iv)		
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thể Kỷ	119.626.800.000	109.426.800.000
	<b>1.611.784.510.613</b>	<b>1.439.704.510.613</b>
<b>Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>1.056.686.589.944</b>	<b>1.049.186.589.944</b>

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

Doanh thu bán hàng tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của các lô đất tính theo đơn giá 25 triệu VND/m<sup>2</sup> thuộc về Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh, phần doanh thu bán hàng tính từ đơn giá 25 triệu VND/m<sup>2</sup> đến đơn giá bán thực tế trừ đi chi phí xây dựng nhà sẽ được coi là doanh thu của Công ty, đồng thời Công ty chịu các khoản chi phí liên quan đến công tác bán hàng và chi phí xây dựng nhà thuộc phần Dự án hợp tác.

(ii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số số 08042021/HĐHTĐT/GLX-CRE-TL giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy), Công ty Cổ phần dịch vụ và đầu tư Trustlink (Trustlink) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thể kỷ (Cen Land)

Mục đích hợp tác đầu tư: hợp tác đầu tư và kinh doanh đối với các bất động sản thuộc Dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư.

Nội dung hợp tác: thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai theo hợp đồng môi giới giữa Chủ đầu tư này và Galaxy.

Tỷ lệ góp: Trustlink góp 30%, Cen Land và Galaxy góp 70%.

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

Thời hạn hợp tác đầu tư: dự kiến là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hợp tác đầu tư.

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



(iii) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng mà Công ty đã trả cho các chủ đầu tư, để thực hiện vai trò tổng đại lý phân phối sản phẩm bất động sản hình thành từ các dự án.

(iv) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE ngày 16/7/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển bất động sản Thế kỷ (Cen Invest), Công ty Cổ phần dịch vụ và đầu tư Trustlink (Trustlink) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land)

Mục đích hợp tác đầu tư: thực hiện phát triển, kinh doanh và khai thác Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở 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 theo hình thức BT theo quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư số 667/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh và các lần điều chỉnh (nếu có).

Tỷ lệ góp: Trustlink góp 30%, Cen Land góp 60% và Cen Invest góp 10%.

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 Cen Invest đã phân phối hết các sản phẩm thuộc Dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng.

Thời hạn hợp tác đầu tư: kể từ ngày ký hợp đồng hợp tác đầu tư đến khi Cen Invest và Chủ đầu tư phân phối hết các sản phẩm của Dự án hoặc đến hết 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hợp tác đầu tư, tùy theo thời điểm nào đến trước.

## 11. NỢ XẤU

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

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

## 12. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản (i)	385.639.777.706	-	481.732.109.586	-
<b>Cộng</b>	<b>385.639.777.706</b>	<b>-</b>	<b>481.732.109.586</b>	<b>-</b>

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

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

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	978.792.278	683.189.133
Chi phí sửa chữa văn phòng	339.210.375	352.753.565
Chi phí thuê văn phòng	2.867.169.063	2.716.066.006
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	16.710.317.070	10.759.538.369
	<b>20.895.488.786</b>	<b>14.511.547.073</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	3.259.882.431	2.503.467.174
Chi phí sửa chữa văn phòng	33.683.342.957	28.385.047.611
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.098.749.523	4.663.554.552
	<b>41.041.974.911</b>	<b>35.552.069.337</b>

**14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>116.479.910.561</b>	<b>42.230.263.859</b>	<b>15.231.772.678</b>	<b>173.941.947.098</b>
Mua sắm mới			43.575.000	43.575.000
Giảm khác			-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>116.479.910.561</b>	<b>42.230.263.859</b>	<b>15.275.347.678</b>	<b>173.985.522.098</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>12.416.079.279</b>	<b>15.694.702.243</b>	<b>9.898.070.383</b>	<b>38.008.851.905</b>
Trích khấu hao trong kỳ	1.176.324.768	1.246.290.466	677.187.726	3.099.802.960
Giảm khác				-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>13.592.404.047</b>	<b>16.940.992.709</b>	<b>10.575.258.109</b>	<b>41.108.654.865</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>102.887.506.514</b>	<b>25.289.271.150</b>	<b>4.700.089.569</b>	<b>132.876.867.233</b>
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>104.063.831.282</b>	<b>26.535.561.616</b>	<b>5.333.702.295</b>	<b>135.933.095.193</b>

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 2.948.095.139 VNĐ



**15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Phần mềm máy tính VND</u>	<u>TSCĐ vô hình khác VND</u>	<u>Tổng cộng VND</u>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số đầu kỳ	11.995.200.171	36.873.174.769	374.727.273	49.243.102.213
Mua sắm mới	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>11.995.200.171</b>	<b>36.873.174.769</b>	<b>374.727.273</b>	<b>49.243.102.213</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số đầu kỳ	-	5.291.357.844	374.727.273	5.666.085.117
Trích khấu hao trong kỳ	-	903.007.344	-	903.007.344
Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>6.194.365.188</b>	<b>374.727.273</b>	<b>6.569.092.461</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số cuối kỳ	11.995.200.171	30.678.809.581	-	42.674.009.752
Số đầu kỳ	11.995.200.171	31.581.816.925	-	43.577.017.096

Tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 1.127.248.342 VNĐ

**16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Nguyên giá tại 31/3/2022 là Sàn văn phòng làm việc tại tầng 2 + 3 Tòa nhà Dolphin Plaza, 28 Trần Bình, phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội. Nguyên giá: 135.127.481.829 VNĐ, hao mòn trong quý 1/2022: 1.126.062.348 VNĐ, khấu hao lũy kế đến hết 31/3/2022: 1.876.770.580 VNĐ.

**17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<u>Số cuối kỳ VND</u>	<u>Số đầu kỳ VND</u>
- Mua sắm (i)	1.904.340.916	1.904.340.916
	<b>1.904.340.916</b>	<b>1.904.340.916</b>

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

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	3.645.794.904	3.645.794.904	4.645.794.904	4.645.794.904
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	860.760.208	860.760.208	-	-
Công ty cổ phần BĐS Cen Sài Gòn	33.934.461.722	33.934.461.722	43.228.750.231	43.228.750.231
Công ty cổ phần Bất động sản Galaxy Land	5.085.993.748	5.085.993.748	4.091.860.240	4.091.860.240
Công ty cổ phần tập đoàn Thế Kỷ	4.918.498.194	4.918.498.194	6.695.389.194	6.695.389.194
Các đối tượng khác	40.903.674.472	40.903.674.472	49.106.669.751	49.106.669.751
	<b>89.349.183.248</b>	<b>89.349.183.248</b>	<b>107.768.464.320</b>	<b>107.768.464.320</b>
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>66.833.828.544</b>	<b>66.833.828.544</b>	<b>75.433.282.136</b>	<b>75.433.282.136</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	3.260.286.352	3.260.286.352
Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Mỹ Đình	9.572.124.801	9.572.124.801
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	2.422.000.000,00	2.422.000.000,00
Công ty CP Xây lắp Sunshine E&C	2.673.472.536	2.673.472.536
Công ty Cổ phần phát triển nhà Bình Minh	410.464.546.111	-
Khách hàng mua Dự án A C-Skyview	23.235.223.191	14.952.373.682
Khách hàng mua Dự án Trinity Tower	4.149.191.594	90.475.383.008
Các đối tượng khác	(359.012.860)	15.000.000
	<b>455.417.831.725</b>	<b>123.370.640.379</b>

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

Chi tiêu	Phát sinh trong kỳ			
	Số đầu kỳ	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	61.311.008.610	63.760.638.208	67.340.076.739	57.731.570.079
Thuế thu nhập doanh nghiệp	94.219.548.780	38.208.932.463	50.001.248.484	82.427.232.759
Thuế thu nhập cá nhân	60.967.285.272	21.961.942.318	21.415.906.652	61.513.320.938
<b>Cộng</b>	<b>216.497.842.662</b>	<b>123.931.512.989</b>	<b>138.757.231.875</b>	<b>201.672.123.776</b>

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



**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>Số cuối kỳ</b> <b>VND</b>	<b>Số đầu kỳ</b> <b>VND</b>
Lãi trái phiếu phải trả	21.445.205.476	42.342.465.753
Chi phí hỗ trợ lãi suất	213.995.406.927	41.077.184.523
Chi phí môi giới và chi phí khác	9.137.327.101	-
	<b>244.577.939.504</b>	<b>83.419.650.276</b>

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<b>Số cuối kỳ</b> <b>VND</b>	<b>Số đầu kỳ</b> <b>VND</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Bảo hiểm xã hội	174.013.223	137.378.242
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	109.067.484.087	80.540.509.615
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.409.032.303	3.829.864.303
Phải trả khác	133.565.297.385	316.070.155.314
	<b>246.215.826.998</b>	<b>400.577.907.474</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.286.036.152	2.709.204.152
	<b>4.286.036.152</b>	<b>2.709.204.152</b>
<b>Phải trả phải nộp khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>36.603.020.526</b>	<b>35.603.020.526</b>

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

**23. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN**

Chi tiêu	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	660.818.974.775	326.600.740.439	1.539.853.745.368	1.282.217.501.132	918.455.219.011	918.455.219.011
Vay dài hạn	950.000.000.000	950.000.000.000	-	-	950.000.000.000	950.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.610.818.974.775</b>	<b>1.276.600.740.439</b>	<b>1.539.853.745.368</b>	<b>1.282.217.501.132</b>	<b>1.868.455.219.011</b>	<b>1.868.455.219.011</b>

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

Chi tiết các khoản vay bao gồm:

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>918.455.219.011</b>	<b>660.818.974.775</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i)	193.685.435.133	116.338.747.772
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi) (ii)	491.400.000.000	291.050.000.000
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Đống Đa (iii)	53.859.353.878	64.732.200.927
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (iv)	-	9.187.596.076
Ngân hàng VPBank (v)	179.510.430.000	179.510.430.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>950.000.000.000</b>	<b>950.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (vi)	950.000.000.000	950.000.000.000

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

- Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2021/352851/HĐTD ngày 31/08/2021 hạn mức cho vay 300 tỷ đồng được sử dụng: bổ sung vốn lưu động, mở L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ cho hoạt động môi giới bất động sản (chi phí hoa hồng trả sàn liên kết) và các chi phí quản lý doanh nghiệp (tiền lương, thưởng...); chi phí bán hàng (marketing, quảng cáo, truyền thông...) không bao gồm nhu cầu vay vốn kinh doanh bất động sản thứ cấp, hợp tác đầu tư bất động sản.

Tài sản đảm bảo của khoản vay:

- Căn hộ B0607 Tòa B - Tòa nhà Sky city Tower 88 Láng Hạ, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, TP Hà Nội;
- 03 (Ba) căn Shop House Dự án The K Park;
- 02 (Hai) sàn dịch vụ tại ô C11-ODK4, Khu chung cư @Homes thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội, P.Yên Sở, Q.Hoàng Mai, TP Hà Nội;
- Căn B2406, tòa B – Tòa nhà Sky city Tower 88 Láng Hạ, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, TP Hà Nội;
- 05 (Năm) sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại tại Khu chung cư cao tầng CT7 - Dự án tổ hợp chung cư cao tầng – NCG Residential, Khu đô thị mới Dương Nội, P.Dương Nội, Q.Hà Đông, TP Hà Nội;
- Sàn thương mại Dolphin - 28 Trần Bình - Hà Nội.
- 03 (Ba) thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại P.Nghĩa Đô, Q.Cầu Giấy, TP Hà Nội.

(ii) Vay thấu chi từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo:

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 02/2021/352851/HĐTC ngày 19/4/2021 với hạn mức 19,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 03/2021/352851/HĐTC ngày 29/4/2021 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 03/2021/352851/HĐTC ngày 25/8/2021 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 04/2021/352851/HĐTC ngày 04/10/2021 với hạn mức 19,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 04/2021/352851/HĐTC ngày 23/11/2021 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.

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



- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 06/2021/352851/HĐTC ngày 03/12/2021 với hạn mức 29,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
  - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 09/2021/352851/HĐTC ngày 03/12/2021 với hạn mức 29,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
  - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 01/2022/352851/HĐTC ngày 24/3/2022 với hạn mức 39,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
  - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 04/2021/352851/HĐTC ngày 23/11/2021 với hạn mức 16,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
  - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 07/2021/352851/HĐTC ngày 03/12/2021 với hạn mức 18,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
  - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 08/2021/352851/HĐTC ngày 03/12/2021 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
  - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 10/2021/352851/HĐTC ngày 03/12/2021 với hạn mức 29,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
  - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 11/2021/352851/HĐTC ngày 17/12/2021 với hạn mức 27,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
  - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 12/2021/352851/HĐTC ngày 17/12/2021 với hạn mức 99,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,1%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
  - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 13/2021/352851/HĐTC ngày 17/12/2021 với hạn mức 99,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,1%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
  - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 14/2021/352851/HĐTC ngày 17/12/2021 với hạn mức 99,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,1%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
  - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 15/2021/352851/HĐTC ngày 17/12/2021 với hạn mức 20,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,1%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
- (iii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Đa theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 87/2021-HĐCVHM/NHCT126 ngày 09 tháng 8 năm 2021 với hạn mức 100 tỷ VNĐ được sử dụng: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản. Hạn mức cho vay bao gồm cả các khoản nợ của Hợp đồng cho vay hạn mức số: 92/2020/HĐCVHM/NHCT126-BĐS THẾ KỶ ngày 17 tháng 12 năm 2020. Ngày rút vốn lần đầu là ngày 24 tháng 12 năm 2020, số tiền: 16,06 tỷ VNĐ để chi trả thù lao cho người lao động, thời hạn vay 6 tháng, ngày đáo hạn là ngày 24 tháng 6 năm 2021. Lãi suất vay: 5,1%/năm.
- Tài sản đảm bảo của khoản vay:
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 02; tờ bản đồ số 19+20+33. Địa chỉ: dự án công trình tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà nhà tại ô đất 4.5NO Đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội.
- (iv) Vay vốn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với mục đích: tài trợ tiền mua tối đa 201 căn hộ tại Dự án C – Sky View của Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần C-Holdings
- Tài sản đảm bảo của hợp đồng vay: 199 hợp đồng mua bán các căn hộ tại Dự án C – Sky View.
  - Thời hạn vay tối đa 24 tháng.
  - Lãi suất: 10%/năm và được điều chỉnh 03 tháng/lần.

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



- Rút vốn một vào ngày 07/07/2021, số tiền: 181.252.830.000 VNĐ.
- (v) Phát hành trái phiếu riêng lẻ gồm:
  - Phát hành trái phiếu riêng lẻ cho Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT với mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp các Dự án bất động sản, cho vay để góp vốn vào các Dự án bất động sản. Theo đó:
    - Tổng giá trị phát hành: 450 tỷ VNĐ;
    - Mệnh giá: 100.000 VNĐ/trái phiếu;
    - Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm kể từ ngày phát hành;
    - Lãi suất: năm đầu tiên cố định 10,5%/năm. Các năm sau: thả nổi được điều chỉnh 12 tháng/lần và được xác định bằng bình quân lãi suất huy động tiết kiệm dân cư kỳ hạn 12 tháng trả sau của 4 ngân hàng gồm: ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (Sở giao dịch) + 4%/năm. Tuy nhiên lãi suất thả nổi này không thấp hơn 10,5%/năm.
    - Phát hành trái phiếu riêng lẻ cho Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT với mục đích tăng quy mô vốn hoạt động nhằm mở rộng các hoạt động kinh doanh hiện hữu, đầu tư các dự án mới và cá mục đích hợp pháp khác. Theo đó:
      - Tổng giá trị phát hành: 500 tỷ VNĐ;
      - Mệnh giá: 100.000 VNĐ/trái phiếu;
      - Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm kể từ ngày phát hành: 26/3/2021;
      - Lãi suất: cố định 11%/năm.

#### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

##### Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/3/2021</b>							
<b>Số dư đầu kỳ trước</b>	<b>800.000.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>65.392.096.174</b>	<b>36.000.000.000</b>	<b>851.036.074.812</b>	<b>1.902.427.090.986</b>
Phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	159.999.080.000	-	-	-	-	(159.999.080.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	85.920.902.443	85.920.902.443
Hoàn thành nghĩa vụ thuế theo Quyết định thanh tra thuế 2018 - 2019	-	-	-	-	-	(528.542.454)	(528.542.454)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>959.999.080.000</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>65.392.096.174</b>	<b>36.000.000.000</b>	<b>776.429.354.801</b>	<b>1.987.819.450.975</b>
<b>Kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/3/2022</b>							
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>2.015.995.570.000</b>	<b>149.799.450.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>89.988.738.351</b>	<b>36.000.000.000</b>	<b>998.777.857.051</b>	<b>3.290.560.535.402</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	154.595.728.727	154.595.728.727
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	475.130.264	475.130.264
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>2.015.995.570.000</b>	<b>149.799.450.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>89.988.738.351</b>	<b>36.000.000.000</b>	<b>1.153.848.716.042</b>	<b>3.445.631.394.393</b>

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



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

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	241.292.057.682	225.950.764.898
Doanh thu đầu tư bất động sản	1.643.195.032.754	1.649.632.346.729
Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	6.538.255.995	4.651.188.902
	<b>1.891.025.346.431</b>	<b>1.880.234.300.529</b>
<b>Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>83.264.678.521</b>	<b>85.378.594.796</b>

**26. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Giá vốn môi giới bất động sản	168.920.020.947	190.018.844.080
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.286.113.307.078	1.520.904.837.541
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	2.575.519.212	1.717.312.252
	<b>1.457.608.847.237</b>	<b>1.712.640.993.873</b>
<b>Giá vốn phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>1.215.394.181.569</b>	<b>128.924.174.791</b>

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
<b>Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	185.755.924.582	14.412.169.299
Các khoản chi phí bán hàng khác	10.367.296.188	20.034.498.573
	<b>196.123.220.770</b>	<b>34.446.667.872</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.774.665.338	803.916.750
Chi phí nhân công	9.292.696.604	8.152.819.577
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.725.849.679	3.331.367.566
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.986.308.758	1.757.679.466
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	10.793.807.294	8.614.790.650
	<b>31.573.327.673</b>	<b>22.660.574.009</b>

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

**28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	16.541.666.075	3.432.560.984
Lãi hoạt động đầu tư trái phiếu	4.818.283.955	1.084.190.398
	<b>21.359.950.030</b>	<b>4.516.751.382</b>

**29. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	33.929.706.100	6.033.805.549
	<b>33.929.706.100</b>	<b>6.033.805.549</b>

**30. THU NHẬP KHÁC**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Các khoản khác	330.119.017	15.101.214
	<b>330.119.017</b>	<b>15.101.214</b>

**31. CHI PHÍ KHÁC**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Khấu hao tài sản cố định	140.522.181	142.322.645
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
Các khoản khác	60.000.063	1.124.064.370
	<b>200.522.244</b>	<b>1.266.387.015</b>

**32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>193.279.791.454</b>	<b>107.717.724.807</b>
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	140.522.181	1.266.387.013
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>193.420.313.635</b>	<b>108.984.111.820</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	38.684.062.727	21.796.822.364
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>38.684.062.727</b>	<b>21.796.822.364</b>

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

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



**33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

*Danh sách các bên liên quan:*

**Danh sách các bên liên quan:**

**Bên liên quan**

**Mối quan hệ**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ/Công ty có cổ phần chi phối
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	Công ty con
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	Công ty con
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	Công ty con
Công ty Cổ phần Cen Academy	Công ty con
Công ty TNHH Cen Prime (đổi tên từ Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ)	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Hưng Yên	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Vinh Phúc	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hóa	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Khánh Hòa	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Nghệ An	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Stay	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

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

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần CEN Zone  
 Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh  
 Công ty Cổ phần CEN Housing  
 Công ty Cổ phần CEN Bình Định  
 Công ty Cổ phần CEN Đông Bắc  
 Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận  
 Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành

**Mối quan hệ**

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN  
 Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN  
 Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN  
 Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN  
 Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN  
 Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN  
 Ông Vương Văn Tường là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành

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

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

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	68.686.751.259	80.477.314.977
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	4.875.244.577	2.622.911.343
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	-	26.045.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	473.579.734	286.193.920
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	174.737.256	174.737.256
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	-	-
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	1.399.636.364	-
Công ty Cổ phần Cen Housing	-	672.896.843
Công ty Cổ phần Cen Academy	135.998.775	-
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	-	-
Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh	-	-
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	-	-
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	898.627.227	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.505.436.876	-
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	4.563.685.745	-
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	550.980.708	1.118.495.457
	<b>83.264.678.521</b>	<b>85.378.594.796</b>

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



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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

**Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp**

Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	19.143.606.661	16.146.682.358
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	526.261.763	2.326.252.021
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	7.476.056.986	5.946.004.431
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	13.465.511	79.501.545
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	8.635.955.515	8.232.095.383
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	77.676.248.766
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	8.251.481.627
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	899.627.331	161.109.315
Công ty Cổ phần Cen Academy	168.080.808	-
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	-	-
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	-	859.618.913
Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phúc	-	39.973.571
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	548.283.885	1.877.476.735
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	-	7.279.144.712
Công ty Cổ phần CEN Hưng Yên	-	-
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	-	-
Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh	-	-
Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận	427.111.364	-
Công ty Cổ phần CEN Nghệ An	218.436.730	-
Công ty Cổ phần Cen Housing	453.131.902	48.585.414
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	933.359.965.805	-
	<b>1.215.394.181.569</b>	<b>128.924.174.791</b>

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

	<b>Cuối kỳ VND</b>	<b>Đầu năm VND</b>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	5.609.395.821	9.715.959.251
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	155.026.609.213	112.272.610.943
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ	64.070.327	64.070.327
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	6.534.000	6.534.000
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	4.129.847.087	3.523.768.308
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	734.038.477	894.804.740
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	26.045.000	26.045.000
Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	11.405.437	11.405.437
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	555.176.636	815.176.636
Công ty Cổ phần Cen Housing	1.542.720.083	2.065.278.658
Công ty Cổ phần Cen Academy	305.308.095	155.709.442
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	-	142.557.196
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	255.458.758	-
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	1.026.450.405	4.976.286.308
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	2.557.647.602	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	3.125.840.140	1.469.859.576
	<b>174.976.547.081</b>	<b>136.140.065.822</b>
<b>Người mua trả tiền trước</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	2.700.000.000	-
	<b>2.700.000.000</b>	-
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	8.900.000.000	8.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	150.000.000.000	30.000.000.000
	<b>158.900.000.000</b>	<b>38.900.000.000</b>
<b>Phải thu khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.048.729.984.944	1.038.529.984.944
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	7.956.605.000	10.656.605.000
	<b>1.056.686.589.944</b>	<b>1.049.186.589.944</b>

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

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	36.243.864.371	-
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	-	1.189.786.201
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	-	32.638.694
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	74.999.998	74.999.998
	<b>36.318.864.369</b>	<b>1.297.424.893</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	14.026.603.624	456.499.807
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	1.638.000.000	1.650.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	33.934.461.722	43.228.750.231
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	860.760.208	10.556.328.878
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	4.918.498.194	6.695.389.194
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	102.565.603	394.121.165
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	1.550.021.930	54.155.343
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	-	669.822.499
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	255.458.758	2.775.480.955
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	-	78.218.458
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	606.412.274	919.186.204
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	1.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Cen Housing	87.777.623	287.867.699
Công ty Cổ phần Cen Academy	3.890.600.000	2.756.600.000
Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên	81.986.431	197.540.832
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	34.887.273	67.525.967
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	3.645.794.904	4.645.794.904
	<b>66.833.828.544</b>	<b>75.433.282.136</b>
<b>Phải trả khác</b>		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	34.108.504.154	34.108.504.154
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	60.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	1.780.000.000	780.000.000
Công ty Cổ phần Cen Housing	654.516.372	654.516.372
	<b>36.603.020.526</b>	<b>35.603.020.526</b>

  
**Nguyễn Công Sơn**  
Người lập biểu

  
**Lê Thị Lan**  
Kế toán trưởng

  
**Chu Hữu Chiến**  
Tổng Giám đốc  
Ngày 22 tháng 4 năm 2022



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