

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 56
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 56

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ

Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Chu Hữu Chiến

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2021

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ được lập ngày 09 tháng 03 năm 2021, từ trang 05 đến trang 56, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Vũ Xuân Biên

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0743-2018-002-1

Hà Nội, ngày 11 tháng 03 năm 2022

T: (84) 4 3824 1990 | F: (84) 4 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam



Phạm Thị Xuân Thu

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1462-2018-002-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.083.706.309.433	2.076.884.631.261
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	122.548.870.942	191.286.523.740
111	1. Tiền		121.476.852.554	45.286.523.740
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.072.018.388	146.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	1.462.567.883.188	219.999.989.852
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.462.567.883.188	219.999.989.852
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.977.094.074.896	1.614.999.498.995
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	583.736.128.112	776.787.053.350
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	266.047.480.201	148.479.254.550
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	103.760.700.000	67.956.985.782
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.078.654.978.883	629.673.196.973
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(55.105.212.300)	(7.896.991.660)
140	IV. Hàng tồn kho	10	501.891.740.357	31.839.994.113
141	1. Hàng tồn kho		501.891.740.357	31.839.994.113
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		19.603.740.050	18.758.624.561
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	17.511.528.426	9.767.827.023
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.723.656.915	4.518.297.156
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	368.554.709	4.472.500.382
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.187.167.948.518	1.734.179.899.921
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.765.115.858.333	1.477.129.372.477
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	281.200.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.483.915.858.333	1.477.129.372.477
220	II. Tài sản cố định		234.841.299.318	225.682.429.286
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	140.475.482.080	143.390.256.980
222	- Nguyên giá		184.275.959.842	173.760.240.038
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(43.800.477.762)	(30.369.983.058)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	- Nguyên giá		-	460.800.000
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	(460.800.000)
227	3. Tài sản cố định vô hình	13	94.365.817.238	82.292.172.306
228	- Nguyên giá		159.473.104.213	117.457.634.810
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(65.107.286.975)	(35.165.462.504)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	134.376.773.597	-
231	- Nguyên giá		135.127.481.829	-
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(750.708.232)	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		6.724.529.594	6.912.603.951
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	6.724.529.594	6.912.603.951
260	VI. Tài sản dài hạn khác		46.109.487.676	24.455.494.207
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	46.109.487.676	24.455.494.207
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.270.874.257.951	3.811.064.531.182

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.832.541.850.486	1.766.766.674.128
310	I. Nợ ngắn hạn		1.879.797.646.334	1.314.879.277.581
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	93.970.754.327	155.391.702.661
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	137.206.935.134	91.284.892.994
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	253.033.461.175	119.196.192.228
314	4. Phải trả người lao động		70.932.340.067	87.216.717.607
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	93.060.466.998	48.769.412.532
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	14.738.671.468	8.391.508.988
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	408.163.038.487	396.393.740.497
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	765.747.374.775	370.880.740.439
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		42.944.603.903	37.354.369.635
330	II. Nợ dài hạn		952.744.204.152	451.887.396.547
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	2.744.204.152	1.887.396.547
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	950.000.000.000	450.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.438.332.407.465	2.044.297.857.054
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	3.438.332.407.465	2.044.297.857.054
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.015.995.570.000	800.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.015.995.570.000	800.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		149.799.450.000	150.000.000.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		54.125.000.000	45.243.750.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		99.974.426.913	69.420.028.780
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.091.343.550.880	950.113.944.684
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		632.269.051.845	656.348.804.280
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		459.074.499.035	293.765.140.404
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		27.095.489.672	29.521.213.590
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.270.874.257.951	3.811.064.531.182

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng



Chu Hữu Chiến

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm	
			2021	2020
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	5.739.677.018.726	2.162.911.599.814
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	142.095.163.636	45.416.998.997
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.597.581.855.090	2.117.494.600.817
11	4. Giá vốn hàng bán	27	4.486.395.289.633	1.518.424.566.814
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.111.186.565.457	599.070.034.003
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	82.109.930.291	24.496.076.866
22	7. Chi phí tài chính	29	152.999.263.690	8.033.752.148
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		152.999.263.690	8.033.752.148
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	30	167.573.012.952	43.417.690.793
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	295.519.839.638	191.357.037.900
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		577.204.379.468	380.757.630.028
31	12. Thu nhập khác	32	2.411.557.123	2.415.611.018
32	13. Chi phí khác	33	7.732.874.633	9.162.619.011
40	14. Lợi nhuận khác		(5.321.317.510)	(6.747.007.993)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		571.883.061.958	374.010.622.035
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	121.426.737.652	74.007.191.781
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		450.456.324.306	300.003.430.254
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		457.982.515.200	293.765.140.404
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(7.526.190.894)	6.238.289.850
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	3.670	2.782
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	2.431	1.806

Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng

Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT


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

(Theo phương pháp gián tiếp)


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		571.883.061.958	374.010.622.035
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		44.360.035.901	34.593.610.363
03	- Các khoản dự phòng		47.208.220.640	(1)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(82.083.940.603)	(23.833.688.529)
06	- Chi phí lãi vay		152.999.263.690	8.033.752.148
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		734.366.641.585	392.804.296.016
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(352.496.753.097)	(1.105.165.997.714)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(605.179.228.073)	109.869.753.061
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		63.708.330.398	258.013.378.183
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(29.397.694.872)	13.492.599.343
14	- Tiền lãi vay đã trả		(110.955.947.471)	(7.734.602.614)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(60.450.443.296)	(98.971.337.924)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(15.681.300.000)	(23.513.999.999)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(376.086.394.825)	(461.205.911.648)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(53.831.578.298)	(16.022.359.569)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		709.090.909	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.627.302.551.614)	(506.760.689.852)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.067.730.944.060	373.303.714.218
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(49.000.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		63.858.202.634	21.253.789.195
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(1.548.835.892.309)	(177.225.546.008)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		961.318.000.000	4.045.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		6.873.694.372.461	2.065.950.544.691
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(5.978.827.738.125)	(1.327.797.219.785)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(79.999.892.000)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>1.856.184.634.336</i>	<i>662.198.432.906</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(68.737.652.798)	23.766.975.250
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		191.286.523.740	167.519.548.490
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>122.548.870.942</u>	<u>191.286.523.740</u>


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2021


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 2.211 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2021 là: 2.035 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

Mặc dù bối cảnh nền kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid nhưng Công ty đã áp dụng các biện pháp kích cầu để tăng trưởng doanh thu nên năm nay hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có sự tăng trưởng mạnh: doanh thu tăng 165,4%, trong đó, doanh thu chuyên nhượng bất động sản tăng 290% so với năm trước dẫn đến lợi nhuận gộp năm nay tăng 512,1 tỷ đồng, tương ứng 85,5% so với năm trước.

Cấu trúc Tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2021 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH TMĐT.Ngôi nhà Thế Kỳ	TP 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	TP 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 Hà Nội	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.

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Cen Prime (đổi tên từ Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ) (*)	TP Hà Nội	100%	100%	Môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn và quản lý bất động sản; tư vấn quản lý; dịch vụ hỗ trợ tài chính.
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	TP Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Academy	TP Hà Nội	56%	56%	Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.
Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen (Đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)	TP Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

Trong đó các công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen (Đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN) là:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cen Housing	TP Hà Nội, Việt Nam	49,28%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phúc	Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	TP Đà Nẵng, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên	Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa	Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	TP Hải Phòng, Việt Nam	56,67%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Nghệ An	Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	80%	80%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa	Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	60,43%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Zone	TP Hà Nội, Việt Nam	75%	75%	Hoạt động tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý; Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Stay	TP Hà Nội, Việt Nam	100%	51%	Thương mại điện tử; Dịch vụ du lịch, lưu trú; Môi giới, tư vấn bất động sản; Các nhóm ngành liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	9,8%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất.

(*) Nghị quyết số 72/2021 ngày 18/10/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc nhận chuyển nhượng 49% cổ phần còn lại để nắm giữ 100% vốn vào Công ty Cổ phần Cen Prime (đổi tên từ Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ).

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát: Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6. Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết".

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9. Hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

2.10. Tài sản cố định hữu hình và Tài sản cố định vô hình

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

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05	năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao	
- Phần mềm quản lý	03 - 05	năm

2.11. Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc

30 năm

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13. Thuê hoạt động

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

2.14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

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

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

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

2.15. Chi phí trả trước

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

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê văn phòng, thời hạn thuê là từ 2 tháng đến 15 tháng được phân bổ vào chi phí hàng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 12 năm.

- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 10 đến 36 tháng.
- Chi phí sửa chữa văn phòng phân bổ vào chi phí hàng kỳ trong thời gian từ 1 năm đến 6 năm và phân bổ theo phương pháp đường thẳng.

2.16. Các khoản nợ phải trả

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

2.17. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.19. Chi phí phải trả

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

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

2.20. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.21. Vốn chủ sở hữu

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

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ nguồn vốn đầu tư phát triển hình thành tài sản cố định tại Công ty mẹ và thặng dư vốn cổ phần tại Công ty con.

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

- a) Công ty phải bán ra ngay sau khi mua lại đối với các cổ phiếu sau:
- Cổ phiếu mua lại để sửa lỗi giao dịch hoặc mua lại cổ phiếu lô lẻ;
 - Cổ phiếu lẻ mua lại theo phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, phương án phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu;
 - Cổ phiếu lô lẻ mua lại theo yêu cầu của cổ đông.
- b) Công ty không được mua lại cổ phiếu quỹ của chính mình cho đến khi hoàn thành việc xử lý cổ phiếu quỹ đã mua từ trước thời điểm Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 có hiệu lực ngày 01/01/2021. Cổ phiếu quỹ Công ty đã mua trước đây được bán hoặc dùng cổ phiếu quỹ làm cổ phiếu thưởng theo quy định tại Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 và các văn bản quy định chi tiết thi hành các văn bản trên.

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

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

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

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

2.22. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê hoạt động

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.23. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.24. Giá vốn hàng bán

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

2.25. Chi phí tài chính

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

2.26. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính hiện hành.

2.27. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

2.28. Các bên liên quan

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

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

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

2.29. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Tiền mặt	14.635.004.167	11.926.743.234
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	106.841.848.387	33.359.780.506
- Các khoản tương đương tiền (*)	1.072.018.388	146.000.000.000
	122.548.870.942	191.286.523.740

(*) Tại ngày 31/12/2021, là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) với lãi suất 5,2%/năm.

4. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn ⁽¹⁾	713.885.000.000	-	65.000.000.000	-
- Trái phiếu ⁽²⁾	748.682.883.188	-	154.999.989.852	-
	1.462.567.883.188	-	219.999.989.852	-

(1) Tại ngày 31/12/2021, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,8% đến 4,9%/năm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần CMC (CVTB2125003) do Công ty Cổ phần CMC phát hành.

+ Ngày phát hành trái phiếu: 11/08/2021; kỳ hạn 4 năm; lãi suất 10.6%/năm; mệnh giá 100.000 VND;

+ Số lượng trái phiếu mua: 139.645 trái phiếu; giá mua: 103.479 VND/ trái phiếu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	3.123.843.294	-	179.594.049.402	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch ONSEN FUJI	382.427.198	-	15.357.957.080	-
- Công ty TNHH GAMUDA Land Việt Nam	8.286.100.431	-	11.118.604.473	-
- Công ty Cổ phần Trung Sơn Bắc	11.282.922.488	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long	9.736.122.505	-	2.571.896.760	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	9.715.959.251	-	54.979.714.525	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	-	21.276.232.449	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh (*)	180.541.229.839	-	105.370.043.337	-
- Công ty Nam Hồng - TNHH	-	-	30.124.657.041	-
- Khách hàng Dự án Bình Minh Garden	-	-	103.801.214.079	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Kiến Hưng	-	-	11.868.816.655	-
- Công ty Cổ phần Bitexco	73.439.188.860	-	14.507.230.145	-
- Công ty Cổ phần VMF	1.583.660.390	-	37.210.163.320	-
- Chi nhánh Hà Tây - Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	36.738.948.297	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	244.971.076.259	(828.746.676)	106.978.857.594	(651.691.336)
	583.736.128.112	(828.746.676)	776.787.053.350	(651.691.336)
b) Trong đó, Phải thu khách hàng là các bên liên quan	20.859.524.874	-	58.469.949.951	-

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

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

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a, Trả trước người bán ngắn hạn				
- Công ty Cổ phần C - Holdings	-	-	142.991.145.000	-
- Hợp tác xã Thành Công (*)	255.044.962.526	-	449.128.472	-
- Công ty TNHH An Phát T&T	-	-	775.666.469	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	11.002.517.675	-	4.263.314.609	-
	266.047.480.201	-	148.479.254.550	-
b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan	451.359.218	-	74.999.998	-
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)				

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn (*)				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	100.000.000.000	-	1.196.285.782	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	-	-	63.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	-	3.760.700.000	-
	103.760.700.000		67.956.985.782	
b) Dài hạn (**)				
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	281.200.000.000	-	-	-
	281.200.000.000			
c) Phải thu về cho vay các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)	100.000.000.000		1.196.285.782	

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

Đối tượng cho vay	Hợp đồng vay	Thời điểm bắt đầu cho vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm và kỳ hạn, lãi suất	31/12/2021	01/01/2021
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	10/01/2021/HĐVV	10/01/2021	Vay vốn hoạt động kinh doanh	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất 9%/năm	-	63.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	Hợp đồng vay vốn số 245/HĐVV/CRE-CIV	24/05/2021	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 9%/ năm	30.000.000.000	1.196.285.782
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1001/HĐCV/CHS-CIV	10/01/2021	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 9%/ năm	13.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	Hợp đồng vay vốn số 30/09/2021/HĐVV	30/09/2021	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5%/ năm	57.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	HĐ số 1012/2020/HĐV/CE N-DAINAMSON	11/12/2020	Thanh toán các chi phí đầu tư của dự án "Xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cần Thơ"	Tín chấp - kỳ hạn 20 ngày lãi suất 20%/năm	3.760.700.000	3.760.700.000
					103.760.700.000	67.956.985.782
Đối tượng cho vay	Hợp đồng vay	Thời điểm bắt đầu cho vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm và kỳ hạn, lãi suất	31/12/2021	01/01/2021
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	Hợp đồng vay tài sản số 2603/2021/HĐVTS/ TL-CRE	26/03/2021	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn 36 tháng - lãi suất 11%/năm	281.200.000.000	-
					281.200.000.000	-

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

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.554.898.890	-	2.435.671.233	-
- Phải thu người lao động	560.529.320	-	-	-
- Phải thu về BHXH	595.645.420	-	458.040.659	-
- Tạm ứng ⁽¹⁾	86.366.345.079	-	54.936.874.106	-
- Ký cược, ký quỹ	166.500.305.163	(54.276.465.624)	165.760.960.705	(1.470.000.000)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn ⁽²⁾</i>	52.650.639.863	-	52.650.639.863	-
<i>Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền ⁽³⁾</i>	15.970.000.000	-	20.970.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần C-Holdings ⁽⁴⁾</i>	1.314.060.000	-	12.213.052.496	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong ⁽⁵⁾</i>	47.031.165.300	(47.031.165.300)	47.031.165.300	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vạn Xuân Bình Dương</i>	9.360.000.000	-	9.000.000.000	-
<i>Các đối tượng khác</i>	40.174.440.000	(1.470.000.000)	23.896.103.046	(1.470.000.000)
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land ⁽⁶⁾	762.921.100.000	-	295.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng	-	-	25.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh ⁽⁷⁾	-	-	50.738.019.376	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	23.813.402.739	-	-	-
- Công ty TNHH Nam Hồng ⁽⁸⁾	1.682.930.936	-	27.857.898.154	-
- Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	(384.300.000)	384.300.000	(384.300.000)
- Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	(5.391.000.324)	5.391.000.324	(5.391.000.324)
- Phải thu khác	9.884.521.012	-	1.710.432.416	-
	1.078.654.978.883	(54.276.465.624)	629.673.196.973	(7.245.300.324)

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
- Tạm ứng	-	-	50.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ ⁽⁹⁾	109.426.800.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	48.721.081.357	-	9.199.889.937	-
- Tiền đảm bảo tổng đại lý phân phối cho các dự án	1.325.767.976.976	-	1.467.879.482.540	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ ⁽¹⁰⁾	929.103.184.944	-	757.950.299.008	-
- Công ty Cổ phần Bitexco	11.550.000.000	-	33.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land	-	-	184.500.000.000	-
- Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam (ST5)	17.042.187.032	-	17.042.187.032	-
- Công ty Cổ phần Veracity	7.150.000.000	-	7.900.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Khai Sơn	-	-	1.800.000.000	-
- Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh	200.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	-	-	3.000.000.000	-
- Tổng Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng	-	-	364.877.996.500	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	-	-	21.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tid	50.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An	15.900.000.000	-	900.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	22.550.000.000	-
- Các công ty khác	39.972.605.000	-	20.359.000.000	-
	1.483.915.858.333	-	1.477.129.372.477	-

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
c) Phải thu khác là các bên liên quan	1.038.529.984.944	-	757.950.299.008	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)

- (1): Trong đó chủ yếu là các khoản tạm ứng chi phí đàm phán, ký kết hợp đồng, đặt cọc với chủ đầu tư.
- (2) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty CP Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn: nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của 14 lô đất thuộc dự án Khu nhà ở An Bình - Cần Thơ theo Thỏa thuận đặt mua số 169/2020/TTĐM ngày 16/09/2020.
- (3) Khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền: đặt cọc đảm bảo cung cấp dịch vụ môi giới độc quyền bất động sản dự án Cộng hòa Garden theo Hợp đồng số 01/2018/HĐDV-CONGHOAGARDEN/TPĐ-CENSG.
- (4) Khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần C-Holdings (tên cũ là "Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường"): đặt cọc đảm bảo cung cấp dịch vụ phát triển kinh doanh độc quyền dự án C-Sky view theo Hợp đồng số 04/2019/HĐDV-C-SKYVIEW/CNQC-CENSG.
- (5) Khoản đặt cọc của Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn (Cen Sài Gòn) với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong (Lê Phong): đặt cọc đảm bảo phân phối độc quyền 150 nền đất thuộc Khu dân cư Lê Phong Thuận Giao theo Hợp đồng số 366/HĐ-DA/2019 giữa Lê Phong và Cen Sài Gòn ký ngày 24/09/2019. Theo đó, Lê Phong chuyển nhượng quyền sử dụng 150 lô đất nền nhà khu dân cư Lê Phong Thuận Giao (Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương) cho Cen Sài Gòn, tổng diện tích 11.137,97 m², tổng giá trị 313.541.102.000 đồng. Lê Phong kiện Cen Sài Gòn do Cen Sài Gòn thanh toán không đúng tiến độ theo thỏa thuận.
Vụ án đã được xét xử phúc thẩm và sơ thẩm. Ngày 26/05/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã có phán quyết về Bản án dân sự phúc thẩm.
Tại ngày 31/12/2021, Cen Sài Gòn đã trích lập dự phòng 100% đối với khoản đặt cọc nêu trên.
(Chi tiết thông tin vụ kiện, nội dung phán quyết của tòa án được nêu tại thuyết minh số 40 - thông tin khác)
- (6) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 30122020 ngày 30/12/2020 và Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 08042021 ngày 08/04/2021 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy Land), Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (Trustlink) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ (Cen Land):
- Mục đích hợp tác kinh doanh: Trustlink và Cen Land đầu tư vốn cùng với Galaxy Land để phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư;
 - Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
 - Nội dung chủ yếu:
 - + Do Galaxy Land là đơn vị độc quyền phân phối và bao tiêu một số sản phẩm của dự án theo hợp đồng số 03/2020/HĐDVĐS-HM-GALAXY ngày 1/12/2020 (gọi tắt là hợp đồng môi giới) và phải thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận;
 - Tỷ lệ góp vốn: Trustlink góp 30%, Cen Land và Galaxy Land góp 70%;
 - Theo biên bản thỏa thuận giữa Cen Land và Galaxy Land thì Cen Land sẽ góp toàn bộ 70% giá trị góp vốn của các hợp đồng này, cụ thể:
 - + Hợp đồng số 30122020: 1.479.638.877.360 đồng, thời hạn hợp tác 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng;
 - + Hợp đồng số 08042021: 1.357.549.550.000 đồng, thời hạn hợp tác 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng.
 - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối kỳ hợp tác đầu tư hoặc khi Galaxy Land và Cen Land đã phân phối hết các sản phẩm của dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng;
 - Thời hạn hợp tác dự kiến là 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng;
 - Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2021:
 - + Hợp đồng số 30122020: Cen Land đã góp 767.702.039.844 đồng và thu hồi 767.702.039.844 đồng, số dư còn lại là 0 đồng;
 - + Hợp đồng số 08042021: Cen Land đã góp 990.000.000.000 đồng và thu hồi 227.078.900.000 đồng, số dư còn lại là: 762.921.100.000 đồng.

- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm: 0 đồng;
 - Kết quả kinh doanh đã được phân chia lũy kế từ khi hợp đồng này có hiệu lực: 0 đồng.
- (7) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land):
- Mục đích hợp tác kinh doanh: hợp tác kinh doanh Dự án xây dựng làng Việt Kiều Quốc tế tại Phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải phòng do Công ty CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh làm chủ đầu tư;
 - Hình thức hợp tác: Hợp tác thực hiện trên cơ sở hợp tác kinh doanh đồng thời kiểm soát và không thành lập pháp nhân;
 - Nội dung chủ yếu:
 - + Cen Land sẽ hợp tác góp vốn cùng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh để đầu tư triển khai các thủ tục pháp lý của Dự án, thi công hạ tầng và xây thô theo quy hoạch được phê duyệt và kinh doanh đối với 45 lô đất thuộc Dự án (“phần Dự án hợp tác”).
 - + Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh chịu trách nhiệm đối với toàn bộ công tác triển khai, xây dựng dự án;
 - Hình thức góp vốn: Cen Land sẽ chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền và chịu trách nhiệm đối với công tác bán toàn bộ sản phẩm bất động sản của phần Dự án hợp tác. Khoản tiền góp vốn này sẽ được Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh hoàn trả cho Cen Land hoặc Cen Land khấu trừ, thu hồi bằng cách giữ lại khoản tiền thanh toán từ các khách hàng mua sản phẩm của Dự án này. Theo hợp đồng Cen Land sẽ chịu các khoản chi phí bán hàng và Xây dựng nhà của dự án. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh chịu trách nhiệm liên quan đến tất cả các khoản chi phí khác;
 - Giá trị góp vốn tương ứng với quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng (tạm tính) là 211.689.694.121 đồng. Tiến độ góp vốn được quy định trong hợp đồng.
 - Phương án phân chia kết quả kinh doanh:
 - + Doanh thu bán hàng tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của các lô đất tính theo đơn giá 25 triệu VND/m² thuộc về Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh;
 - + Phần doanh thu bán hàng tính từ đơn giá 25 triệu VND/m² đến đơn giá bán thực tế trừ đi chi phí xây dựng nhà sẽ được coi là doanh thu của Cen Land.
 - Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm: 17.346.304.149 đồng;
 - Kết quả kinh doanh đã được phân chia lũy kế từ khi hợp đồng này có hiệu lực: 68.828.232.919 đồng;
 - Tình hình của hợp đồng/dự án tại ngày 31/12/2021: đã bán được 45 trên tổng số 45 lô hợp tác kinh doanh.
- (8) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/2018/HĐ/CEN-NAMHONG ngày 31 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty Nam Hồng – TNHH (Nam Hồng) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land) và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 04/12/2018:
- Mục đích hợp tác kinh doanh: hợp tác kinh doanh dự án xây dựng đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị phường Đồng Kỳ, xã Từ Sơn, Bắc Ninh do Công ty Nam Hồng – TNHH làm chủ đầu tư;
 - Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
 - Nội dung chủ yếu: Cen Land sẽ hợp tác góp vốn cùng Nam Hồng để triển khai các thủ tục pháp lý, đầu tư, xây dựng và kinh doanh đối với các sản phẩm bất động sản của dự án. Nam Hồng chịu trách nhiệm thực hiện và chịu mọi chi phí đối với toàn bộ công tác triển khai, xây dựng Dự án;
 - Hình thức góp vốn: Cen Land sẽ chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền để bảo đảm tài chính cho Nam Hồng thực hiện các công việc triển khai dự án;
 - Các văn bản thỏa thuận bổ sung nội dung hợp tác:
 - + Theo thỏa thuận ngày 22 tháng 11 năm 2018 giữa Cen Land và Nam Hồng, Nam Hồng đồng ý để Cen Land mua lại toàn bộ sản phẩm dự án. Đối với 277 lô đất chưa bán đã có sổ, Nam Hồng ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và sang tên sổ đỏ cho Cen Land, tiến độ thực hiện thủ tục sang tên sổ đỏ cho Công ty phù hợp với tiến độ thanh toán của Cen Land. Đối với 67 lô phải xây nhà trên đất, Nam Hồng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà hình thành trong tương lai cho Cen Land, và khi Cen Land xây dựng xong nhà sẽ làm thủ tục cấp sổ cho Cen Land hoặc Nam Hồng ký văn bản chuyển nhượng cho khách hàng trong trường hợp Cen Land bán lại khi chưa xây dựng xong. Nam Hồng đồng ý giao cho Cen Land thi công phần cây xanh (đã bao gồm công viên) và vỉa hè. Tiền thanh toán của 2 hạng mục này sẽ trừ vào tiền thanh toán của Cen Land đối với Nam Hồng vào đợt thanh toán cuối;

- + Văn bản số 06/2021 ngày 26/1/2021 và văn bản số 07/2021 ngày 31/3/2021 sửa đổi bổ sung HĐHTKD số 05/2018/HĐ/CENNAMHONG:
- Tổng giá trị lô đất được điều chỉnh giảm: 4.575,99 m2 tương ứng với 37 lô đất. Tổng diện tích sau khi điều chỉnh: 11.795,9 m2;
- Tổng giá trị góp vốn điều chỉnh giảm: 108.952.320.000 đồng, cụ thể:
 - + Giảm giá trị góp vốn: 83.283.018.000 đồng tương ứng với giá trị 37 lô đất;
 - + Giá trị chênh lệch giữa giá trị tiền góp vốn điều chỉnh giảm với giá trị Công ty Nam Hồng nhận lại là: 25.669.302.000 đồng. Phần chênh được Nam Hồng thanh toán và bù trừ sang giá trị tiền góp vốn cho Cen Land đồng thời Cen Land được xuất hóa đơn;
 - + Giá trị góp vốn sau điều chỉnh: 189.016.078.000 đồng.
- Các bên sẽ điều chỉnh lại các biên bản đối chiếu, phân bổ doanh thu theo đơn giá góp vốn, Cen Land được xuất hóa đơn cho phần doanh thu nhận được;
- + Giá trị hạng mục thi công vỉa hè, cây xanh Cen Land đã thực hiện, chi trả, được xuất hóa đơn : 9.702.140.000 đồng;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Cen Land ghi nhận doanh thu từ mức giá 18.200.000 đ/m2 đến giá bán/chuyển nhượng thực tế ghi trên các Hợp đồng giao dịch ký với khách hàng;
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm 22.765.775.055 đồng;
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia lũy kế từ khi hợp đồng này có hiệu lực: 113.554.728.934 đồng;
- Tình hình của hợp đồng/dự án tại ngày 31/12/2021: đã bán toàn bộ.

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

- Mục đích hợp tác: thực hiện việc phát triển, kinh doanh và khai thác dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và Hoàn trả vốn Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm hành chính, trụ sở UBND và Đường trục trung tâm xã Đông Tiên, huyện Yên Phong;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Nội dung chủ yếu:
 - + Dự án do Cen Invest là đơn vị độc quyền phân phối và bao tiêu một số sản phẩm của dự án theo hợp đồng số 0707/2021/HĐ/CEN-SEACEO ngày 07/07/2021 (gọi tắt là hợp đồng môi giới) và phải thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận;
 - Hình thức đầu tư: Góp vốn bằng tiền. Tổng tiền đầu tư là 737.922.352.500 đồng. Tỷ lệ góp của Trustlink, CenInvest, Cen Land lần lượt là: 30%, 10% và 60%;
 - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối kỳ hợp tác đầu tư hoặc khi các bên đã phân phối hết các sản phẩm của dự án;
 - Thời gian hợp tác: trong vòng 3 năm hoặc khi phân phối hết dự án tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước;
 - Tính đến 31/12/2021, Cen Land đã góp được 109.426.800.000 đồng;
 - Hiện tại dự án đang ở giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng.

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

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

9. NỢ XẤU

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1.470.000.000	-	1.470.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55.378.595	-	55.378.595	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
+ Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
+ Công ty Cổ phần Tid	343.870.941	-	343.870.941	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
+ Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
+ Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong	47.031.165.300	-	-	-
+ Đối tượng khác	177.055.340	-	-	-
	55.105.212.300	-	7.896.991.660	-

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.250.704.726	-	4.902.365.445	-
- Hàng hoá	50.887.090	-	50.887.090	-
- Hàng hóa bất động sản ^(*)	497.590.148.541	-	26.886.741.578	-
	501.891.740.357	-	31.839.994.113	-

(*) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

(1) Hàng hóa bất động sản:

	31/12/2021	01/01/2020
	VND	VND
+ Sàn thương mại văn phòng làm việc tầng 2+3 Dự án Dolphin Plaza	-	6.935.954.546
+ Dự án Đồng kỳ Lovera Park	-	16.350.787.032
+ Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ	3.600.000.000	3.600.000.000
+ Dự án khác	2.177.460.926	-
(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:	491.812.687.615	-
+ Dự án Trinity Tower	29.040.704.669	-
+ Dự án Kim Chung Di Trạch	155.644.729.905	-
+ Dự án C-Sky View	293.446.675.012	-
+ Dự án Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại ô đất I.A.23 thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long	5.694.337.211	-
+ Dự án Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà (Casamia Calm Hoi An)	7.986.240.818	-

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Mua sắm	6.724.529.594	6.724.529.594
Dự án Hệ thống phần mềm SERP (*)	3.332.562.438	3.332.562.438
Dự án Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn (**)	3.361.588.000	3.361.588.000
Dự án khác	30.379.156	30.379.156
- Xây dựng cơ bản	-	188.074.357
	<u>6.724.529.594</u>	<u>6.912.603.951</u>

Chi tiết Dự án Hệ thống phần mềm Quản lý

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

- Nguồn vốn đầu tư: tự có. Tổng mức đầu tư: 2.776.906.238 VND (bao gồm VAT);
- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: 12 tháng từ ngày 02/01/2018 đến ngày 31/12/2018;
- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 31/12/2021: các hạng mục thực hiện được hơn 75% các phân hệ thuộc hệ thống phần mềm quản lý, đang chờ nghiệm thu quyết toán.

(**) Dự án Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn (Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn với mục đích đầu tư trang web Cenhomes.vn cùng toàn bộ nền tảng công nghệ để vận hành trang web cenhomes.vn):

- Nguồn vốn đầu tư: tự có;
- Tổng mức đầu tư: Phát sinh theo từng hợp đồng riêng lẻ cho từng tính năng công nghệ;
- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: Hợp đồng đầu tiên về trang web phát sinh 20/11/2018, thời gian hoàn thành từng hạng mục tính năng được quy định trong từng hợp đồng đơn lẻ;
- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 31/12/2021: dự án đang hoàn thiện tiếp các tính năng chưa được nghiệm thu.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá										
Số dư đầu năm	116.369.091.412	1.121.602.727	40.909.342.859	15.360.203.040	173.760.240.038					
- Mua trong năm	110.819.149	284.254.545	9.141.848.876	1.818.386.325	11.355.308.895					
- Phân loại từ tài sản thuế tài chính	-	460.800.000	-	-	460.800.000					
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.300.389.091)	-	(1.300.389.091)					
Số dư cuối năm	116.479.910.561	1.866.657.272	48.750.802.644	17.178.589.365	184.275.959.842					
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu năm	8.160.977.477	370.545.673	14.441.219.764	7.397.240.144	30.369.983.058					
- Khấu hao trong năm	4.255.101.802	255.709.400	5.513.977.141	3.642.714.855	13.667.503.198					
- Hao mòn phân loại từ tài sản thuế tài chính	-	460.800.000	-	-	460.800.000					
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(697.808.494)	-	(697.808.494)					
Số dư cuối năm	12.416.079.279	1.087.055.073	19.257.388.411	11.039.954.999	43.800.477.762					
Giá trị còn lại										
Tại ngày đầu năm	108.208.113.935	751.057.054	26.468.123.095	7.962.962.896	143.390.256.980					
Tại ngày cuối năm	104.063.831.282	779.602.199	29.493.414.233	6.138.634.366	140.475.482.080					

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 78.077.188.989 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.081.993.321 VND.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*) VND	Phần mềm máy tính VND	Tài sản cố định vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	7.880.275.768	109.202.631.769	374.727.273	117.457.634.810
- Mua trong năm	4.114.924.403	15.128.000.000	-	19.242.924.403
- Tăng do nâng cấp phần mềm	-	22.772.545.000	-	22.772.545.000
Số dư cuối năm	11.995.200.171	147.103.176.769	374.727.273	159.473.104.213
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	34.792.031.407	373.431.097	35.165.462.504
- Khấu hao trong năm	-	29.940.528.295	1.296.176	29.941.824.471
Số dư cuối năm	-	64.732.559.702	374.727.273	65.107.286.975
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	7.880.275.768	74.410.600.362	1.296.176	82.292.172.306
Tại ngày cuối năm	11.995.200.171	82.370.617.067	-	94.365.817.238

Trong đó:

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

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 11.995.200.171 VND.

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.676.240.000 VND.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

- Trong năm, doanh thu phát sinh từ cho thuê bất động sản đầu tư là 18.121.772.690 đồng (năm 2020 0 đồng).
 - Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 24.
 - Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Bất động sản đầu tư này đang dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay, giá trị còn lại là: 134.376.773.597 VND.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	810.230.865	677.777.422
- Chi phí sửa chữa	352.753.565	305.515.970
- Chi phí thuê văn phòng	3.320.728.061	1.731.282.870
- Chi phí trả trước tiền quản lý vận hành	4.311.618.142	1.948.467.009
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	8.716.197.793	5.104.783.752
	17.511.528.426	9.767.827.023
b) Chi phí trả trước dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	8.984.848.695	2.732.770.850
- Chi phí sửa chữa	29.512.472.759	21.042.311.893
- Chi phí trả trước dài hạn khác	7.612.166.222	680.411.464
	46.109.487.676	24.455.494.207

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

16. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2021		31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Trong năm	Giảm
	VND	VND	Tăng	VND
a, Vay ngắn hạn				
- Vay ngắn hạn	370.880.740.439	370.880.740.439	6.373.694.372.461	765.747.374.775
	<u>370.880.740.439</u>	<u>370.880.740.439</u>	<u>6.373.694.372.461</u>	<u>765.747.374.775</u>
b) Vay dài hạn				
- Trái phiếu thường	450.000.000.000	450.000.000.000	500.000.000.000	950.000.000.000
	<u>450.000.000.000</u>	<u>450.000.000.000</u>	<u>500.000.000.000</u>	<u>950.000.000.000</u>
Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn				
		Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo
		VND	0%	Tin chấp
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land				-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam		VND	5,3% đến 8%	Tài sản
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà		VND	4,8% đến 7,5%	Tài sản
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân		VND	5,1%	Tài sản
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (Vietinbank) - CN Đống Đa		VND	10%	Tài sản
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng		VND	8,4% - 9%	Thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng				-
				-
		<u>765.747.374.775</u>	<u>765.747.374.775</u>	<u>370.880.740.439</u>
		VND		VND
		12.000.000.000		335.880.740.439
		504.566.343.848		335.880.740.439
		435.378.747.772		335.880.740.439
		69.187.596.076		-
		64.732.200.927		35.000.000.000
		179.510.430.000		-
		4.938.400.000		-
		<u>765.747.374.775</u>		<u>370.880.740.439</u>

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

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

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	723.356.821	723.356.821	5.289.021.395	5.289.021.395
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỳ	4.645.794.904	4.645.794.904	20.455.216.257	20.455.216.257
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	-	33.306.512.000	33.306.512.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Newlife	5.219.692.396	5.219.692.396	-	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	4.091.860.240	4.091.860.240	6.676.317.605	6.676.317.605
- Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế GTech	9.985.000.000	9.985.000.000	10.908.704.000	10.908.704.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	6.148.241.004	6.148.241.004	10.116.890.045	10.116.890.045
- Phải trả các đối tượng khác	63.156.808.962	63.156.808.962	68.639.041.359	68.639.041.359
	93.970.754.327	93.970.754.327	155.391.702.661	155.391.702.661
b) Phải trả người bán là các bên liên quan	36.988.435.326	36.988.435.326	81.969.165.720	81.969.165.720
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)				

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	2.673.472.536	2.475.700.564
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình	9.572.124.801	9.572.124.801
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	3.260.286.352	1.073.972.647
- Khách hàng mua căn hộ dự án C Skyview	14.952.373.682	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Flamingo	8.888.370.682	-
- Tổng Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng	-	42.332.633.500
- Khách mua căn hộ dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	90.475.383.008	-
- Người mua trả tiền trước khác	7.384.924.073	35.830.461.482
	137.206.935.134	91.284.892.994
b) Người mua trả tiền trước với bên liên quan	739.019.795	-
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)		

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Giá trị gia tăng	-		24.531.024.664		116.721.299.383		66.901.794.645		-		74.350.529.402	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.106.777.248		39.351.008.467		122.997.006.821		60.450.443.296		126.874.860		98.917.669.604	
Thuế Thu nhập cá nhân	-		55.154.779.423		94.921.249.348		70.331.514.578		-		79.744.514.193	
Các loại thuế khác	-		159.379.674		454.864.406		593.496.104		-		20.747.976	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.365.723.134		-		2.355.261.610		1.231.218.325		241.679.849		-	
	4.472.500.382		119.196.192.228		337.449.681.568		199.508.466.948		368.554.709		253.033.461.175	

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Chi phí phải trả website Cenhomes.vn	278.000.000	6.519.083.000
- Lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	42.342.465.753	299.149.534
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	41.077.184.523	-
- Chi phí môi giới phải trả	9.331.101.019	41.686.759.998
- Chi phí phải trả khác	31.715.703	264.420.000
	93.060.466.998	48.769.412.532
b) Chi phí phải trả với bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)	1.693.228.070	-

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	565.551.011	428.512.411
- Bảo hiểm xã hội	338.461.090	499.326.526
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.051.352.931	7.973.864.303
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (*)	110.809.050.297	386.040.585.607
<i>Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế</i>	<i>22.702.578.141</i>	<i>33.918.727.007</i>
<i>Dự án Vườn Sen - Đồng Kỳ</i>	<i>15.444.838.414</i>	<i>80.830.245.524</i>
<i>Dự án Kim Chung Di Trạch</i>	<i>18.479.231.506</i>	<i>196.878.526.524</i>
<i>Dự án FLC Tropical</i>	<i>-</i>	<i>8.722.803.177</i>
<i>Dự án khác</i>	<i>54.182.402.236</i>	<i>65.690.283.495</i>
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (**)	277.873.241.235	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	525.381.923	1.451.451.650
	408.163.038.487	396.393.740.497

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

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

b) Dài hạn

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.744.204.152	1.887.396.547
	2.744.204.152	1.887.396.547

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước về phí môi giới	389.918.361	1.789.689.889
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng	2.494.870.505	3.201.290.349
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	11.853.882.602	3.400.528.750
	14.738.671.468	8.391.508.988

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp)

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	800.000.000.000	150.000.000.000	9.243.750.000	(1.080.000)	66.560.395.434	807.951.648.079	64.265.043.676	1.898.019.757.189
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	4.045.000.000	4.045.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	293.765.140.404	6.238.289.850	300.003.430.254
Kết chuyển nguồn tăng tài sản cố định	-	-	36.000.000.000	-	(36.000.000.000)	-	-	-
Trích quỹ Đầu tư phát triển tại công ty mẹ	-	-	-	-	37.081.564.792	(37.081.564.792)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty mẹ	-	-	-	-	-	(18.540.782.396)	-	(18.540.782.396)
Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	(7.416.312.958)	-	(7.416.312.958)
Chi cổ tức	-	-	-	-	-	(79.999.892.000)	-	(79.999.892.000)
Trích quỹ Đầu tư phát triển tại công ty con	-	-	-	-	1.778.068.553	(1.778.068.553)	(324.345.925)	(324.345.925)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty con	-	-	-	-	-	(1.244.647.985)	(227.042.147)	(1.471.690.132)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	(4.730.066.787)	(44.269.933.213)	(49.000.000.000)
Truy thu thuế theo kết luận thanh tra thuế	-	-	-	-	-	(354.732.618)	(88.683.155)	(443.415.773)
Điều chỉnh	-	-	-	-	1	(456.775.710)	(117.115.496)	(573.891.205)
Số dư cuối năm trước	800.000.000.000	150.000.000.000	45.243.750.000	(1.080.000)	69.420.028.780	950.113.944.684	29.521.213.590	2.044.297.857.054

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Vốn khác của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND			VND	VND	VND	VND	
Số dư đầu năm nay	800.000.000.000	150.000.000.000	45.243.750.000	(1.080.000)	69.420.028.780	950.113.944.684	29.521.213.590	2.044.297.857.054	961.318.000.000				
Tăng vốn trong năm nay (1)	959.998.000.000	-	-	-	-	-	-	-	1.320.000.000	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (1)	159.999.080.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	457.982.515.200	-	-	(7.526.190.894)	-	-	-	450.456.324.306
Phân phối lợi nhuận tại công ty mẹ	95.998.490.000	-	-	-	24.596.642.177	(137.812.781.702)	-	-	-	-	-	-	(17.217.649.525)
(2)	-	-	-	-	24.596.642.177	(24.596.642.177)	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	(12.298.321.089)	-	-	-	-	-	-	(12.298.321.089)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(4.919.328.436)	-	-	-	-	-	-	(4.919.328.436)
Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	(95.998.490.000)	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (1)	95.998.490.000	-	-	-	-	(8.630.624.577)	-	-	(1.214.524.086)	-	-	-	(4.768.310.676)
Phân phối lợi nhuận tại công ty con	-	-	-	-	5.076.837.987	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	5.076.837.987	(5.076.837.987)	-	-	(714.425.933)	-	-	-	(714.425.933)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(3.553.786.590)	-	-	(500.098.153)	-	-	-	(4.053.884.743)
Chi phí phát hành vốn	-	(200.550.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(200.550.000)
Truy thu thuế theo kết luận thanh tra thuế	-	-	-	-	-	(528.542.454)	-	-	-	-	-	-	(528.542.454)
Điều chỉnh khác	-	-	8.881.250.000	-	880.917.969	(9.781.880.271)	-	-	4.994.991.062	-	-	-	4.975.278.760
Số dư cuối năm nay	2.015.995.570.000	149.799.450.000	54.125.000.000	(1.080.000)	99.974.426.913	1.091.343.550.880	27.095.489.672	3.438.332.407.465	27.095.489.672	1.215.995.570.000	3.438.332.407.465		

(1) Vốn tăng trong năm gồm có:
Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (*)
Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu (**)
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (**)
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong Công ty (ESOP) (**)

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

- + Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ;
- + Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông;
- + Mã cổ phiếu: CRE;
- + Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu;
- + Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 15.999.978 cổ phiếu;
- + Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu;
- + Nguồn thực hiện: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tính trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2019 (Báo cáo tài chính riêng) và/hoặc các nguồn vốn hợp pháp khác của Công ty tại thời điểm phát hành (nếu cần);
- + Tỷ lệ thực hiện quyền: 20% tương đương tỷ lệ 100:20 (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ nhận được 20 cổ phiếu mới);
- + Mục đích tăng vốn: Nhằm tăng cường năng lực sản xuất, mở rộng quy mô hoạt động và phát huy tối đa nguồn lực đang có, cũng như đảm bảo triển khai hoạt động kinh doanh theo định hướng của Công ty trong năm 2020.
- (**) Việc phát hành cổ phiếu tăng vốn Điều lệ công ty được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2021 về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ:
- + Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ;
- + Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông;
- + Mã cổ phiếu: CRE;
- + Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu;
- + Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 105.599.649 cổ phiếu

Trong đó:

- (a) Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu:
 - Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 91.199.810 cổ phiếu;
 - Tỷ lệ thực hiện quyền: 100:95 (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 100 quyền mua, 100 quyền mua được quyền mua 95 cổ phiếu mới);
 - Mục đích sử dụng vốn:
 - + *Nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản là căn hộ thuộc dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công: 400.000.000.000 đồng;*
 - + *Trả nợ vay cho các hợp đồng nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, số tiền: 400.000.000.000 đồng;*
 - + *Trả nợ vay ngân hàng khác, số tiền: 111.998.100.000 đồng.*

(b) Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức:

- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 9.599.849 cổ phiếu;
- Nguồn thực hiện: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tính trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 (Báo cáo tài chính riêng) và/hoặc các nguồn vốn hợp pháp khác của công ty tại thời điểm phát hành (nếu cần);
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 10:01 (cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu được nhận 01 cổ phiếu mới);
- Mục đích tăng vốn: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.

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

- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 4.799.990 cổ phiếu;
 - Đối tượng phát hành: Cán bộ nhân viên có đóng góp tích cực trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Tiêu chí cụ thể, danh sách và số lượng cổ phiếu được mua chi tiết trong Quy chế phát hành ESOP do Đại hội đồng Cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị ban hành;
 - Mục đích tăng vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh.
- Ngày 26/11/2021, Sở giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh có công văn số 2051/TB-SGDHCM về việc niêm yết và giao dịch chứng khoán thay đổi niêm yết với số lượng cổ phiếu tăng trong năm nêu trên.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

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

- (1) Nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản là căn hộ thuộc dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công từ Hợp tác xã Thành Công số tiền 400.000.000.000 đồng;
- (2) Trả nợ gốc vay Ngân hàng BIDV Thái Hà cho các hợp đồng nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ số tiền 302.695.371.455 đồng;

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

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

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

Phân phối lợi nhuận	Công ty mẹ	Các Công ty con	Cộng
Trích Quỹ đầu tư phát triển	(24.596.642.177)	(5.791.263.920)	(30.387.906.097)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(12.298.321.089)	(4.053.884.743)	(16.352.205.832)
Trích Quỹ khen thưởng Ban Điều hành	(4.919.328.436)	-	(4.919.328.436)
Chi trả cổ tức	(95.998.490.000)	-	-

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	800.000.000.000	800.000.000.000
- <i>Vốn góp tăng trong năm</i>	1.215.995.570.000	-
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	<u>2.015.995.570.000</u>	<u>800.000.000.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận tại Công ty mẹ		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	-	-
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm</i>	-	79.999.892.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	-	79.999.892.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm này</i>	-	(79.999.892.000)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	-	(79.999.892.000)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	-	(79.999.892.000)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i>	-	-

d) Cổ phiếu

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

e) Các quỹ Công ty

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	99.974.426.913	69.420.028.780
	<u>99.974.426.913</u>	<u>69.420.028.780</u>

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	27.231.448.092	17.419.694.245
- Trên 1 năm đến 5 năm	65.779.266.682	48.106.851.070
- Trên 5 năm	-	1.772.851.200
	93.010.714.774	67.299.396.515

b) Tài sản thuê ngoài

Tên lô đất/Địa điểm lô đất	Diện tích thuê (m ²)	Thời gian thuê	Mục đích thuê
Tầng 1 - tầng 2 tòa K1, K2, K3 - Công trình chung cư kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở Hi Brand tại khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, có tên thương mại là "The K-park".	1.244	Từ 5 đến 10 năm	Cho thuê thuê ki-ốt thương mại
Tầng 9 + 10 + 12, tòa Sao Mai Building, Số 19, Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.	1.230	5 năm	Văn phòng cho thuê
Tầng 3, tòa nhà 319 Tower, số 63 Lê Văn Lương, Cầu Giấy, Hà Nội.	624	5 năm	Văn phòng cho thuê
Sàn văn phòng số 505,506, tầng 5, tòa nhà The Golden Palm tại: Số 21, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.	449	5 năm	Văn phòng cho thuê
Sàn văn phòng số 503, 504, tầng 5, tòa nhà The Golden Palm tại số 21, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.	455	3 năm	Văn phòng cho thuê
Khu dịch vụ thương mại 04 (tầng 2), dịch vụ thương mại 05 (tầng 2) và dịch vụ thương mại 07 (tầng 3) – Tòa CT1 theo theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc khối chung cư tòa nhà Ban cơ yếu chính phủ tại Khu đất M2 đường Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.	1.860,65	5 năm	Văn phòng cho thuê
Tầng 11, Tháp văn phòng - Tòa nhà Dầu Khí Nghệ An - Số 7 đường Quang Trung, thành phố Vinh, Nghệ An.	170	Từ 20/04/2021 đến 19/04/2022	Văn phòng làm việc Cen Nghệ An
Căn nhà số B2-01, số 6, Lô 30A, đường Lê Hồng Phong, phường Lạc Viên, quận Ngô Quyền, Hải Phòng	92	Từ 20/04/2021 đến 19/04/2022	Văn phòng Hoàng Huy - Cen Hải Phòng
Phòng 605, 606 tầng 06, Tòa nhà MB Hải Phòng, Số 6, Lô 30A, đường Lê Hồng Phong, Ngô Quyền, Hải Phòng.	124	Từ 20/10/2020 đến 19/10/2023	Văn phòng chính - Cen Hải Phòng
Tầng 6, Tòa nhà Việt Đức Financial Building, số 8 Tôn Đức Thắng, phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam.	100	Từ 15/03/2021 đến 14/03/2022	Văn phòng làm việc Cen Vĩnh Phúc
Căn nhà STH.44.19 tại Đường số 4, Khu đô thị Lê Hồng Phong 2, phường Phước Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.	108	Từ 19/12/2020 đến 20/12/2022	Văn phòng làm việc Cen Khánh Hòa

Tên lô đất/Địa điểm lô đất	Diện tích thuê	Thời gian thuê	Mục đích thuê
98 Đường 2 tháng 9, phường Bình Thuận, Quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.	103	Từ 15/01/2021 đến 15/01/2024	Văn phòng làm việc Cen Miền Trung
Lô 60 khu B2-1 đường Trần Hưng Đạo, An Hải Tây, Sơn Trà, Đà Nẵng.	100	Từ 01/12/2021 đến 30/11/2024	Văn phòng làm việc Cen Miền Trung
Tầng 1; tòa nhà KIM SƠN BUILDING, số 16-18 Phần Thành Tài, P. Hòa Thuận Đông, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng.	110	Từ 22/07/2021 đến 22/07/2023	Văn phòng làm việc Cen Miền Trung
Tầng 9 Tòa nhà VNPT, số 33 Lý Thái Tổ, phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.	88	Từ 01/10/2021 đến 01/05/2022	Văn phòng làm việc Cen Bắc Ninh
Tầng 1 Chung cư An Phú Thịnh Garden Tower, Lô Đất B1-50 Đường số 19B, Khu Đô Thị Mới An Phú Thịnh, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định.	253	03 năm kể từ ngày 01/04/2021	Văn phòng làm việc Cen Bình Định
44 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Hàm Tiến, Thành Phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.	150	Từ 06/05/2021 đến 14/04/2024	Văn phòng làm việc Cen Bình Thuận
Lô C13 dãy C Khu nhà Shophouse thuộc Dự án Khu Tổ hợp thương mại dịch vụ nhà ở - chung cư tại phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.	100	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2026	Văn phòng làm việc Cen Thanh Hóa
Tầng 8, tòa nhà Phúc Nga, số 89 Phố Mới, Phường Bàn Yên Nhân, Thị xã Mỹ Hòa, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.	195	Từ 16/11/2020 đến 15/11/2022	Văn phòng làm việc Cen Hưng Yên
Số HG1-19 Lô SH-07 đất kết hợp DVTM khu dịch vụ cao cấp Bến Đoan, Phường Hồng Gai, Thành Phố Hạ Long, Quảng Ninh.	92	Từ 01/01/2021 đến 01/01/2024	Văn phòng làm việc Cen Quảng Ninh
Tầng 2, số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	1.338	Từ 15/05/2021 đến 14/05/2026	Văn phòng làm việc Cen Housing

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.680.407.804	24.031.375.436
Doanh thu chuyên nhượng bất động sản	4.233.827.134.988	1.085.370.721.507
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	1.461.842.435.672	1.028.763.619.497
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	23.327.040.262	24.745.883.374
	5.739.677.018.726	2.162.911.599.814
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)	60.203.754.890	215.438.058.640

26. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

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

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

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.370.880.168	14.295.017.356
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	3.562.986.780.780	948.744.528.401
Giá vốn của dịch vụ môi giới bất động sản	907.520.126.148	544.449.628.861
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	10.517.502.537	10.935.392.196
	4.486.395.289.633	1.518.424.566.814

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	70.070.308.106	24.496.076.866
Lãi bán trái phiếu	11.907.122.185	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	132.500.000	-
	82.109.930.291	24.496.076.866
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan	4.023.827.199	2.395.821.917
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)		

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	63.406.797.937	8.033.752.148
Lãi trái phiếu phải trả	89.592.465.753	-
	152.999.263.690	8.033.752.148

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân công	10.596.505.719	7.268.723.869
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.862.145.858	838.666.672
Chi phí môi giới, quảng cáo, khuyến mại (*)	74.414.294.875	1.385.965.093
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng (*)	75.937.791.678	32.539.590.102
Các khoản chi phí bán hàng khác	3.762.274.822	1.384.745.057
	167.573.012.952	43.417.690.793

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

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng, nguyên vật liệu	9.939.497.706	6.094.488.203
Chi phí nhân công	110.946.248.932	94.992.356.482
Chi phí khấu hao tài sản cố định	30.155.472.177	22.928.527.406
Chi phí dự phòng	47.208.220.640	(1)
Thuế, phí, lệ phí	480.414.518	456.909.874
Phí thương hiệu phải trả Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	24.993.492.244	9.433.016.910
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.821.778.280	49.903.252.718
Chi phí khác bằng tiền	14.974.715.141	7.548.486.308
	295.519.839.638	191.357.037.900

32. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	106.510.312	-
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	1.463.174.767	2.011.212.570
Thu nhập khác	841.872.044	404.398.448
	2.411.557.123	2.415.611.018

33. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	662.388.337
Khấu hao tài sản cố định	470.207.734	572.891.448
Phạt chậm nộp, chậm kê khai thuế	1.208.034.812	3.971.776.194
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án, phạt chỉ tiêu...	5.405.382.934	3.615.111.396
Chi phí khác	649.249.153	340.451.636
	7.732.874.633	9.162.619.011

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	111.956.764.202	62.538.606.155
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	9.469.973.450	11.468.585.626
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	121.426.737.652	74.007.191.781
Các khoản điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước vào thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm nay	463.491.921	424.015.088
Các khoản điều chỉnh thuế TNCN nộp thừa bù trừ với số thuế TNDN phải nộp	1.106.777.248	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	36.244.231.219	60.784.362.274
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(60.450.443.296)	(98.971.337.924)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	98.790.794.744	36.244.231.219

35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	457.982.515.200	293.765.140.404
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	457.982.515.200	293.765.140.404
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	124.799.717	105.599.757
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.670	2.782

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

36. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi suy giảm trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	450.456.324.306	300.003.430.254
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	450.456.324.306	300.003.430.254
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	124.799.717	105.599.757
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	60.479.834	60.479.834
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.431	1.806

37. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	9.950.388.162	6.097.563.565
Chi phí nhân công	771.387.554.177	473.752.523.314
Chi phí khấu hao tài sản cố định	44.360.035.901	34.593.610.363
Chi phí dịch vụ mua ngoài	455.717.779.828	171.630.927.079
Chi phí khác bằng tiền	104.433.942.657	115.864.355.403
	1.385.849.700.724	801.938.979.724

38. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	122.548.870.942	-	191.286.523.740	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.146.306.965.328	(55.105.212.300)	2.883.589.622.800	(7.896.991.660)
Các khoản cho vay	1.098.845.700.000	-	132.956.985.782	-
	4.367.701.536.270	(55.105.212.300)	3.207.833.132.322	(7.896.991.660)
			Giá trị sổ kế toán	
			31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ			1.715.747.374.775	820.880.740.439
Phải trả người bán, phải trả khác			504.877.996.966	553.672.839.705
Chi phí phải trả			93.060.466.998	48.769.412.532
			2.313.685.838.739	1.423.322.992.676

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	122.548.870.942	-	-	122.548.870.942
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.607.285.894.695	1.483.915.858.333	-	3.091.201.753.028
Các khoản cho vay	817.645.700.000	281.200.000.000	-	1.098.845.700.000
	2.547.480.465.637	1.765.115.858.333	-	4.312.596.323.970
Tại ngày 01/01/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	191.286.523.740	-	-	191.286.523.740
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.398.563.258.663	1.477.129.372.477	-	2.875.692.631.140
Các khoản cho vay	132.956.985.782	-	-	132.956.985.782
	1.722.806.768.185	1.477.129.372.477	-	3.199.936.140.662

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2021				
Vay và nợ	765.747.374.775	950.000.000.000	-	1.715.747.374.775
Phải trả người bán, phải trả khác	502.133.792.814	2.744.204.152	-	504.877.996.966
Chi phí phải trả	93.060.466.998	-	-	93.060.466.998
	1.360.941.634.587	952.744.204.152	-	2.313.685.838.739
Tại ngày 01/01/2021				
Vay và nợ	370.880.740.439	450.000.000.000	-	820.880.740.439
Phải trả người bán, phải trả khác	551.785.443.158	1.887.396.547	-	553.672.839.705
Chi phí phải trả	48.769.412.532	-	-	48.769.412.532
	971.435.596.129	451.887.396.547	-	1.423.322.992.676

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

39. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	6.873.694.372.461	2.065.950.544.691
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	5.978.827.738.125	1.327.797.219.785

40. THÔNG TIN KHÁC

Trong năm phát sinh vụ kiện giữa Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong ("Lê Phong") và Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn ("Cen Sài Gòn") - Công ty con của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ liên quan đến Hợp đồng số 366/HĐ-DA/2019 giữa Lê Phong và Cen Sài Gòn ký ngày 24/09/2019. Theo đó, Lê Phong chuyển nhượng quyền sử dụng 150 lô đất nền nhà khu dân cư Lê Phong Thuận Giao (Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương) cho Cen Sài Gòn, tổng diện tích 11.137,97 m², tổng giá trị 313.541.102.000 đồng. Lê Phong kiện Cen Sài Gòn do Cen Sài Gòn thanh toán không đúng tiến độ theo thỏa thuận

Vụ án đã được xét xử phúc thẩm và sơ thẩm. Ngày 26/05/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã có phán quyết về Bản án dân sự phúc thẩm như sau:

- Buộc Cen Sài Gòn trả lại Lê Phong số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận của 10 khách hàng là: 8,7 tỷ đồng (số dư này đang theo dõi trên khoản mục phải trả khác của báo cáo);
- Phạt Cen Sài Gòn vi phạm hợp đồng là 47 tỷ đồng (tương đương số tiền Cen Sài Gòn đã chuyển cho Lê Phong và theo dõi tại chỉ tiêu "Phải thu ngắn hạn khác").

Cen Sài Gòn đã gửi đơn kiến nghị xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với toàn bộ nội dung các Bản án đã có hiệu lực pháp luật vì cho rằng: Viện kiểm sát tỉnh Bình Dương và Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Dương vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng cũng như kết luận trong bản án phúc thẩm không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án và đã được Tòa án Nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh nhận đơn ngày 23/07/2021.

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

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

- (1) Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu: 60.479.834 cổ phiếu.
- (2) Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng: 201.599.449 cổ phiếu.

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

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

01111
CÔNG
H NHIỆM
G KIỂM
AAS
KIỂM

42. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động môi giới bất động sản	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê văn phòng và khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.461.842.435.672	4.091.731.971.352	44.007.448.066	5.597.581.855.090
Giá vốn	907.520.126.148	3.562.986.780.780	15.888.382.705	4.486.395.289.633
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	<u>554.322.309.524</u>	<u>528.745.190.572</u>	<u>28.119.065.361</u>	<u>1.111.186.565.457</u>
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	53.831.578.298
Tài sản bộ phận	3.179.246.048.444	777.412.856.449	99.061.865.772	4.055.720.770.665
Tài sản không phân bổ	-	-	-	2.215.153.487.286
Tổng tài sản	<u>3.179.246.048.444</u>	<u>777.412.856.449</u>	<u>99.061.865.772</u>	<u>6.270.874.257.951</u>
Nợ phải trả của các bộ phận	415.390.301.261	238.575.375.757	26.295.057.295	680.260.734.313
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	2.152.281.116.173
Tổng nợ phải trả	<u>415.390.301.261</u>	<u>238.575.375.757</u>	<u>26.295.057.295</u>	<u>2.832.541.850.486</u>

Theo khu vực địa lý

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

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

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Cổ đông lớn có cổ phần chi phối
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ
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	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ
Các thành viên thuộc Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người liên quan	

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu bán hàng, dịch vụ	60.203.754.890	215.438.058.640
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.803.989.463	808.736.253
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	542.457.758	84.344.337
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	1.908.163.918	1.989.147.657
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	51.063.335.647	204.485.640.035
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	4.885.808.104	8.070.190.358
Mua hàng hóa, dịch vụ	326.110.841.867	845.698.808.662
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.236.342.262	5.109.652.363
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	32.237.737.256	17.760.913.243
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	-	355.721.111
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	12.246.380.640	108.544.136.571
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	280.390.381.709	713.928.385.374
Doanh thu hoạt động tài chính - lãi vay	4.023.827.199	2.395.821.917
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	4.023.827.199	2.395.821.917
Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:		
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải thu khách hàng	20.859.524.874	58.469.949.951
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	1.186.325.473	592.226.438
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	13.164.134.587	54.979.714.525
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	6.534.000	6.534.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	2.872.385.858	1.003.861.490
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	106.376.648	362.653.250
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	3.523.768.308	1.524.960.248
Phải thu về cho vay ngắn hạn	100.000.000.000	1.196.285.782
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	100.000.000.000	1.196.285.782
Phải thu khác	1.038.529.984.944	757.950.299.008
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.038.529.984.944	757.950.299.008
Phải trả người bán ngắn hạn	36.988.435.326	81.969.165.720
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	12.843.630.198	15.579.406.566
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	4.645.794.904	20.455.216.257
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	9.264.010.224	5.428.030.897
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	33.306.512.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	451.359.218	74.999.998
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	74.999.998	74.999.998
Phải trả khác	188.179.610	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.693.228.070	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	1.693.228.070	-
Người mua trả tiền trước	739.019.795	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	739.019.795	-


Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng Quản trị	765.666.667	774.940.000
Ông Nguyễn Trung Vũ	340.900.000	419.940.000
Ông Phạm Thanh Hưng	296.166.667	355.000.000
Ông Nguyễn Đức Vui	-	-
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	-	-
Ông Vương Văn Tường (Bổ nhiệm ngày 09/04/2021)	128.600.000	-
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	1.928.768.625	2.816.459.393
Ông Chu Hữu Chiến (Bổ nhiệm ngày 02/03/2020) (*)	533.100.000	552.940.000
Bà Nguyễn Thị Thanh	238.579.167	290.000.000
Ông Nguyễn Anh Hương	441.320.000	445.259.149
Bà Nguyễn Minh Hồi	390.860.010	729.588.582
Bà Nguyễn Quỳnh Mai (Bổ nhiệm ngày 02/03/2020)	324.909.448	798.671.662


(*) Đây là toàn bộ thu nhập phát sinh trong năm 2021


44. SỐ LIỆU SO SÁNH

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


 Nguyễn Công Sơn
 Người lập biểu

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2021


 Lê Thị Lan
 Kế toán trưởng


 Chu Hữu Chiến
 Tổng Giám đốc

