

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ III NĂM 2022**

---

Tháng 10 năm 2022

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
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 - 31



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho quý III năm 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
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm thành viên HĐQT ngày 10/01/2022 và Bổ nhiệm Phó Chủ tịch HĐQT ngày 21/10/2022)
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 21/10/2022)
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

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 21/10/2022)
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc thường trực

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho quý III 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 28 tháng 10 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 30 tháng 9 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>3.727.224.616.809</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>96.169.880.939</b>	<b>49.857.822.681</b>
1. Tiền	111		96.169.880.939	49.857.822.681
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>651.638.355.216</b>	<b>1.370.567.883.188</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	651.638.355.216	1.370.567.883.188
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.668.614.517.801</b>	<b>1.796.693.261.080</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	947.452.805.712	630.736.942.316
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	236.036.465.059	258.010.167.138
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	153.760.700.000	42.660.700.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	1.337.736.160.095	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>295.280.980.779</b>	<b>481.732.109.586</b>
1. Hàng tồn kho	141		295.280.980.779	481.732.109.586
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>15.520.882.074</b>	<b>14.869.004.436</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	15.279.202.225	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>2.639.602.867.867</b>	<b>2.214.202.806.752</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.146.325.810.613</b>	<b>1.720.679.510.613</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		351.943.000.000	281.200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	1.794.382.810.613	1.439.479.510.613
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>179.609.737.891</b>	<b>179.510.112.289</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	138.741.742.827	135.933.095.193
- Nguyên giá	222		186.497.106.405	173.941.947.098
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(47.755.363.578)	(38.008.851.905)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	40.867.995.064	43.577.017.096
- Nguyên giá	228		49.243.102.213	49.243.102.213
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(8.375.107.149)	(5.666.085.117)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>130.998.586.553</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		(4.128.895.276)	(750.708.232)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>3.004.340.916</b>	<b>1.904.340.916</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	3.004.340.916	1.904.340.916
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>6</b>	<b>143.180.000.000</b>	<b>142.180.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		143.180.000.000	142.180.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>13</b>	<b>36.484.391.894</b>	<b>35.552.069.337</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		36.484.391.894	35.552.069.337
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>6.366.827.484.676</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 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.859.913.015.494</b>	<b>2.637.362.352.321</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.904.130.202.542</b>	<b>1.684.653.148.169</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	68.606.664.935	107.768.464.320
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	72.752.640.033	123.370.640.379
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	19	203.937.988.580	216.497.842.662
4. Phải trả người lao động	314		101.171.830.792	54.090.491.981
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		242.356.060.467	83.419.650.276
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.322.944.459	2.494.870.505
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	243.578.330.581	400.577.907.474
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	937.799.653.851	660.818.974.775
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		32.604.088.844	35.614.305.797
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>955.782.812.952</b>	<b>952.709.204.152</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	3.280.592.952	2.709.204.152
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	952.502.220.000	950.000.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.506.914.469.182</b>	<b>3.290.560.535.402</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>3.506.914.469.182</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		112.292.847.670	89.988.738.351
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.192.827.681.512	998.777.857.051
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		945.723.124.949	552.695.670.656
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		247.104.556.563	446.082.186.395
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>6.366.827.484.676</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 28 tháng 10 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 III năm 2022**

Đơn vị: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Luỹ kế từ đầu năm đến hết Quý 3	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	23	646.643.812.478	814.707.577.344	2.990.164.651.090	4.381.594.511.970
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	23	-	-	-	142.095.163.636
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		646.643.812.478	814.707.577.344	2.990.164.651.090	4.239.499.348.334
4. Giá vốn hàng bán	11	24	525.602.687.024	637.276.425.104	2.217.773.486.375	3.632.527.321.224
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		121.041.125.454	177.431.152.240	772.391.164.715	606.972.027.110
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	13.064.025.300	4.971.291.466	69.577.153.586	34.832.755.210
7. Chi phí tài chính	22	27	39.047.686.439	40.367.158.019	111.050.343.288	102.613.278.885
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		39.047.686.439	40.367.158.019	111.050.343.288	102.613.278.885
8. Chi phí bán hàng	25	25	22.769.726.640	14.688.825.159	291.710.308.166	104.697.048.838
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	31.930.980.226	28.596.694.786	121.010.035.809	74.266.374.063
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		40.356.757.449	98.749.765.742	318.197.631.038	360.228.080.534
11. Thu nhập khác	31	28	398.646.518	428.226.439	902.925.314	1.551.111.945
12. Chi phí khác	32	29	7.045.131.978	147.460.560	8.320.140.653	2.554.368.299
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(6.646.485.460)	280.765.879	(7.417.215.339)	(1.003.256.354)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		33.710.271.989	99.030.531.621	310.780.415.699	359.224.824.180
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	8.151.080.793	19.583.292.102	63.675.859.136	72.103.532.162
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		25.559.191.196	79.447.239.519	247.104.556.563	287.121.292.018

  
Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
Chu Hữu Chiên  
Tổng Giám đốc


Ngày 28 tháng 10 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 III năm 2022**

Đơn vị: VNĐ

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến hết Quý 3	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>						
1. Lợi nhuận trước thuế	1		33.710.271.989	99.030.531.621	277.304.143.412	359.224.824.180
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-	-	-
- Khấu hao TSCĐ	2		5.421.863.910	3.338.690.341	15.833.720.749	10.943.851.469
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		15.452.318	(4.864.781.154)	(56.497.675.968)	(34.832.755.210)
- Chi phí lãi vay	6		39.047.686.439	40.367.158.019	111.050.343.288	102.613.278.885
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		78.195.274.656	137.871.598.827	347.690.531.481	437.949.199.324
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(1.204.332.813)	(599.018.208.308)	(1.109.848.706.111)	(457.157.000.932)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		110.350.455.365	238.323.363.870	186.451.128.807	(994.979.241.018)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(48.557.598.923)	156.602.424.355	(3.881.270.422)	148.558.994.196
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(4.850.183.338)	(1.919.314.156)	(1.699.977.709)	(3.433.773.507)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(13.275.083.702)	(24.491.541.580)	(111.831.803.533)	(72.121.224.090)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(133.984.275)	(222.272.570)	(93.886.165.815)	(50.996.104.833)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(14.852.196.800)	(28.485.720.000)	(27.409.447.333)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>120.524.546.970</b>	<b>(107.706.146.362)</b>	<b>(815.491.983.302)</b>	<b>(1.019.588.598.193)</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		(30.890.909)	(1.121.602.218)	(12.555.159.307)	(14.184.126.696)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.780.895.168)	(348.608.649.165)	(792.508.375.162)	(1.732.914.277.411)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		56.533.980.092	413.373.282.019	1.329.594.903.134	1.291.875.185.899
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-	-	(1.680.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-	-	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.540.596.154	7.029.373.658	57.789.773.819	20.216.316.854
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>55.262.790.169</b>	<b>70.672.404.294</b>	<b>582.321.142.484</b>	<b>(436.686.901.354)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>						
1. Tiền thu từ đi vay	33		166.429.736.821	1.106.519.224.485	2.647.428.499.219	4.939.808.269.832
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(335.797.525.368)	(1.067.416.298.383)	(2.367.945.600.143)	(3.618.870.637.143)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(169.367.788.547)</b>	<b>39.102.926.102</b>	<b>279.482.899.076</b>	<b>1.320.937.632.689</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	50		<b>6.419.548.592</b>	<b>2.069.184.034</b>	<b>46.312.058.258</b>	<b>(135.337.866.858)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>89.750.332.347</b>	<b>19.956.919.741</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>	70		<b>96.169.880.939</b>	<b>22.026.103.775</b>	<b>96.169.880.939</b>	<b>22.026.103.775</b>

  
**Nguyễn Công Sơn**  
Người lập biểu

  
**Lê Thị Lan**  
Kế toán trưởng

  
**Chủ Hữu Chiến**  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 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 08 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 năm 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		Hoạt động chính
		lợi ích %	quyền biểu quyết năm giữ %	
Công ty CP Cen Academy	Hà Nội	56%	56%	Giáo dục khác chưa được phân vào đầu Chi tiết: Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng; Các khoá dạy về phê bình, đánh giá chuyên môn; Giáo dục khác chưa được phân vào đầu (Trừ hoạt động của các tổ chức Đảng, tôn giáo)
Công ty Cổ phần CEN HCM	Tp. Hồ Chí Minh	94%	94%	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

## 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 III 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

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

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

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

### **Nợ phải thu**

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

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

### **Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

	<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**

---

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

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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

#### **4. TIỀN**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	2.481.225.183	5.329.345.574
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	93.688.655.756	44.528.477.107
	<b>96.169.880.939</b>	<b>49.857.822.681</b>

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

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	607.780.369.863	621.885.000.000
Đầu tư mua trái phiếu (ii)	43.857.985.353	748.682.883.188
	<b>651.638.355.216</b>	<b>1.370.567.883.188</b>

(i) Tại ngày 30/9/2022, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,8%/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 năm giữ tại thời điểm 30/9/2022 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 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;

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

- + 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 2022050564736/05052022/HDMB-VAR ngày 05/5/2022:
- + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A (IPAH2225001) do Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A phát hành;
- + Ngày phát hành trái phiếu: 25/02/2022; kỳ hạn 3 năm, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;
- + Số lượng: 10.082 trái phiếu; giá mua: 102.207 VNĐ/trái phiếu.
- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2022072972270/29072022/HDMB-VAR ngày 29/7/2022:
- + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A (IPAH2225001) do Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A phát hành;
- + Ngày phát hành trái phiếu: 25/02/2022; kỳ hạn 3 năm, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;
- + Số lượng: 44.558 trái phiếu; giá mua: 107.296 VNĐ/trái phiếu.

## 6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	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>143.180.000.000</b>	<b>-</b>	<b>143.180.000.000</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 HCM	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-	-	-
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.

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

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

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	62.270.741.156	3.123.843.294
Công ty Cổ phần Bitexco	18.988.854.056	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	10.027.128.962	1.583.660.390
Công ty Cổ phần phát triển nhà Bình Minh	-	158.622.376.546
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỳ	11.739.584.073	9.715.959.251
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ	116.418.104.476	112.272.610.943
Chi nhánh Hà Tây - Công ty Cổ phần tập đoàn Nam Cường	-	37.738.948.297
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Toàn Thịnh Land	2.695.771.821	7.978.036.083
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	32.244.769.607	-
Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Hinode	15.224.352.983	
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Belleville Hà Nội	14.791.055.009	14.791.055.009
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An	-	16.864.040.398
Khách hàng mua DA Hoa Tiên Paradise	410.274.798.303	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	230.403.672.454	172.233.250.433
	<b>947.452.805.712</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>144.879.606.394</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 năm</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
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỳ	150.000.000.000	30.000.000.000
	<b>153.760.700.000</b>	<b>42.660.700.000</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink	351.943.000.000	281.200.000.000
	<b>351.943.000.000</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>150.000.000.000</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 NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	20.215.926.758	-
Hợp tác xã Thành Công (i)	159.524.805.062	255.044.962.526,00
Các đối tượng khác	56.295.733.239	2.965.204.612
	<b>236.036.465.059</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>50.245.765.446</b>	<b>1.297.424.893</b>

(i) Công ty Cổ phần Bất động sản Thế 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 30/9/2022, 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> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công Ty TNHH Giải Pháp và Công Nghệ An Thịnh	384.300.000	384.300.000
Công ty TNHH Môi giới Masterise Agents	1.400.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh	726.616.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam	1.900.000.000	-
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)	1.106.923.829.451	762.921.100.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô (iii)	30.000.000.000	-
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn (iv)	52.650.639.863	52.650.639.863
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Thăng (v)	15.000.000.000	-
Công ty cổ phần Paradise Đại Lải (vi)	55.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn (vii)	13.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Hateco Thăng Long	1.200.000.000	1.200.000.000
Công Ty TNHH Địa Ốc Gia Phú	5.391.000.324	5.391.000.324
Tạm ứng cho nhân viên	1.724.270.732	2.742.465.871
Phải thu khác	44.634.956.465	39.293.627.373
	<b>1.337.736.160.095</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 THẾ KỶ  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp Theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

**b. Dài hạn**

Ký quỹ, ký cược (viii)	1.671.366.010.613	1.330.052.710.613
<i>Trong đó:</i>		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	1.656.688.276.976	1.325.767.976.976
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế 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	26.625.000.000	1.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	60.150.639.863	7.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Veracity	-	7.150.000.000
+ Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (ix)	359.671.300.000	200.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Bitexco	11.550.000.000	11.550.000.000
+ Các đối tượng khác	229.995.965.137	129.372.605.000
- Ký cược, ký quỹ khác	14.677.733.637	4.284.733.637
Phải thu dài hạn khác (x)		
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	123.016.800.000	109.426.800.000
	<b>1.794.382.810.613</b>	<b>1.439.479.510.613</b>
<b>Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>1.096.376.589.944</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 Thế kỷ (Cen Land)

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

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

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

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

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

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

(iii) Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án tổ hợp căn hộ bên bờ sông Hàn số 68/2022/HĐHTKD ngày 06/4/2022 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô (Chủ đầu tư) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land).

Mục đích hợp tác kinh doanh: Chủ đầu tư hợp tác cùng Cen Land để tiếp tục triển khai đầu tư, xây dựng và kinh doanh 780 căn hộ chung cư để ở của Dự án tổ hợp căn hộ bên bờ sông Hàn, có tên thương mại là The Muse theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0883332483 do Sở kế hoạch và đầu tư TP Đà Nẵng cấp ngày 13/01/2022.

Cen Land chỉ góp số tiền cố định là 30.000.000.000 VNĐ. Ngoài tiền góp này, Cen Land không có trách nhiệm góp thêm bất kỳ khoản tiền nào khác.

Thời hạn hợp tác đầu tư: 15 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hợp tác kinh doanh này, trường hợp hết thời hạn hợp tác mà các căn hộ vẫn chưa được phân phối hết, các Bên có thể sẽ xem xét thỏa thuận gia hạn thời hạn hợp tác bằng văn bản.

(iv) 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 16/9/2020.

(v) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần tập đoàn Đại Thăng để đảm bảo việc ký kết các hợp đồng cho mục đích nhận chuyển nhượng đối với các sản phẩm bất động sản Dự án khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải tại xã Ngọc Thanh, TP Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng đặt cọc số 0106/2022/HĐĐC/CENLAND-ĐAITHANG ngày 01/6/2022.

(vi) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải để đảm bảo việc ký kết các hợp đồng mua bán/chuyển nhượng đối với các sản phẩm bất động sản Dự án khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải tại xã Ngọc Thanh, TP Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng đặt cọc số 0306/2022/HĐĐC/CENLAND-PARADISE ngày 03/6/2022.

(vii) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Cen Sài Gòn để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng dịch vụ môi giới số 07/HĐDV-DIAMONDCITY/CENSAIGON-CENLAND và phụ lục 01 ngày 22/3/2022.

(viii) 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.

(ix) Thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản tại Dự án khu du lịch và giải trí quốc tế Tuần Châu, đảo Tuần Châu, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh ngày 28/12/2021 giữa Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (Âu Lạc) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land);

Âu Lạc cam kết sẽ bán và Cen Land cam kết sẽ mua các bất động sản (nhà và đất) thuộc Dự án khu khách sạn và dịch vụ ven biển phía Đông Nam đảo Tuần Châu theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu khách sạn và dịch vụ ven biển Đông Nam đảo Tuần Châu số 5597/QĐ-UBND ngày 25/6/2020; và khu cảng tàu nam Tuần Châu theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu cảng tàu Nam Tuần Châu số 5573 ngày 25/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh do Âu Lạc làm chủ đầu tư. Sau khi Dự án đủ điều kiện bán nhà ở và các bên đã ký các hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai, tiền đặt cọc sẽ được kết chuyển thành tiền thanh toán nhận chuyển nhượng bất động sản.

(x) 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%.

---

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**

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 gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	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 năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản (I)	295.280.980.779	-	481.732.109.586	-
<b>Cộng</b>	<b>295.280.980.779</b>	-	<b>481.732.109.586</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.

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	439.825.444	683.189.133
Chi phí sửa chữa văn phòng	182.124.005	352.753.565
Chi phí thuê văn phòng	2.111.568.179	2.716.066.006
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	12.545.684.597	10.759.538.369
	<b>15.279.202.225</b>	<b>14.511.547.073</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	2.573.799.966	2.503.467.174
Chi phí sửa chữa văn phòng	29.756.189.597	28.385.047.611
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.154.402.331	4.663.554.552
	<b>36.484.391.894</b>	<b>35.552.069.337</b>

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

**14. TĂNG, GIẢMTÀI 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>				
Số đầu kỳ	116.479.910.561	42.230.263.859	15.231.772.678	173.941.947.098
Mua sắm mới	-	11.623.405.270	931.754.037	12.555.159.307
Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>116.479.910.561</b>	<b>53.853.669.129</b>	<b>16.163.526.715</b>	<b>186.497.106.405</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số đầu kỳ	12.416.079.279	15.694.702.243	9.898.070.383	38.008.851.905
Trích khấu hao trong kỳ	3.974.454.511	4.239.767.002	1.532.290.160	9.746.511.673
Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>16.390.533.790</b>	<b>19.934.469.245</b>	<b>11.430.360.543</b>	<b>47.755.363.578</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số cuối kỳ	100.089.376.771	33.919.199.884	4.733.166.172	138.741.742.827
Số đầu kỳ	104.063.831.282	26.535.561.616	5.333.702.295	135.933.095.193

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 4.131.110.775 VNĐ

**15. TĂNG, GIẢMTÀI SẢN CỔ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Tổng cộng VND
<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	-	2.709.022.032	-	2.709.022.032
Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>8.000.379.876</b>	<b>374.727.273</b>	<b>8.375.107.149</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số cuối kỳ	11.995.200.171	28.872.794.893	-	40.867.995.064
Số đầu kỳ	11.995.200.171	31.581.816.925	-	43.577.017.096

Tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 9 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**

Bất động sản đầu tư tại 30/9/2022 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 3/2022: 1.126.062.348 VNĐ.

Khấu hao lũy kế đến hết 30/9/2022: 4.128.895.276 VNĐ.

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

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Mua sắm (i)	3.004.340.916	1.904.340.916
	<b>3.004.340.916</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**

	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu kỳ</b>	
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	-	-	4.645.794.904	4.645.794.904
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	6.150.464.902	6.150.464.902	10.556.328.878	10.556.328.878
Công ty cổ phần BĐS Cen Sài Gòn	20.551.746.033	20.551.746.033	43.228.750.231	43.228.750.231
Công ty cổ phần Bất động sản Galaxy Land	118.058.243	118.058.243	4.091.860.240	4.091.860.240
Công ty cổ phần tập đoàn Thế Kỷ	3.732.652.794	3.732.652.794	6.695.389.194	6.695.389.194
Các đối tượng khác	38.053.742.963	38.053.742.963	38.550.340.873	38.550.340.873
	<b>68.606.664.935</b>	<b>68.606.664.935</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>51.422.548.880</b>	<b>51.422.548.880</b>	<b>76.385.282.136</b>	<b>76.385.282.136</b>

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

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	3.200.286.352	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 Vinh Phúc	-	2.422.000.000
Công ty CP Xây lắp Sunshine E&C	2.673.472.536	2.673.472.536
Công ty Cổ phần bất động sản Cen Sài Gòn	3.090.366.251	-
Khách hàng mua Dự án A C-Skyview	37.472.933.481	14.952.373.682
Khách hàng mua Dự án Trinity Tower	49.594.497	90.475.383.008
Các đối tượng khác	16.693.862.115	15.000.000
	<b>72.752.640.033</b>	<b>123.370.640.379</b>
<b>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>8.038.927.910</b>	<b>32.638.694</b>

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

**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	112.167.009.855	88.133.259.712	85.344.758.753
Thuế thu nhập doanh nghiệp	94.219.548.780	63.200.728.872	93.886.165.815	63.534.111.837
Thuế thu nhập cá nhân	60.967.285.272	59.399.932.995	65.308.100.277	55.059.117.990
<b>Cộng</b>	<b>216.497.842.662</b>	<b>234.767.671.722</b>	<b>247.327.525.804</b>	<b>203.937.988.580</b>

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Lãi trái phiếu phải trả	40.589.041.264	42.342.465.753
Chi phí hỗ trợ lãi suất	185.670.090.960	41.077.184.523
Chi phí môi giới và chi phí khác	16.096.928.243	-
	<b>242.356.060.467</b>	<b>83.419.650.276</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>8.280.989.422</b>	-

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Bảo hiểm xã hội	1.391.770.773	137.378.242
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	123.982.516.086	80.540.509.615
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.318.864.303	3.829.864.303
Phải trả khác	110.885.179.419	316.070.155.314
	<b>243.578.330.581</b>	<b>400.577.907.474</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.280.592.952	2.709.204.152
	<b>3.280.592.952</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>2.494.516.372</b>	<b>1.494.516.372</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	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	660.818.974.775	660.818.974.775	2.644.674.499.219	2.367.693.820.143	937.799.653.851	937.799.653.851
Vay dài hạn	950.000.000.000	950.000.000.000	2.754.000.000	251.780.000	952.502.220.000	952.502.220.000
<b>Cộng</b>	<b>1.610.818.974.775</b>	<b>1.610.818.974.775</b>	<b>2.647.428.499.219</b>	<b>2.367.945.600.143</b>	<b>1.890.301.873.851</b>	<b>1.890.301.873.851</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>937.799.653.851</b>	<b>660.818.974.775</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i)	281.793.745.016	116.338.747.772
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi) (ii)	604.840.000.000	291.050.000.000
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Đống Đa (iii)	51.165.908.835	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 (iv)	-	179.510.430.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>952.502.220.000</b>	<b>950.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (v)	950.000.000.000	950.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (vi)	2.502.220.000	-

(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: 02/2022/352851/HĐTC ngày 19/4/2022 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: 03/2022/352851/HĐTC ngày 29/4/2022 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.
- 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.

*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: 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: từ 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 4.5N0 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: các hợp đồng mua bán các căn hộ tại Dự án C – Sky View.
  - Thời hạn vay tối đa 24 tháng.
  - Lãi suất: 10%/năm và được điều chỉnh 03 tháng/lần.
  - Rút vốn một lần vào ngày 07/07/2021, số tiền: 181.252.830.000 VNĐ.



(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.

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

\* Hợp đồng tín dụng theo món số: 01XE/2022/352851/HĐTD ngày 06/6/2022

- Số tiền vay: 802.000.000 VNĐ.
- Mục đích vay: đầu tư tài sản bảo đảm là xe ô tô phục vụ nhu cầu di chuyển của doanh nghiệp;
- Thời hạn vay: 36 tháng;
- Lãi suất cố định: 7,1%/năm

\* Hợp đồng tín dụng theo món số: 02XE/2022/352851/HĐTD ngày 16/6/2022

- Số tiền vay: 622.000.000 VNĐ.
- Mục đích vay: đầu tư tài sản bảo đảm là xe ô tô phục vụ nhu cầu di chuyển của doanh nghiệp;
- Thời hạn vay: 36 tháng;
- Lãi suất cố định: 7,1%/năm

\* Hợp đồng tín dụng theo món số: 03XE/2022/352851/HĐTD ngày 16/6/2022

- Số tiền vay: 622.000.000 VNĐ.
- Mục đích vay: đầu tư tài sản bảo đảm là xe ô tô phục vụ nhu cầu di chuyển của doanh nghiệp;
- Thời hạn vay: 36 tháng;
- Lãi suất cố định: 7,1%/năm

\* Hợp đồng tín dụng theo món số: 04XE/2022/352851/HĐTD ngày 16/6/2022

- Số tiền vay: 708.000.000 VNĐ.
- Mục đích vay: đầu tư tài sản bảo đảm là xe ô tô phục vụ nhu cầu di chuyển của doanh nghiệp;
- Thời hạn vay: 36 tháng;
- Lãi suất cố định: 7,1%/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 30/9/2021</b>							
Số dư đầu kỳ trước	800.000.000.000	150.000.000.000	(1.080.000)	65.392.096.174	36.000.000.000	851.036.074.812	1.902.427.090.986
Phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	159.999.080.000	-	-	-	-	(159.999.080.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	287.121.292.018	287.121.292.018
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	24.596.642.177	-	(24.596.642.177)	-
Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	(4.919.328.436)	(4.919.328.436)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(12.298.321.089)	(12.298.321.089)
Hoàn thành nghĩa vụ thuế theo Quyết định thanh tra thuế 2018 - 2019	-	-	-	-	-	(528.542.454)	(528.542.454)
Số dư cuối kỳ trước	959.999.080.000	150.000.000.000	(1.080.000)	89.988.738.351	36.000.000.000	935.815.452.674	2.171.802.191.025
<b>Kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/9/2022</b>							
Số dư đầu kỳ này	2.015.995.570.000	149.799.450.000	(1.080.000)	89.988.738.351	36.000.000.000	998.777.857.051	3.290.560.535.402
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	247.104.556.563	247.104.556.563
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(31.225.753.047)	(31.225.753.047)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	22.304.109.319	-	(22.304.109.319)	-
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	475.130.264	475.130.264
Số dư cuối kỳ này	2.015.995.570.000	149.799.450.000	(1.080.000)	112.292.847.670	36.000.000.000	1.192.827.681.512	3.506.914.469.182

**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	949.529.528.828	840.455.763.102
Doanh thu đầu tư bất động sản	2.021.358.219.105	3.508.420.207.348
Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	19.276.903.157	32.718.541.520
	<b>2.990.164.651.090</b>	<b>4.381.594.511.970</b>

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

**Các khoản giảm trừ doanh thu**

Giảm trừ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	142.095.163.636
	-	<b>142.095.163.636</b>

<b>Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>220.568.921.990</b>	<b>227.166.524.702</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	682.858.729.172	684.224.017.683
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.523.290.028.591	2.939.652.572.661
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	11.624.728.612	8.650.730.880
	<b>2.217.773.486.375</b>	<b>3.632.527.321.224</b>
<b>Giá vốn phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>1.171.095.485.964</b>	<b>400.888.207.327</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	199.786.260.343	63.459.392.503
Các khoản chi phí bán hàng khác	91.924.047.823	41.237.656.335
	<b>291.710.308.166</b>	<b>104.697.048.838</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.890.462.563	5.781.600.515
Chi phí nhân công	16.256.064.789	20.193.559.076
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.621.094.064	10.428.519.647
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.240.189.696	17.361.778.005
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	83.002.224.697	20.500.916.820
	<b>121.010.035.809</b>	<b>74.266.374.063</b>

**28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	61.996.697.466	31.986.448.311
Lãi hoạt động đầu tư trái phiếu	7.580.456.120	2.846.306.899
	<b>69.577.153.586</b>	<b>34.832.755.210</b>

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

**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	111.050.343.288	102.613.278.885
	<b>111.050.343.288</b>	<b>102.613.278.885</b>

**30. THU NHẬP KHÁC**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	316.161.047	1.244.929.721
Các khoản khác	586.764.267	306.182.224
	<b>902.925.314</b>	<b>1.551.111.945</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	551.044.780	423.367.007
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án		602.580.597
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	1.528.420.695
Các khoản khác	7.769.095.873	
	<b>8.320.140.653</b>	<b>2.554.368.299</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>310.780.415.699</b>	<b>359.224.824.180</b>
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	7.598.879.981	1.292.836.630
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>318.379.295.680</b>	<b>360.517.660.810</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	63.675.859.136	72.103.532.162
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>63.675.859.136</b>	<b>72.103.532.162</b>

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

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

*Danh sách các bên liên quan:*

**Bên liên quan**

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

**Mối quan hệ**

Công ty mẹ/Công ty có cổ phần chi phối  
Công ty con  
Công ty con  
Công ty con  
Công ty con  
Công ty con  
Công ty con  
Công ty con  
Cùng tập đoàn  
Cùng tập đoàn  
Cùng tập đoàn  
Cùng tập đoàn  
Cùng tập đoàn  
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  
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

**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 CEN Bình Dương  
  
Công ty Cổ phần Ngôi sao UNIK  
  
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành

**Môi 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  
Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN  
Công ty con của Công ty Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới  
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 kỳ, 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	175.522.046.176	202.081.461.593
Công ty Cổ phần Cen HCM	166.194.502	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	19.443.805.520	15.493.844.349
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	-	26.045.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	4.156.562.916	368.012.104
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	524.211.768	524.211.768
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	6.081.147.231	3.886.363.635
Công ty Cổ phần Cen Housing	1.642.113.242	993.890.573
Công ty Cổ phần Cen Academy	280.874.094	477.668.919
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	-	776.244.595
Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh	-	129.597.451
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	-	11.405.437
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	3.722.739.620	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.939.141.493	-
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	4.563.685.745	-
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2.526.399.683	2.397.779.278
	<b>220.568.921.990</b>	<b>227.166.524.702</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 Kỳ	57.000.556.948	39.059.676.963
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	23.825.582.002	5.860.075.381
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	39.479.656.407	44.162.200.528
Công ty Cổ phần Cen HCM	13.607.221.575	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.764.028.460	172.260.452
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	14.167.666.630	23.423.979.195
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	39.076.199.405	246.531.768.478
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	907.172.727	8.251.481.627
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	7.990.259.776	315.264.658
Công ty Cổ phần Cen Academy	507.067.077	974.272.004
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	-	1.500.000.000
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	4.666.487.069	6.957.164.215
Công ty Cổ phần CEN Vinh Phúc	163.606.877	39.973.571
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	2.944.882.180	5.851.093.329
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	6.728.352.807	11.584.078.926
Công ty Cổ phần CEN Hưng Yên	895.969.836	197.558.171
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	554.779.893	623.300.484
Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh	989.313.112	30.696.104
Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận	2.656.591.741	211.778.264
Công ty Cổ phần CEN Nghệ An	449.461.236	-
Công ty Cổ phần Cen Housing	446.344.009	5.102.953.704
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	4.021.163.609	-
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	297.050.598	38.631.273
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	947.956.071.990	-
	<b>1.171.095.485.964</b>	<b>400.888.207.327</b>

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

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	11.739.584.073	9.715.959.251
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ	116.418.104.476	112.272.610.943
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ	-	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	6.223.996.932	3.523.768.308
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	159.686.731	894.804.740
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	1.322.045.000	26.045.000
Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	-	11.405.437
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	295.176.636	815.176.636
Công ty Cổ phần Cen Housing	1.637.395.866	2.065.278.658
Công ty Cổ phần Cen Academy	25.012.267	155.709.442
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	-	142.557.196
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	3.110.061.955	-
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	65.796.778	4.976.286.308
Công ty Cổ phần Cen HCM	182.813.952	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	3.693.397.728	1.469.859.576
	<b>144.879.606.394</b>	<b>136.140.065.822</b>
<b>Người mua trả tiền trước</b>		
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	1.348.117.138	-
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	3.600.444.521	-
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	-	32.638.694
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	3.090.366.251	-
	<b>8.038.927.910</b>	<b>32.638.694</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**

**Phải thu về cho vay ngắn hạn**

Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	-	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>150.000.000.000</b>	<b>38.900.000.000</b>
	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>

**Phải thu khác**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.052.119.984.944	1.038.529.984.944
Công ty Cổ phần Cen HCM	300.000.000	-
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	30.156.605.000	10.656.605.000
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	800.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	13.000.000.000	-
	<b>1.096.376.589.944</b>	<b>1.049.186.589.944</b>

**Trả trước cho người bán ngắn hạn**

Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	20.215.926.758	-
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	9.403.092.657	1.189.786.201
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	-	32.638.694
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	20.551.746.033	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	74.999.998	74.999.998
	<b>50.245.765.446</b>	<b>1.297.424.893</b>

**Phải trả người bán ngắn hạn**

Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	1.541.340.787	456.499.807
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	1.650.000.000	1.650.000.000
Công ty Cổ phần Cen HCM	4.710.891.108	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	20.551.746.033	43.228.750.231
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	6.150.464.902	10.556.328.878
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	3.732.652.794	6.695.389.194
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lễ hành Thế kỷ	1.481.422.603	394.121.165
Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phúc	93.720.123	-
Công ty Cổ phần Cen Nghệ An	143.170.723	-
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	262.991.451	-
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	501.109.464	-
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	3.497.349.439	54.155.343
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	242.805.011	669.822.499
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	509.064.112	2.775.480.955
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	610.257.882	78.218.458
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	613.844.290	919.186.204
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	954.305.988	-
Công ty Cổ phần Cen Housing	5.644.049	287.867.699
Công ty Cổ phần Cen Academy	4.169.768.121	3.708.600.000
Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên	-	197.540.832
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	-	67.525.967
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	4.645.794.904
	<b>51.422.548.880</b>	<b>76.385.282.136</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>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	234.343.098	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	1.749.622.309	-
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	2.749.387.306	-
Công ty Cổ phần Cen HCM	762.749.979	-
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	38.911.900	-
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	1.079.556.201	-
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	205.443.159	-
Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh	272.999.381	-
Công ty Cổ phần CEN Bình Định	715.502.028	-
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	238.130.963	-
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	234.343.098	-
	<b>8.280.989.422</b>	-
<b>Phải trả khác</b>		
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>19.056.495.216</b>	<b>1.494.516.372</b>

  
Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng



  
Chu Hữu Chiến  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2022

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

