

**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 II NĂM 2023**

---

Tháng 7 năm 2023

**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 - 32

## **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 II năm 2023.

### **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
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 (Hết nhiệm kỳ 2018 - 2023 tại ngày 26/4/2023; và không tham gia nhiệm kỳ mới 2023 - 2028)

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Chu Hữu Chiến	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 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho quý II năm 2023, 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 7 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

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>4.631.408.296.105</b>	<b>4.702.975.876.404</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>100.086.020.806</b>	<b>69.921.292.464</b>
1. Tiền	111		23.365.650.943	69.921.292.464
2. Các khoản tương đương tiền	112		76.720.369.863	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>43.858.028.988</b>	<b>220.578.355.216</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	43.858.028.988	220.578.355.216
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.926.724.860.199</b>	<b>3.992.243.616.406</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	538.773.881.249	738.614.095.774
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	150.498.367.980	156.819.311.132
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	517.712.434.828	544.703.700.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	2.741.353.458.427	2.573.719.791.785
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	11	(21.613.282.285)	(21.613.282.285)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>12</b>	<b>527.412.209.212</b>	<b>396.824.068.576</b>
1. Hàng tồn kho	141		527.412.209.212	396.824.068.576
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>33.327.176.900</b>	<b>23.408.543.742</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	12.192.411.368	10.144.438.131
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		20.872.589.961	13.022.425.762
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		262.175.571	241.679.849
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.267.967.806.454</b>	<b>2.536.083.050.299</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.798.971.627.598</b>	<b>2.049.509.672.265</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	10	1.822.521.627.598	2.073.059.672.265
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(23.550.000.000)	(23.550.000.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>164.917.735.752</b>	<b>174.713.509.007</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	126.758.762.720	134.748.521.287
- Nguyên giá	222		179.092.042.768	184.741.432.223
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(52.333.280.048)	(49.992.910.936)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	38.158.973.032	39.964.987.720
- Nguyên giá	228		49.243.102.213	49.243.102.213
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(11.084.129.181)	(9.278.114.493)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>127.620.399.509</b>	<b>129.872.524.205</b>
- Nguyên giá	231		135.127.481.829	135.127.481.829
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(7.507.082.320)	(5.254.957.624)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>11.404.340.916</b>	<b>11.404.340.916</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	11.404.340.916	11.404.340.916
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>6</b>	<b>147.180.000.000</b>	<b>145.180.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		147.180.000.000	145.180.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>13</b>	<b>17.873.702.679</b>	<b>25.403.003.906</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		17.873.702.679	25.403.003.906
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>6.899.376.102.559</b>	<b>7.239.058.926.703</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 6 năm 2023

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>1.442.965.908.134</b>	<b>1.775.115.628.310</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.428.572.355.624</b>	<b>1.769.562.315.358</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	54.037.498.352	94.816.565.845
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	19.689.392.406	25.024.916.952
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	19	94.863.062.919	112.673.862.571
4. Phải trả người lao động	314		11.444.342.472	55.886.601.253
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		42.316.134.046	127.874.278.637
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		635.565.764	1.104.340.100
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	363.728.026.863	400.324.554.177
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	834.333.913.459	934.995.883.962
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.524.419.343	16.861.311.861
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>14.393.552.510</b>	<b>5.553.312.952</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	12.579.832.510	3.280.592.952
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	1.813.720.000	2.272.720.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5.456.410.194.425</b>	<b>5.463.943.298.393</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>5.456.410.194.425</b>	<b>5.463.943.298.393</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		149.798.900.000	149.798.900.000
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		131.976.589.086	112.887.864.111
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		501.850.445.339	528.472.274.282
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		496.021.441.825	339.499.805.491
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		5.829.003.514	188.972.468.791
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>6.899.376.102.559</b>	<b>7.239.058.926.703</b>

  
Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
  
Chu Hữu Chiến  
Tổng Giám đốc  
Ngày 28 tháng 7 năm 2023

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH**  
**Quý II năm 2023**

Đơn vị: VNĐ

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Luỹ kế từ đầu năm đến hết Quý 2	
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	23	381.668.131.521	452.495.492.181	458.887.783.963	2.343.520.838.612
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	23	14.750.184.712	-	66.922.699.388	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		366.917.946.809	452.495.492.181	391.965.084.575	2.343.520.838.612
4. Giá vốn hàng bán	11	24	323.020.945.832	234.561.952.114	338.249.835.402	1.692.170.799.351
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		43.897.000.977	217.933.540.067	53.715.249.173	651.350.039.261
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	14.250.647.583	35.153.178.256	31.142.296.624	56.513.128.286
7. Chi phí tài chính	22	27	17.729.048.655	38.072.950.749	39.387.445.331	72.002.656.849
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.999.459.880	38.072.950.749	14.007.171.625	72.002.656.849
8. Chi phí bán hàng	25	25	7.011.564.189	72.817.360.756	5.565.276.604	268.940.581.526
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	17.191.469.550	57.505.727.910	35.967.438.124	89.079.055.583
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		16.215.566.166	84.690.678.908	3.937.385.738	277.840.873.589
11. Thu nhập khác	31	28	-1.145.422.293	174.159.779	8.080.681.707	504.278.796
12. Chi phí khác	32	29	2.658.403.780	1.074.486.431	4.194.565.383	1.275.008.675
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(3.803.826.073)	(900.326.652)	3.886.116.324	(770.729.879)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		12.411.740.093	83.790.352.256	7.823.502.062	277.070.143.710
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	1.994.498.548	16.840.715.616	1.994.498.548	55.524.778.343
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		10.417.241.545	66.949.636.640	5.829.003.514	221.545.365.367

  
Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng



  
Chu Hữu Chiến  
Tổng Giám đốc  
Ngày 28 tháng 7 năm 2023

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 II năm 2023**

Đơn vị: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến hết Quý 2	
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>						
1. Lợi nhuận trước thuế	1		12.411.740.093	83.790.352.256	7.823.502.062	277.070.143.710
2. Điều chỉnh cho các khoản						
- Khấu hao TSCĐ	2		1.088.627.961	5.686.007.160	6.398.508.496	10.411.856.839
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(14.250.647.583)	(35.153.178.256)	(31.142.296.624)	(56.513.128.286)
- Chi phí lãi vay	6		3.999.459.880	59.518.156.225	14.007.171.625	72.002.656.849
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		3.249.180.351	113.841.337.385	(2.913.114.441)	302.971.529.112
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		244.262.840.355	(786.759.435.830)	345.417.329.154	(1.142.120.645.585)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.089.750.733)	164.253.043.511	(130.588.140.636)	76.100.673.442
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(75.760.983.786)	234.583.554.380	(208.686.355.703)	44.676.328.501
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(33.945.634)	15.024.052.916	5.481.327.990	3.150.205.629
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.528.940.010)	(64.627.013.731)	(16.094.989.817)	(98.556.719.831)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(15.000.000.000)	(43.750.933.056)	(15.000.000.000)	(93.752.181.540)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(28.485.720.000)	-	(28.485.720.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		150.098.400.543	(395.921.114.425)	(22.383.943.453)	(936.016.530.272)
<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		-	(12.567.843.398)	-	(12.524.268.398)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		940.607.273	-	5.649.389.455	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(53.895.569.704)	(115.009.869.741)	(54.926.064.313)	(787.727.479.994)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		40.886.834.876	337.437.775.898	181.917.285.850	1.273.060.923.042
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.000.000.000)	-	(2.000.000.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.278.177.896	47.900.816.799	23.029.031.306	54.249.177.665
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		6.210.050.341	257.760.879.558	153.669.642.298	527.058.352.315
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>						
1. Tiền thu từ đi vay	33		254.672.828.233	941.145.017.030	653.047.772.719	2.480.998.762.398
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(379.071.251.694)	(749.930.573.643)	(754.168.743.222)	(2.032.148.074.775)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(124.398.423.461)	191.214.443.387	(101.120.970.503)	448.850.687.623
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		31.910.027.423	53.054.208.520	30.164.728.342	39.892.509.666
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		68.175.993.383	36.696.123.827	69.921.292.464	49.857.822.681
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		100.086.020.806	89.750.332.347	100.086.020.806	89.750.332.347

  
**Nguyễn Công Sơn**  
Người lập biểu

  
**Lê Thị Lan**  
Kế toán trưởng

  
**Chu Hữu Chiến**  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 7 năm 2023

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 22 ngày 03 tháng 7 năm 2023.

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 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 năm giữ	Hoạt động chính
		%	%	
Công ty CP Cen Academy	Hà Nội	56%	56%	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng; Các khoá dạy về phê bình, đánh giá chuyên môn; Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (Trừ hoạt động của các tổ chức Đảng, tôn giáo)
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 II năm 2023.

## **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:

	<u>Kỳ này</u> (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 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 năm</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	5.430.732.667	3.125.996.566
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.934.918.276	66.795.295.898
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	76.720.369.863	-
	<b>100.086.020.806</b>	<b>69.921.292.464</b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	-	176.720.369.863
Đầu tư mua trái phiếu (ii)	43.858.028.988	43.857.985.353
	<b>43.858.028.988</b>	<b>220.578.355.216</b>

- (i) Tại ngày 30/6/2023, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,14%/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 30/6/2023 là các trái phiếu mua theo các Hợp đồng mua bán trái phiếu giữa Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ, chi tiết như sau:
- 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 393415/06012023/HDMBTP-V ngày 06/01/2023:
    - + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển DB năm 2021 (DBICB2124001) do Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển DB phát hành;
    - + Ngày phát hành trái phiếu: 26/10/2021; kỳ hạn 3 năm, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;
    - + Số lượng: 9.837 trái phiếu; giá mua: 104.757 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>147.180.000.000</b>	<b>-</b>	<b>147.180.000.000</b>	<b>145.180.000.000</b>	<b>-</b>	<b>145.180.000.000</b>
Công ty TNHH TMDT 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	5.000.000.000	-	5.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000
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**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	23.563.250.712	77.782.167.052
Công ty Cổ phần Bitexco	7.986.411.111	9.455.859.411
Công Ty Cổ Phần VMF	5.080.992.540	1.583.660.390
Công ty Cổ phần phát triển nhà Bình Minh	3.196.535.365	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	26.008.795.959	20.128.912.496
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	124.644.116.651	149.573.984.146
Khách hàng mua DA Trinity Tower	6.439.295.733	6.758.261.417
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Toàn Thịnh Land	1.808.657.749	1.808.657.749
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	31.099.496.932	24.915.835.443
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Belleville Hà Nội	5.218.930.208	5.218.930.208
Khách hàng mua DA Hud Mê Linh	30.276.050.000	59.672.250.000
Khách hàng mua DA Hoa Tiên Paradise	105.464.147.300	209.982.566.028
Các khoản phải thu khách hàng khác	167.987.200.989	171.733.011.434
	<b>538.773.881.249</b>	<b>738.614.095.774</b>
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>163.665.360.335</b>	<b>191.678.510.804</b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	3.760.700.000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	110.000.000.000	150.000.000.000
Công ty Cổ phần Consgroup	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần tổng công ty hợp tác kinh tế Việt Lào	13.008.734.828	0
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink	351.943.000.000	351.943.000.000
	<b>517.712.434.828</b>	<b>544.703.700.000</b>
<b>Phải thu cho vay là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>110.000.000.000</b>	<b>150.000.000.000</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**

	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	18.752.655.146	13.006.957.204,00
Công ty cổ phần C - Holdings	10.335.867.931	10.335.867.931
Công ty TNHH Địa ốc Công viên xanh	2.886.463.090	-
Hợp tác xã Thành Công (I)	110.439.126.242	130.896.125.852,00
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	2.390.460.411	-
Công ty cổ phần thiết kế đầu tư xây dựng và thương mại NGP	2.730.791.406	1.971.797.211,00
Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Công ty TNHH	1.320.000.000	-
Các đối tượng khác	1.643.003.754	608.562.934
	<b>150.498.367.980</b>	<b>156.819.311.132</b>
<b>Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>2.425.460.411</b>	<b>13.006.957.204</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 30/6/2023, hai bên đã thực hiện giao dịch thành công là: 209 căn, số dư còn lại tương ứng với 28 căn.

**10. PHẢI THU KHÁC**

	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
<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	600.000.000	600.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam	600.000.000	1.850.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh	-	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 (I)	1.067.921.100.000	1.067.921.100.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô (ii)	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn (iii)	52.650.639.863	52.650.639.863
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Thăng (iv)	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải (v)	55.000.000.000	55.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn (vi)	8.394.267.734	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Hateco Thăng Long	1.200.000.000	1.200.000.000
Công Ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (vii)	422.755.178.176	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Thành Đạt VN (viii)	800.000.000.000	800.000.000.000
Nguyễn Công Lam	237.000.000.000	-
Đình Thùy Dương	8.881.869.735	-
Tạm ứng cho nhân viên	19.257.794.612	17.484.603.106
Phải thu khác	29.634.377.047	13.828.601.556
	<b>2.741.353.458.427</b>	<b>2.573.719.791.785</b>

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



**b. Dài hạn**

Ký quỹ, ký cược (ix)	1.698.904.827.598	1.949.442.872.265
<i>Trong đó:</i>		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	1.695.527.308.101	1.946.065.352.768
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	825.501.548.259	929.103.184.944
+ Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	5.640.000.000
+ 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	26.125.000.000	26.500.000.000
+ 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 CP đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	6.400.000.000	6.400.000.000
+ Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (x)	314.671.300.000	324.671.300.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Nhật Hằng (xi)	357.143.970.942	439.644.084.142
+ Công ty Cổ phần TID (xii)	50.000.000.000	50.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Bitexco	15.000.000.000	15.000.000.000
+ Các đối tượng khác	64.995.488.900	119.056.783.682
- Ký cược, ký quỹ khác	3.377.519.497	3.377.519.497
Phải thu dài hạn khác (xiii)		
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	123.616.800.000	123.616.800.000
	<b>1.822.521.627.598</b>	<b>2.073.059.672.265</b>
<b>Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>988.769.220.993</b>	<b>1.627.976.589.944</b>

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

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

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

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

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

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

(ii) 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.

(iii) 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.

(iv) 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.

(v) 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.

(vi) 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.

(vii) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Hồng Lam Xuân Thành) để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 về việc mua bán các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành tại xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh; và Phụ lục số 01 ngày 01/10/2022. Giá trị khoản đặt cọc tại ngày 30/6/2023 là: 254.268.689.153 VNĐ;

Và khoản phải thu Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành do Cen Land trả lại 22 bất động sản Dự án Hoa Tiên Paradise cho Hồng Lam Xuân Thành theo 22 Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai. Giá trị khoản phải thu: 168.486.489.023 VNĐ.

(viii) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 02/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 về việc mua bán các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu dân cư Khe Cát, tại Khu Khe Cát, phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh; và Phụ lục số 01 ngày 03/10/2022.

(ix) 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.

(x) 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.

(xi) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Nhật Hằng để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 129/2022/HĐNT ngày 12/9/2022 về việc chuyển nhượng các sản phẩm tại Dự án biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải, tại xã Ngọc Thanh, TP Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

(xii) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần TID để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc cho việc độc quyền cung cấp dịch vụ bất động sản số 301/2021/HĐĐC/TID-CRE ngày 30/01/2021 về việc Công ty là đơn vị độc quyền tư vấn, môi giới cho thuê các căn hộ dịch vụ tại Dự án Tiến Bộ Plaza, số 175 Nguyễn Thái Học, quận Ba Đình, TP Hà Nội.

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

(xiii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE ngày 16/7/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển bất động sản Thể kỷ (Cen Invest), 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: 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 năm	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
<b>Phải thu khó có khả năng thu hồi</b>	<b>56.350.268.691</b>	<b>11.186.986.406</b>	<b>56.350.268.691</b>	<b>11.186.986.406</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	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	22.550.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	11.186.986.406	22.373.972.812	11.186.986.406
Công Ty Cổ Phần TMS Bất Động Sản	3.727.756.578	-	3.727.756.578	-
Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	1.179.901.920	-	1.179.901.920	-
Công ty Cổ phần ECOLAND	147.024.316	-	147.024.316	-

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 VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hóa bất động sản (i)	527.412.209.212	-	396.824.068.576	-
<b>Cộng</b>	<b>527.412.209.212</b>	<b>-</b>	<b>396.824.068.576</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 năm VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	178.456.818	497.107.899
Chi phí sửa chữa văn phòng	12.617.417	72.538.158
Chi phí thuê văn phòng	-	2.015.700.930
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	12.001.337.133	7.559.091.144
	<b>12.192.411.368</b>	<b>10.144.438.131</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	1.048.970.034	1.641.567.298
Chi phí sửa chữa văn phòng	13.033.593.822	20.628.488.179
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.791.138.823	3.132.948.429
	<b>17.873.702.679</b>	<b>25.403.003.906</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>52.294.424.947</b>	<b>15.967.096.715</b>	<b>184.741.432.223</b>
Mua sắm mới	-	-	-	-
Giảm khác	-	(5.649.389.455)	-	(5.649.389.455)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>116.479.910.561</b>	<b>46.645.035.492</b>	<b>15.967.096.715</b>	<b>179.092.042.768</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>16.988.106.848</b>	<b>20.402.368.987</b>	<b>12.602.435.101</b>	<b>49.992.910.936</b>
Trích khấu hao trong kỳ	2.293.379.910	2.845.327.555	1.245.428.075	6.384.135.540
Giảm khác	-	(4.043.766.428)	-	(4.043.766.428)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>19.281.486.758</b>	<b>19.203.930.114</b>	<b>13.847.863.176</b>	<b>52.333.280.048</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>97.198.423.803</b>	<b>27.441.105.378</b>	<b>2.119.233.539</b>	<b>126.758.762.720</b>
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>99.491.803.713</b>	<b>31.892.055.960</b>	<b>3.364.661.614</b>	<b>134.748.521.287</b>

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 4.517.853.867 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>				
<b>Số đầu 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>
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>				
<b>Số đầu kỳ</b>	-	<b>8.903.387.220</b>	<b>374.727.273</b>	<b>9.278.114.493</b>
Trích khấu hao trong kỳ	-	1.806.014.688	-	1.806.014.688
Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	-	<b>10.709.401.908</b>	<b>374.727.273</b>	<b>11.084.129.181</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>11.995.200.171</b>	<b>26.163.772.861</b>	-	<b>38.158.973.032</b>
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>11.995.200.171</b>	<b>27.969.787.549</b>	-	<b>39.964.987.720</b>

Tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 30/6/2023 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 2/2023: 1.126.062.348 VNĐ.

Khấu hao lũy kế đến hết 30/6/2023: 7.507.082.350 VNĐ.

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

	<u>Số cuối kỳ VND</u>	<u>Số đầu năm VND</u>
- Mua sắm (i)	11.404.340.916	11.404.340.916
	<b>11.404.340.916</b>	<b>11.404.340.916</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 Bất động sản G.Empire	3.456.305.550	3.456.305.550	3.456.305.550	3.456.305.550
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	2.169.565.626	2.169.565.626	7.104.796.559	7.104.796.559
Công ty Cổ phần Golf và lữ hành Thế Kỷ	1.329.472.986	1.329.472.986	1.481.422.603	1.481.422.603
Công ty Cổ phần Bất động sản AHS	2.044.017.493	2.044.017.493	2.044.017.493	2.044.017.493
Công ty Cổ phần Cen Academy	1.167.520.679	1.167.520.679	4.237.520.679	4.237.520.679
Công ty Cổ phần Cen HCM	2.761.010.939	2.761.010.939	3.135.441.062	3.135.441.062
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	5.890.064.080	5.890.064.080	8.496.097.053	8.496.097.053
Công ty cổ phần BĐS Cen Sài Gòn	4.220.849.987	4.220.849.987	9.004.722.258	9.004.722.258
Công ty cổ phần Bất động sản Galaxy Land	56.524.045	56.524.045	1.106.597.733	1.106.597.733
Công ty TNHH Đầu tư phát triển địa ốc TH Việt Nam	1.268.998.474	1.268.998.474	3.470.403.602	3.470.403.602
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	2.319.698.729	2.319.698.729	4.326.017.050	4.326.017.050
Các đối tượng khác	27.353.469.764	27.353.469.764	64.956.422.599	64.956.422.599
	<b>54.037.498.352</b>	<b>54.037.498.352</b>	<b>94.816.565.845</b>	<b>94.816.565.845</b>
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>28.236.031.381</b>	<b>28.236.031.381</b>	<b>54.834.594.281</b>	<b>54.834.594.281</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	-	1.612.002.599
Công ty CP Xây lắp Sunshine E&C	-	2.673.472.536
Khách hàng mua Dự án C-Skyview	19.342.688.855	22.391.329.347
Các đối tượng khác	346.703.551	2.633.587.605
	<b>19.689.392.406</b>	<b>25.024.916.952</b>
<b>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>-</b>	<b>-</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 cuối kỳ
	Số đầu kỳ	Số phải nộp	Số đã nộp	
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	11.754.074.432	732.791.502	9.283.829.058	3.203.036.876
Thuế thu nhập doanh nghiệp	49.152.947.727	1.994.498.548	15.000.000.000	36.147.446.275
Thuế thu nhập cá nhân	51.766.840.412	3.745.739.356	-	55.512.579.768
<b>Cộng</b>	<b>112.673.862.571</b>	<b>6.473.029.406</b>	<b>24.283.829.058</b>	<b>94.863.062.919</b>

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Lãi trái phiếu phải trả	-	24.719.470.911
Chi phí hỗ trợ lãi suất	41.437.318.054	72.738.133.677
Chi phí môi giới và chi phí khác	878.815.992	30.416.674.049
	<b>42.316.134.046</b>	<b>127.874.278.637</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>-</b>	<b>29.619.290.799</b>

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Bảo hiểm xã hội	418.695.667	125.829.323
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	226.645.708.111	184.525.041.655
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.446.000.000	12.913.013.750
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink (ii)	107.400.000.000	107.400.000.000
Phải trả khác	16.817.623.085	95.360.669.449
	<b>363.728.026.863</b>	<b>400.324.554.177</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	12.579.832.510	3.280.592.952
	<b>12.579.832.510</b>	<b>3.280.592.952</b>
<b>Phải trả phải nộp khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>18.350.723.893</b>	<b>10.405.240.265</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.
- (ii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 26012022/HĐ-HTĐT/TL-CRE giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ và Công ty Cổ phần dịch vụ và đầu tư Trustlink (Trustlink)
- Mục đích: phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc DA Tuần Châu Hạ Long mà trước đó Cen Land đã ký thỏa thuận đặt cọc cam kết nhận chuyển nhượng với chủ đầu tư là Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh;
  - Hình thức thực hiện: hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;

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

- Tỷ lệ góp vốn: Trustlink 30%, Cen Land 70%;
- Nội dung chủ yếu: Trustlink và Cen Land góp vốn nhận chuyển nhượng bất động sản và hợp tác đầu tư thực hiện một phần các công việc liên quan đến Dự án trên cơ sở các quyền và Cen Land được thực hiện theo thỏa thuận đặt cọc hoặc mua bán với chủ đầu tư;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: mỗi bên được hưởng lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia được thực hiện vào ngày cuối cùng của thời gian hợp tác hoặc khi Cen Land phân phối hết;
- Thời gian hợp tác: 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hoặc cho đến khi Cen Land nhận chuyển nhượng và hoàn thành việc phân phối lại toàn bộ các sản phẩm của Dự án;
- Tình hình Dự án: Dự án đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý;
- Kết quả kinh doanh: Dự án đang triển khai chưa ghi nhận doanh thu.

### 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	934.995.883.962	934.995.883.962	653.047.772.719	753.709.743.222	834.333.913.459	834.333.913.459
Vay dài hạn	2.272.720.000	2.272.720.000	-	459.000.000	1.813.720.000	1.813.720.000
<b>Cộng</b>	<b>937.268.603.962</b>	<b>937.268.603.962</b>	<b>653.047.772.719</b>	<b>754.168.743.222</b>	<b>836.147.633.459</b>	<b>836.147.633.459</b>

Chi tiết các khoản vay bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>834.333.913.459</b>	<b>934.995.883.962</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i)	138.094.949.159	283.387.176.161
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi) (ii)	66.020.000.000	74.970.000.000
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Đống Đa (iii)	-	21.781.676.199
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đống Đa (iv)	180.218.964.300	9.877.348.394
Ngân hàng VPBank Hội sở (Vay thấu chi) (v)	-	94.979.683.208
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (vi)	450.000.000.000	450.000.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1.813.720.000</b>	<b>2.272.720.000</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (vii)	1.813.720.000	2.272.720.000

(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 01/2022/352851/HĐTD ngày 17/10/2022 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;

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



- 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: 5,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 6 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: 5,2%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
  - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 01/2023/352851/HĐTC ngày 23/3/2023 với hạn mức 39,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,2%/năm, lãi suất thay đổi theo thông báo của Ngân hàng.
- (iii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Đống Đa theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 24/2022-HĐCVHM/NHCT126 ngày 19 tháng 12 năm 2022 với hạn mức 75 tỷ VNĐ được sử dụng: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản. Số nợ gốc tại ngày 30/6/2023: 0 VNĐ;
- (iv) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đống Đa theo:
- \* Hợp đồng cấp tín dụng số 90251.22.059.566543.TD ngày 27/10/2022 và Văn bản sửa đổi bổ sung văn kiện số: 90251.22.059.566543.TD.PL ngày 27/10/2022 và Văn bản sửa đổi bổ sung văn kiện số: 90251.22.059.566543.TD.PL ngày 05/6/2023, hạn mức cho vay 50 tỷ đồng được sử dụng: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty. Thời gian duy trì hạn mức tín dụng: kể từ ngày ký hợp đồng đến 30/9/2023. Số nợ gốc tại ngày 30/6/2023: 0 VNĐ;
- Tài sản đảm bảo của khoản vay: 02 (Hai) bất động sản tại xã Ngọc Thanh, TP Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.
- \* Hợp đồng cấp tín dụng số 100514.22.059.566543.TD ngày 17/02/2023, số tiền cho vay tối đa 184 tỷ đồng được sử dụng: thanh toán chi phí đầu tư phân phối 39 lô đất tại Dự án Paradise Đại Lải, Vĩnh Phúc. Thời hạn cho vay tối đa 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân, chi tiết thời hạn cho vay tại từng lần giải ngân và nhận nợ. Số nợ gốc tại ngày 30/6/2023: 180.218.964.300 VNĐ;
- Tài sản đảm bảo của khoản vay: 39 (Ba mươi chín) bất động sản tại xã Ngọc Thanh, TP Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.
- (v) Vay thấu chi từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo:
- Hợp đồng cho vay hạn mức thấu chi tài khoản số: 95B/HĐTC ngày 04/11/2022 với hạn mức 95 tỷ đồng, mục đích: đáp ứng phần vốn thiếu hụt tạm thời trong thanh toán của Công ty; thanh toán chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp; bao gồm nhưng không hạn chế: bổ sung vốn phục vụ hoạt động môi giới bất động sản, kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác phù hợp với đăng ký kinh doanh của Công ty và đáp ứng các mục đích khác được Ngân hàng và pháp luật chấp thuận. Công ty có trách nhiệm sử dụng vốn vay đúng mục đích và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ngân hàng về mục đích sử dụng vốn vay của mình. Lãi suất: 8,5%/năm, lãi suất trong hạn sẽ được giữ cố định trong suốt thời gian duy trì hạn mức thấu chi. Số nợ gốc tại ngày 30/6/2023: 0 VNĐ.
- (vi) 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. Lãi suất trong năm 2023 được xác định là 11,4%/năm.
- (vii) 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 30/6/2022</b>							
Số dư đầu kỳ	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	-	-	-	-	-	221.545.365.367	221.545.365.367
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	22.304.109.319	-	(22.304.109.319)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(31.225.753.047)	(31.225.753.047)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	475.130.264	475.130.264
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2.015.995.570.000</b>	<b>149.799.450.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>112.292.847.670</b>	<b>36.000.000.000</b>	<b>1.167.268.490.316</b>	<b>3.481.355.277.986</b>
<b>Kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/6/2023</b>							
Số dư đầu kỳ này	4.636.785.340.000	149.798.900.000	(1.080.000)	112.887.864.111	36.000.000.000	528.472.274.282	5.463.943.298.393
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	5.829.003.514	5.829.003.514
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(13.362.107.482)	(13.362.107.482)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	19.088.724.975	-	(19.088.724.975)	-
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>4.636.785.340.000</b>	<b>149.798.900.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>131.976.589.086</b>	<b>36.000.000.000</b>	<b>501.850.445.339</b>	<b>5.456.410.194.425</b>

**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	121.483.803.629	682.655.038.086
Doanh thu đầu tư bất động sản	321.267.260.410	1.650.034.955.128
Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	16.136.719.924	10.830.845.398
	<b>458.887.783.963</b>	<b>2.343.520.838.612</b>
	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Giảm trừ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	66.922.699.388	-
	<b>66.922.699.388</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>24.098.565.596</b>	<b>156.467.389.909</b>

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

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn môi giới bất động sản	75.214.861.457	518.899.018.606
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	255.082.085.936	1.167.784.902.498
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	7.952.888.009	5.486.878.247
	<b>338.249.835.402</b>	<b>1.692.170.799.351</b>

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	(303.700.955)	267.602.190.738
Các khoản chi phí bán hàng khác	5.868.977.559	1.338.390.788
	<b>5.565.276.604</b>	<b>268.940.581.526</b>

**Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ**

Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.831.497.175	2.830.129.391
Chi phí nhân công	9.058.329.665	14.969.853.982
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.554.409.690	10.236.762.312
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.953.858.164	38.972.705.938
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6.569.343.430	22.069.603.960
	<b>35.967.438.124</b>	<b>89.079.055.583</b>

**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	31.117.192.207	50.750.159.973
Lãi hoạt động đầu tư trái phiếu	25.104.417	5.762.968.313
	<b>31.142.296.624</b>	<b>56.513.128.286</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	14.007.171.625	24.393.862.488
Lãi trái phiếu phải trả	25.380.273.706	47.608.794.361
	<b>39.387.445.331</b>	<b>72.002.656.849</b>

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

**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	5.699.772.616	-
Các khoản khác	2.380.909.091	504.278.796
	<b>8.080.681.707</b>	<b>504.278.796</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	979.952.501	121.044.362
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.605.623.027	-
Các khoản khác	1.608.989.855	1.153.964.313
	<b>4.194.565.383</b>	<b>1.275.008.675</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>7.823.502.062</b>	<b>277.070.143.710</b>
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	2.148.990.678	553.748.003
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>9.972.492.740</b>	<b>277.623.891.713</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	1.994.498.548	55.524.778.343
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.994.498.548</b>	<b>55.524.778.343</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:*

<b><u>Bên liên quan</u></b>	<b><u>Mối quan hệ</u></b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	Cổ đông lớn
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 TNHH Cen Cuckoo	Công ty con
Công ty Cổ phần Cen Academy	Công ty con
Công ty TNHH Cen Prime	Công ty con
Công ty Cổ phần CEN HCM	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT của Cen Land đồng thời là chủ tịch HĐQT của Công ty này
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỷ	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ	Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land đồng thời là chủ tịch HĐQT của Công ty này
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 Vĩnh 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

*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 Stay  
 Công ty Cổ phần CEN Zone  
 Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh  
 Công ty Cổ phần CEN Housing  
 Công ty Cổ phần CEN Bình Định  
 Công ty Cổ phần CEN Đông Bắc  
 Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận  
 Công ty Cổ phần CEN Bình Dương  
 Công ty Cổ phần CEN Cần Thơ  
 Công ty Cổ phần Ngôi sao UNIK  
 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  
 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 Nguyễn Trung Vũ là Thành viên HĐQT (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 29/5/2023)

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:

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	1.987.558.021	128.382.992.579
Công ty Cổ phần Cen HCM	333.953.970	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	5.856.207.879	15.938.272.939
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	878.918.417	1.398.268.621
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	14.037.506	3.583.233.065
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	349.474.512	349.474.512
Công ty TNHH Cen Cuckoo	5.414.212.290	2.799.272.727
Công ty Cổ phần Cen Housing	-	1.642.113.242
Công ty Cổ phần Cen Academy	112.661.075	212.658.822
Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận	20.181.818	-
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	1.345.298.525	2.161.103.402
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Từ 29/5/2023 không còn là bên liên quan)	7.786.061.583	-
	<b>24.098.565.596</b>	<b>156.467.389.909</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**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ	5.669.206.151	42.011.693.309
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	3.045.165.217	2.590.767.894
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	298.612.984	27.044.165.781
Công ty Cổ phần Cen HCM	7.983.147.188	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.055.636.249	1.764.028.460
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	2.494.552.727	13.020.064.357
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	5.069.046.264	39.076.190.405
Công ty Cổ phần Cen Bình Dương	2.696.219.552	-
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	125.842.194	2.125.696.019
Công ty Cổ phần Cen Academy	-	451.464.981
Công ty Cổ phần Cen Cần Thơ	93.875.332	-
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	799.851.509	3.698.207.267
Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phúc	-	78.406.765
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	217.901.467	1.501.771.360
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	405.474.661	6.156.697.275
Công ty Cổ phần CEN Hưng Yên	-	895.969.836
Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh	-	477.230.594
Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận	-	2.430.859.912
Công ty Cổ phần CEN Nghệ An	72.689.575	218.436.730
Công ty Cổ phần Cen Housing	-	5.131.026
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	-	2.763.573.623
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	80.000.000	58.919.635
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Từ 29/5/2023 không còn là bên liên quan)	218.401.450.865	-
	<b>248.508.671.935</b>	<b>146.369.275.229</b>

**Giá trị hàng mua trả lại nhà cung cấp**

Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	68.559.176	-
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	146.363.636	-
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Từ 29/5/2023 không còn là bên liên quan)	153.400.470.492	-
	<b>153.615.393.304</b>	<b>-</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	26.008.795.959	20.128.912.496
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ	124.644.116.651	149.573.984.146
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ	-	1.859.316.378
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	434.042.290	1.119.254.954
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	922.045.000	1.322.045.000
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	295.176.636	295.176.636
Công ty Cổ phần Cen Housing	900.058.728	1.554.575.100
Công ty Cổ phần Cen Academy	-	100.049.065
Công ty TNHH Cen Cuckoo	179.968.892	894.011.228
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	5.604.665.962	4.623.933.550
Công ty Cổ phần Cen HCM	2.280.022.027	2.739.055.867
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	2.285.468.190	3.383.684.935
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	111.000.000	88.800.000
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Từ 29/5/2023 không còn là bên liên quan)	-	3.995.711.449
	<b>163.665.360.335</b>	<b>191.678.510.804</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**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	110.000.000.000	150.000.000.000

**Phải thu khác**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	949.118.348.259	1.052.719.984.944
Công ty Cổ phần Cen HCM	300.000.000	300.000.000
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	30.156.605.000	30.156.605.000
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	800.000.000	800.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	8.394.267.734	44.000.000.000
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Từ 29/5/2023 không còn là bên liên quan)	-	500.000.000.000
	<b>988.769.220.993</b>	<b>1.627.976.589.944</b>

**Trả trước cho người bán ngắn hạn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	2.390.460.411	-
Công ty TNHH Cen Cuckoo	35.000.000	-
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Từ 29/5/2023 không còn là bên liên quan)	-	13.006.957.204
	<b>2.425.460.411</b>	<b>13.006.957.204</b>

**Phải trả người bán ngắn hạn**

Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	2.169.565.626	7.104.796.559
Công ty TNHH Cen Cuckoo	-	4.915.000.000
Công ty Cổ phần Cen HCM	2.761.010.939	3.135.441.062
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	4.220.849.987	9.004.722.258
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	5.890.064.080	8.496.097.053
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	-	3.056.102.783
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.329.472.986	1.481.422.603
Công ty Cổ phần Cen Nghệ An	354.375.146	274.416.613
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	-	429.782.275
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	1.470.097.114	1.660.838.275
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	2.319.698.729	4.326.017.050
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	517.292.052	517.292.052
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	402.802.620	1.560.452.707
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	-	536.327.256
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	2.772.397.552	2.532.705.938
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	2.782.758.327	1.408.077.628
Công ty Cổ phần Cen Housing	5.644.049	5.644.049
Công ty Cổ phần Cen Academy	1.167.520.679	4.237.520.679
Công ty Cổ phần Cen Bình Dương	72.481.495	-
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	-	151.937.441
	<b>28.236.031.381</b>	<b>54.834.594.281</b>

**Chi phí phải trả ngắn hạn**

Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	-	3.950.587.880
Công ty TNHH Cen Cuckoo	-	3.800.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	103.937.602
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	-	1.560.452.707
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	-	20.204.312.610
	-	<b>29.619.290.799</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**

**Phải trả khác**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	60.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Cen HCM	35.000.000	35.000.000
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	1.780.000.000	1.780.000.000
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	8.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	875.723.893	875.723.893
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Cen Housing	-	654.516.372
	<b>18.350.723.893</b>	<b>10.405.240.265</b>

**Doanh thu chưa thực hiện**

Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỷ	-	67.609.109
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	60.486.082	-
	<b>60.486.082</b>	<b>67.609.109</b>

  
Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
  
Chu Hữu Chiến  
Tổng Giám đốc  
Ngày 28 tháng 7 năm 2023

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