

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

(đã được soát xét)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	05 - 54
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 54

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

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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022.

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 kỳ 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
Bà Nguyễn Minh Hồi	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 10/01/2022)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ 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

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

Ông Nguyễn Đức Vui	Chủ tịch
Ông Vương Văn Tường	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

- 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 giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 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 26 tháng 08 năm 2022

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ được lập ngày 26 tháng 08 năm 2022, từ trang 05 đến trang 54, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 06 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Vũ Xuân Biền

Phó Tổng Giám đốc

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2022

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.619.815.019.459	4.083.706.309.433
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	124.567.957.617	122.548.870.942
111	1. Tiền		124.567.957.617	121.476.852.554
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	1.072.018.388
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	787.651.440.140	1.462.567.883.188
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		787.651.440.140	1.462.567.883.188
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.261.428.981.006	1.977.094.074.896
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.264.712.040.648	583.736.128.112
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	202.235.588.700	266.047.480.201
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	230.260.700.000	103.760.700.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.619.325.863.958	1.078.654.978.883
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(55.105.212.300)	(55.105.212.300)
140	IV. Hàng tồn kho	10	438.074.221.513	501.891.740.357
141	1. Hàng tồn kho		438.074.221.513	501.891.740.357
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8.092.419.183	19.603.740.050
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	7.233.581.422	17.511.528.426
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		532.548.068	1.723.656.915
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	326.289.693	368.554.709
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.397.221.566.348	2.187.167.948.518
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.972.845.758.333	1.765.115.858.333
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	351.943.000.000	281.200.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.620.902.758.333	1.483.915.858.333
220	II. Tài sản cố định		232.731.344.685	234.841.299.318
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	145.850.424.004	140.475.482.080
222	- Nguyên giá		196.934.252.309	184.275.959.842
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(51.083.828.305)	(43.800.477.762)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	86.880.920.681	94.365.817.238
228	- Nguyên giá		169.593.678.213	159.473.104.213
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(82.712.757.532)	(65.107.286.975)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	132.124.648.901	134.376.773.597
231	- Nguyên giá		135.127.481.829	135.127.481.829
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.002.832.928)	(750.708.232)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	7.335.014.710	6.724.529.594
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		7.335.014.710	6.724.529.594
260	VI. Tài sản dài hạn khác		52.184.799.719	46.109.487.676
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	51.139.930.924	46.109.487.676
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.044.868.795	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>7.017.036.585.808</u>	<u>6.270.874.257.951</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.387.968.647.827	2.832.541.850.486
310	I. Nợ ngắn hạn		2.432.081.334.875	1.879.797.646.334
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	194.574.768.416	93.970.754.327
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	61.559.558.949	137.206.935.134
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	191.302.221.709	253.033.461.175
314	4. Phải trả người lao động		173.715.400.461	70.932.340.067
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	274.066.774.497	93.060.466.998
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	21.974.220.268	14.738.671.468
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	279.557.257.950	408.163.038.487
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	1.187.507.507.898	765.747.374.775
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		47.823.624.728	42.944.603.903
330	II. Nợ dài hạn		955.887.312.952	952.744.204.152
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	3.155.592.952	2.744.204.152
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	952.731.720.000	950.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.629.067.937.981	3.438.332.407.465
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	3.629.067.937.981	3.438.332.407.465
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.015.995.570.000	2.015.995.570.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.015.995.570.000	2.015.995.570.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		149.799.450.000	149.799.450.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		54.125.000.000	54.125.000.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		123.965.960.504	99.974.426.913
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.257.306.679.247	1.091.343.550.880
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.033.938.606.397	632.269.051.845
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		223.368.072.849	459.074.499.035
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		27.876.358.230	27.095.489.672
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.017.036.585.808	6.270.874.257.951

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2022

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng




Chu Hữu Chiến


Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	2.561.201.788.780	3.825.391.148.314
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	142.095.163.636
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.561.201.788.780	3.683.295.984.678
11	4. Giá vốn hàng bán	26	1.839.085.900.744	3.123.813.513.570
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		722.115.888.036	559.482.471.108
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	60.806.518.874	33.192.598.903
22	7. Chi phí tài chính	28	73.831.501.385	64.338.490.270
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		73.831.501.385	64.338.490.270
25	9. Chi phí bán hàng	29	270.381.198.413	98.419.326.376
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	151.376.565.988	112.655.201.628
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		287.333.141.124	317.262.051.737
31	12. Thu nhập khác	31	739.001.762	1.325.826.466
32	13. Chi phí khác	32	4.397.516.465	3.239.833.143
40	14. Lợi nhuận khác		(3.658.514.703)	(1.914.006.677)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		283.674.626.421	315.348.045.060
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	58.710.247.817	65.145.274.775
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(1.044.868.795)	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>226.009.247.399</u>	<u>250.202.770.285</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		225.886.698.357	249.598.591.593
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		122.549.042	604.178.692
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	1.120	2.364
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	35	862	1.507


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2022


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

(Theo phương pháp gián tiếp)


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu	6 tháng đầu
			năm 2022	năm 2021
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		283.674.626.421	315.348.045.060
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		27.140.945.796	20.554.026.735
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(60.806.518.874)	(33.298.966.152)
06	- Chi phí lãi vay		73.831.501.385	64.338.490.270
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		323.840.554.728	366.941.595.913
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.281.734.528.880)	371.860.022.182
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		63.817.518.844	(1.260.430.555.621)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		192.066.259.418	(227.344.871.891)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		5.247.503.756	(4.401.273.648)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(100.112.404.301)	(49.230.516.517)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(98.169.252.040)	(56.551.412.877)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(28.995.840.708)	(13.192.200.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(924.040.189.184)	(872.349.212.459)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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		(23.389.351.583)	(24.116.515.387)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(852.887.479.994)	(1.502.305.628.246)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.330.560.923.042	982.501.903.880
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		47.283.331.271	16.517.935.292
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		501.567.422.736	(527.402.304.461)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	870.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		2.688.902.207.898	4.325.223.841.365
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(2.264.410.354.775)	(3.009.187.125.222)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		424.491.853.123	1.316.906.716.143

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ


Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022


(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2022 VND	6 tháng đầu năm 2021 VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		2.019.086.675	(82.844.800.777)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		122.548.870.942	191.286.523.740
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>124.567.957.617</u>	<u>108.441.722.963</u>


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2022


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

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 30 tháng 06 năm 2022 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 mẹ tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 là: 2.514 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là: 1.326 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:

[Chỉ ghi các ngành nghề kinh doanh thực tế đơn vị có hoạt động]

- 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 kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Bối cảnh nền kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid nhưng Công ty đã áp dụng các biện pháp để tìm kiếm các dự án có hiệu quả cao. Mặc dù hiệu quả tại Công ty mẹ tăng nhưng tại Công ty con Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ hoạt động tự doanh giảm dẫn đến doanh thu, giá vốn và lợi nhuận trên Báo cáo hợp nhất giảm so với cùng kỳ năm trước.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2022 bao gồm:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH TMDT 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.
Công ty TNHH Cen Prime	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, đầu giá bất động sản, đầu 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	TP Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen HCM (*)	TP Hồ Chí Minh	94%	94%	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản; xây dựng; kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ liên quan khác.
Trong đó các công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen là:				
Công ty Cổ phần Cen Housing	TP Hà Nội	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	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	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	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	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa	Tỉnh Thanh Hóa	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	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	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	60,43%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	Tỉnh Quảng Ninh	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	TP Phan Thiết	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	TP Quy Nhơn	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	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	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	TP Hạ Long	9,80%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất.

(*) Công ty Cổ phần Cen HCM được thành lập theo nghị quyết số 11/2022/NQ-HĐQT ngày 11/03/2022 Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Cen HCM với tỷ lệ sở hữu tối đa lên đến 94%. Công ty con được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317232377 ngày 04/04/2022 vốn điều lệ 20.000.000.000 đồng. Hiện tại các cổ đông chưa thực hiện góp vốn. Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết được lấy theo cam kết góp vốn này.

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ.

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, các khoản đầu tư ngắn hạn. 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

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

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 và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con mua trong kỳ 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 kỳ 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 giữa niên độ 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, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 phương pháp 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 kỳ 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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	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 kỳ kế toán 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 hợp nhất giữa niên độ 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 tài sản đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán chi tiết trên cùng hệ thống sổ kế toán của mình để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của mình những nội dung sau đây:

- Phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát, được phân loại theo tính chất của tài sản;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của mỗi bên tham gia góp vốn liên doanh;
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào BCC và không chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành sở hữu chung của các bên thì bên nhận tài sản theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh; Bên góp tài sản không ghi giảm tài sản trên sổ kế toán mà chỉ theo dõi chi tiết địa điểm, vị trí, nơi đặt tài sản.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn có sự chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành quyền sở hữu chung, trong quá trình đang xây dựng tài sản đồng kiểm soát, bên mang tài sản đi góp phải ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao, đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia, các bên ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng. Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản được chia so với chi phí đầu tư xây dựng đã bỏ ra được ghi nhận là thu nhập khác (nếu lãi) hoặc chi phí khác (nếu lỗ).

Khi tài sản đồng kiểm soát đi vào hoạt động, BCC chuyển sang hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, mỗi bên tham gia liên doanh được nhận sản phẩm hoặc doanh thu từ việc sử dụng và khai thác tài sản đồng kiểm soát và chịu một phần chi phí phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

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:

- 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 tháng 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.
- Chi phí thuê văn phòng phân bổ vào chi phí trong kỳ theo đường thẳng từ 03 tháng đến 12 tháng.
- 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 tháng đến 36 tháng.

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 giữa niên độ 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 khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. 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 Kỳ trước 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.

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 kỳ 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 kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. 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.

Chi phí hỗ trợ lãi suất cho các khách hàng mua hàng hóa bất động sản (bao gồm cả hàng hóa bất động sản và Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai) bằng hình thức vay vốn ngân hàng và được áp dụng theo chính sách bán hàng mà Công ty quy định trong từng dự án.

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 kỳ kế toán về dịch vụ chưa được thực hiện trong kỳ.

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 kỳ kế toán.

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 giữa niên độ sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ;
- 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 bao gồm 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

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

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

2.24. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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 kỳ, 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 kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

b) Thuế suất thuế TNDN kỳ kế toán 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 kỳ kế toán hiện hành.

2.27. Lãi cơ bản 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 kỳ.

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 giữa niên độ, 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 hợp nhất giữa niên độ 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

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Tiền mặt	18.467.078.024	14.635.004.167
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	106.100.879.593	106.841.848.387
- Các khoản tương đương tiền	-	1.072.018.388
	124.567.957.617	122.548.870.942

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (1)	716.765.369.863	-	713.885.000.000	
- Trái phiếu (2)	70.886.070.277	-	748.682.883.188	-
	787.651.440.140	-	1.462.567.883.188	-

(1) Tại ngày 30/06/2022, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,8%/năm đến 5,1%/năm.

Tại ngày 30/06/2022, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị 713.605.369.863 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng.

(2) Số dư trái phiếu nắm giữ tại thời điểm 30/06/2022 là các trái phiếu mua theo các Hợp đồng mua bán trái phiếu giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ. Chi tiết như sau:

(2.1) 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.

(2.2) 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.

(2.3) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2022022358188/22022022/HDMB-VAR ngày 22/02/2022:

+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A (IPAH2124003) do Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A phát hành;

+ Ngày phát hành trái phiếu: 20/12/2021; kỳ hạn 3 năm, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;

+ Số lượng: 205.716 trái phiếu; giá mua: 102.082 VNĐ/trái phiếu.

(2.4) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2022050564736/05052022/HDMB-VAR ngày 05/5/2022:

+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A (IPAH2225001) do Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A phát hành;

+ Ngày phát hành trái phiếu: 25/02/2022; kỳ hạn 3 năm, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;

+ Số lượng: 10.082 trái phiếu; giá mua: 102.207 VNĐ/trái phiếu.

(2.5) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2022062368963/23062022/HDMB-VAR ngày 23/6/2022:

+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A (IPAH2225001) do Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A phát hành;

+ Ngày phát hành trái phiếu: 25/02/2022; kỳ hạn 3 năm, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;

+ Số lượng: 101.508 trái phiếu; giá mua: 106.485 VNĐ/trái phiếu.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2022		01/01/2022	
	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	62.270.741.156	-	3.123.843.294	-
- Phải thu khách hàng dự án Hoa Tiên	702.863.295.375	-	-	-
- Công ty TNHH GAMUDA Land Việt Nam	835.067.892	-	8.286.100.431	-
- Công ty Cổ phần Trung Sơn Bắc	31.726.511.487	-	11.282.922.488	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long	11.860.086.124	-	9.736.122.505	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế	10.583.115.580	-	9.715.959.251	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	41.796.102.450	-	180.541.229.839	-
- Công Ty Cổ Phần - Đầu Tư Bất Động Sản Thành Phương	96.296.367.187	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bitexco	10.895.762.792	-	73.439.188.860	-
- Công ty Cổ phần VMF	8.345.326.558	-	1.583.660.390	-
- 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	287.239.664.047	(828.746.676)	249.288.152.757	(828.746.676)
	1.264.712.040.648	(828.746.676)	583.736.128.112	(828.746.676)
b) Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên	26.328.787.103	-	20.859.524.874	-
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)				

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Hợp tác xã Thành Công (*)	159.524.805.062	-	255.044.962.526	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	27.579.138.003	-	-	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	15.131.645.635	-	11.002.517.675	-
	202.235.588.700	-	266.047.480.201	-
b) Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan	27.654.138.001	-	74.999.998	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

(*) 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 30/06/2022, hai bên đã thực hiện giao dịch thành công là: 130 căn, số dư còn lại tương ứng với 107 căn.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	226.500.000.000	-	100.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	-	3.760.700.000	-
	<u>230.260.700.000</u>	<u>-</u>	<u>103.760.700.000</u>	<u>-</u>
b) Dài hạn				
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	351.943.000.000	-	281.200.000.000	-
	<u>351.943.000.000</u>	<u>-</u>	<u>281.200.000.000</u>	<u>-</u>
c) Phải thu về cho vay các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)				
	<u>226.500.000.000</u>	<u>-</u>	<u>100.000.000.000</u>	<u>-</u>

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

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

Đối tượng	Hợp đồng cho vay	Thời điểm bắt đầu cho vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm và kỳ hạn, lãi suất	01/01/2022
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	VND 30.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	Hợp đồng vay vốn số 2501/2022/HĐVV/CENL AND- CIV	25/01/2022	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 9%/năm	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	Hợp đồng vay vốn số 2801/2022/HĐVV/CRE-CIV	27/01/2022	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 9%/năm	40.000.000.000

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

Đối tượng	Hợp đồng cho vay	Thời điểm bắt đầu cho vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm và kỳ hạn, lãi suất	30/06/2022	01/01/2022
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	57.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	Hợp đồng vay vốn số 27/01/2022/HĐVV	27/01/2022	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5%/năm	19.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	Hợp đồng vay vốn số 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 Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	Hợp đồng vay vốn số 1012/2020/HĐV/CEN-DAINAMSON	11/12/2020	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn 20 ngày lãi suất 20%/năm	3.760.700.000	3.760.700.000
Chi tiết thông tin về các khoản cho vay dài hạn như sau:					230.260.700.000	103.760.700.000
Đối tượng	Hợp đồng cho vay	Thời điểm bắt đầu cho vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm và kỳ hạn, lãi suất	30/06/2022	01/01/2022
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	Hợp đồng vay tài sản số 28012022-01/HĐVTS/TL-CRE	28/01/2022	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn 36 tháng - lãi suất 11%/năm	VND 351.943.000.000	VND 281.200.000.000
351.943.000.000					351.943.000.000	281.200.000.000

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	34.078.086.493	-	20.554.898.890	
- Phải thu người lao động	19.463.497	-	560.529.320	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	15.000.401	-	595.645.420	-
- Tạm ứng	199.603.911.074	-	86.366.345.079	-
- Ký cược, ký quỹ	252.323.024.663	(48.501.165.300)	166.500.305.163	(48.501.165.300)
Trong đó:				
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (1)	52.650.639.863	-	52.650.639.863	-
Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải (2)	55.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Thắng (3)	15.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền (4)	15.970.000.000	-	15.970.000.000	-
Chi nhánh tại Hưng Yên - Công ty Cổ phần Vinhomes - đặt cọc để nhận môi giới	9.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ Phần C-Holdings - đặt cọc nhận môi giới dự án C-River View	18.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần C-Holdings - đặt cọc nhận môi giới dự án C-Sky view	1.314.060.000	-	1.314.060.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong (5)	47.031.165.300	-47.031.165.300	47.031.165.300	(47.031.165.300)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vạn Xuân Bình	3.525.000.000	-	9.360.000.000	-
Các đối tượng khác	34.832.159.500	-1.470.000.000	40.174.440.000	(1.470.000.000)
- Hợp tác kinh doanh	1.097.921.100.000	-	762.921.100.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (6)	1.067.921.100.000	-	762.921.100.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô (7)	30.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	16.334.012.111	-	23.813.402.739	-
- 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	48.088.124.895	-	11.567.451.948	-
	1.619.325.863.958	(54.276.465.624)	1.078.654.978.883	(54.276.465.624)

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
- Hợp tác kinh doanh	119.626.800.000	-	109.426.800.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (8)</i>	119.626.800.000		109.426.800.000	
- Ký cược, ký quỹ	13.102.681.357	-	48.721.081.357	-
- Tiền đảm bảo tổng đại lý phân phối cho các dự án	1.488.173.276.976	-	1.325.767.976.976	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (9)</i>	929.103.184.944	-	929.103.184.944	-
<i>Công ty Cổ phần Bitexco</i>	11.550.000.000	-	11.550.000.000	-
<i>Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam (ST5)</i>	17.042.187.032	-	17.042.187.032	-
<i>Công ty Cổ phần Veracity</i>	-	-	7.150.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn</i>	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Tid (10)</i>	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
<i>Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (11)</i>	359.671.300.000	-	200.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An</i>	900.000.000	-	15.900.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam</i>	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil</i>	22.550.000.000	-	22.550.000.000	-
<i>Các công ty khác</i>	64.856.605.000	-	39.972.605.000	-
	1.620.902.758.333	-	1.483.915.858.333	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan	1.048.729.984.944		1.038.529.984.944	

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

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

(2), (3) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải theo hợp đồng số 0306/2022/HĐĐC/CENLAND – PARADISE ký ngày 03/06/2022 và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Thăng theo thỏa thuận đặt cọc số 0106/2022/HĐĐC/CENLAND – ĐAITHANG ký ngày 01/06/2022 nhằm đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải do hai công ty trên làm chủ đầu tư. Thời gian ký kết các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản dự kiến vào tháng 06/2023.

(4) 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.

(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 30/06/2022, Cen Sài Gòn đã trích lập dự phòng 100% đối với khoản đặt cọc nêu trên.

(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 kỷ (Cen Land):

- Mục đích: 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;

- Tỷ lệ góp vốn: Tổng vốn đầu tư là:
+ Hợp đồng số 30122020: 1.479.638.877.360 đồng;
+ Hợp đồng số 08042021: 1.357.549.550.000 đồng;
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 dự kiến 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng;

+ Hợp đồng số 08042021: 1.357.549.550.000 đồng, thời hạn hợp tác dự kiến 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

- Thời hạn hợp tác

dự kiến là 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng;

- Tình hình biến động vốn

+ Hợp đồng số 30122020: Cen Land đã góp 767.702.039.844 đồng và thu hồi

góp tính đến ngày 30/06/2022:

767.702.039.844 đồng, số dư còn lại là 0 đồng;

+ Hợp đồng số 08042021: Cen Land đã góp 1.295.000.000.000 đồng và thu hồi 227.078.900.000 đồng, số dư còn lại là 1.067.921.100.000 đồng;

- Tình hình dự án

+ Hợp đồng số 30122020: đã hoàn thành chuyển nhượng 77 lô và đang tạm tính phân chia lợi nhuận;

+ Hợp đồng số 08042021: chủ đầu tư đã hoàn thiện hạ tầng dự án và đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý và dự kiến mở bán vào quý I/2023;

- Kết quả kinh doanh:

Đã được phân chia trong kỳ: 0 đồng;

Đã được phân chia lũy kế từ khi hợp đồng này có hiệu lực: 0 đồng.

(7) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 68/ 2022/HĐHTKD ngày 06/04/2022 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô (Đông Đô):

- Mục đích: Tham gia đầu tư phát triển kinh doanh dự án The Muse Sông Hàn Đà Nẵng do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô làm chủ đầu tư;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: Cenland góp số vốn cố định là 30 tỷ đồng trong suốt thời gian hợp tác, còn lại Đông Đô góp toàn bộ vốn đầu tư xây dựng dự án.
- Nội dung chủ yếu: Cenland và Đông Đô cùng triển khai đầu tư kinh doanh 780 căn hộ chung cư để ở thuộc dự án The Muse. Cenland góp số vốn cố định là 30 tỷ đồng, Đông Đô góp vốn thanh toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng dự án. Cenland được thu hồi vốn góp và xác định doanh thu ngay sau khi khách hàng do Cenland tìm kiếm hoàn thành ký kết hợp đồng mua bán với Đông Đô;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh:
 - Giá bán và chính sách bán hàng do Cenland đề xuất và được Đông Đô phê duyệt.
 - Đơn giá phân chia doanh thu là đơn giá bán thực tế trừ đi chi phí bán hàng.
 - Đông Đô hưởng doanh thu với đơn giá tối thiểu là 41.500.000 đồng/m² sàn.
 - Cenland hưởng doanh thu cơ bản tính từ phần vượt quá 41.500.000 đồng đến 46.500.000 đồng/ m² sàn.
 - Phần vượt trên 46.500.000 đồng/m² sàn được chia cho 2 bên theo tỷ lệ 50:50;
- Thời hạn hợp tác: 15 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nếu không có thỏa thuận nào khác;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 30/06/2022: Cenland đã góp 30 tỷ đồng;
- Tình hình dự án: Dự án đang giai đoạn thi công phần móng, dự kiến đến cuối năm 2022 đủ điều kiện bán hàng.
- Kết quả kinh doanh: Dự án đang trong giai đoạn triển khai bán hàng chưa ghi nhận doanh thu.

(8) 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 Kỳ và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ ngày 16/07/2021:

- Mục đích: Phát triển, kinh doanh và khai thác dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và Hoàn trả vốn Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm hành chính, trụ sở UBND và Đường trục trung tâm xã Đông Tiến, huyện Yên Phong do Công ty Cổ phần Thủy sản khu vực 1 làm chủ đầu tư;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: Tổng vốn đầu tư là 737.922.352.500 đồng.
- Nội dung chủ yếu: 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;
- 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 hạn hợp tác: Trong vòng 3 năm hoặc khi phân phối hết dự án tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 30/06/2022: Cen Land đã góp được 119.626.800.000 đồng
- Tình hình dự án: Hiện tại dự án đang ở giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng.
- Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa có doanh thu.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế KỷTầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

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

Tên dự án	30/06/2022
	VND
Dự án Golden Hill	98.600.000.000
Dự án Dabaco Lạc Vệ	44.000.000.000
Dự án Bình Minh	83.450.299.008
Dự án Eurowindow	142.200.000.000
Dự án Dabaco Lý Thái Tổ	43.200.000.000
Dự án Hoa Tiên	517.652.885.936
Cộng	929.103.184.944

(10) Đây là khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần Tid nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng bất động sản của Dự án Tiến Bộ Plaza do bên Công ty Cổ phần Tid làm Chủ đầu tư theo thỏa thuận đặt cọc số 301/2021/HĐĐC/TID-CRE ngày 30/01/2021. Đến 30/06/2022, dự án đang triển khai xây dựng phần móng.

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

Bất động sản của dự án bao gồm:

- Dự án Khu Khách sạn và du lịch ven biển phía Đông Nam đảo Tuần Châu (Khu B) được phê duyệt theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Khách sạn và dịch vụ ven biển Đông Nam đảo Tuần Châu số 5597/QĐ-UBND ngày 25/6/2020;

- Khu cảng tàu nam Tuần Châu (Khu C) theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu cảng tàu Nam Tuần Châu số 5573 ngày 25/06/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh.

Đến 30/06/2022, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện hồ sơ pháp lý và thiết kế bản vẽ thi công dự án.

9. NỢ XẤU

	30/06/2022		01/01/2022	
	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	-	47.031.165.300	-
+ Đối tượng khác	177.055.340	-	177.055.340	-
	55.105.212.300	-	55.105.212.300	-

10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	32.729.403.156	-	4.250.704.726	-
- Hàng hoá	50.887.090	-	50.887.090	-
- Hàng hóa bất động sản	405.293.931.267	-	497.590.148.541	-
	438.074.221.513	-	501.891.740.357	-

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trong đó hàng hóa bất động sản bao gồm:		
(1) Hàng hóa bất động sản:	22.315.519.122	5.777.460.926
+ Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ	3.600.000.000	3.600.000.000
+ Biệt thự TT01.02 tại Dự án Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà (Casamia Calm Hoi An) tại xã Cẩm Hà, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam	5.422.137.849	-
+ Biệt thự TT01.04 tại Dự án Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà (Casamia Calm Hoi An) tại xã Cẩm Hà, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam	5.421.583.136	-
+ Căn hộ chung cư S04 -1901 của 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 (giai đoạn 2), phường Đông Ngạc, Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	5.694.337.211	-
+ Dự án khác	2.177.460.926	2.177.460.926

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:	382.978.412.145	491.812.687.615
+ Dự án Trinity Tower	-	29.040.704.669
+ Dự án Kim Chung Di Trạch	66.285.259.995	155.644.729.905
+ Dự án C-Sky View	292.029.268.891	293.446.675.012
+ Dự án Hoa tiên	6.560.515.815	-
+ Dự án Đại Lải	9.385.752.000	-
+ Dự án Nhà ở cao tầng, kết hợp dịch vụ thương mại Summit Building	8.717.615.444	-
+ 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 DỒ DANG

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Mua sắm	7.335.014.710	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 (**)	3.391.967.156	3.361.588.000
Dự án khác	610.485.116	30.379.156
	<u>7.335.014.710</u>	<u>6.724.529.594</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 30/06/2022: 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 30/06/2022: dự án đang hoàn thiện tiếp các tính năng chưa được nghiệm thu.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	116.479.910.561	44.146.921.131	6.520.538.785	15.737.103.694	1.391.485.671	184.275.959.842
- Mua trong kỳ	-	11.623.405.270	37.860.000	997.027.197	-	12.658.292.467
Số dư cuối kỳ	116.479.910.561	55.770.326.401	6.558.398.785	16.734.130.891	1.391.485.671	196.934.252.309
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	12.416.079.279	1.087.055.073	19.257.388.411	11.039.954.999		43.800.477.762
- Khấu hao trong kỳ	3.063.304.055	142.038.018	3.182.177.313	895.831.157		7.283.350.543
Số dư cuối kỳ	15.479.383.334	1.229.093.091	22.439.565.724	11.935.786.156	-	51.083.828.305
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	104.063.831.282	43.059.866.058	(12.736.849.626)	4.697.148.695	1.391.485.671	140.475.482.080
Tại ngày cuối kỳ	101.000.527.227	54.541.233.310	(15.881.166.939)	4.798.344.735	1.391.485.671	145.850.424.004

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thẻ chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 76.103.964.670 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.978.054.484 VND.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	11.995.200.171	147.103.176.769	374.727.273	159.473.104.213
- Mua trong kỳ	-	10.120.574.000	-	10.120.574.000
Số dư cuối kỳ	11.995.200.171	157.223.750.769	374.727.273	169.593.678.213
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	-	64.732.559.702	374.727.273	65.107.286.975
- Khấu hao trong kỳ	-	17.605.470.557	-	17.605.470.557
Số dư cuối kỳ	-	82.338.030.259	374.727.273	82.712.757.532
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	11.995.200.171	82.370.617.067	-	94.365.817.238
Tại ngày cuối kỳ	11.995.200.171	74.885.720.510	-	86.880.920.681

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 11.995.200.171 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 35.883.648.342 VND.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Trong đó:

- Nguyên giá tại 30/06/2022 là Sàn thương mại văn phòng làm việc tầng 2+3 Tòa nhà Dolphin Plaza, 28 Trần Bình, phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam, nguyên giá: 135.127.481.829 đồng, hao mòn trong kỳ: 2.252.124.696 đồng, khấu hao lũy kế cuối kỳ: 3.002.832.928 đồng.
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ cho thuê bất động sản đầu tư là 6.021.818.446 đồng (6 tháng đầu năm 2021 là 6.476.887.500 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 30/06/2022. 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 kỳ kế toán.
- Bất động sản đầu tư này đang dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay, giá trị còn lại là: 132.124.648.901 VND.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	847.282.724	810.230.865
- Chi phí sửa chữa	3.686.233	352.753.565
- Chi phí thuê văn phòng	4.376.222.046	3.320.728.061
- Chi phí trả trước tiền quản lý vận hành	-	4.311.618.142
- Chi phí môi giới	-	5.748.743.825
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.006.390.419	2.967.453.968
	7.233.581.422	17.511.528.426
b) Chi phí trả trước dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	11.657.727.755	8.984.848.695
- Chi phí sửa chữa	34.653.564.340	29.512.472.759
- Chi phí trả trước dài hạn khác	4.828.638.829	7.612.166.222
	51.139.930.924	46.109.487.676

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

16. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2022		Trong kỳ		30/06/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	765.747.374.775	765.747.374.775	2.686.148.207.898	2.264.388.074.775	1.187.507.507.898	1.187.507.507.898
	<u>765.747.374.775</u>	<u>765.747.374.775</u>	<u>2.686.148.207.898</u>	<u>2.264.388.074.775</u>	<u>1.187.507.507.898</u>	<u>1.187.507.507.898</u>
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	-	-	2.754.000.000	22.280.000	2.731.720.000	2.731.720.000
- Trái phiếu thường	950.000.000.000	950.000.000.000	-	-	950.000.000.000	950.000.000.000
	<u>950.000.000.000</u>	<u>950.000.000.000</u>	<u>2.754.000.000</u>	<u>22.280.000</u>	<u>952.731.720.000</u>	<u>952.731.720.000</u>

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	30/06/2022	01/01/2022
	VND			VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (1)	VND	7% đến 7,5%	Tài sản	-	9.187.596.076
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (2)	VND	5,1% đến 7%	Tài sản	91.748.164.956	64.732.200.927
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (3)	VND	4,8% đến 7,2%	Tài sản	848.786.324.942	435.378.747.772
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (4)	VND	8,4% đến 10%	Tài sản	174.973.018.000	184.448.830.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (5)	VND	4,80%	Tiền gửi	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	VND	0%	Tín chấp	12.000.000.000	12.000.000.000
				<u>1.187.507.507.898</u>	<u>765.747.374.775</u>

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

- (1) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân được bảo lãnh bởi tài sản là 46 căn thuộc dự án Kim Chung - Di Trạch.
- (2) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam được bảo lãnh bởi tài sản là sân văn phòng tầng 4 Golden Palm.
- (3) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà được bảo lãnh bởi tài sản là: 2 căn hộ tòa B Sky City, 3 căn shop house the K park, 2 sân dịch vụ khu chung cư @Home, 5 sân kinh doanh dịch vụ tại khu chung cư CT7, Sân thương mại Dolphin, 3 thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội và các hợp đồng tiền gửi.
- (4) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng được bảo lãnh bởi bảng tài sản là các hợp đồng mua bán dự án C-Sky view (201 căn) và 13 biệt thự tại Casamia Hội An.
- (5) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân được bảo lãnh bởi các hợp đồng tiền gửi.

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay dài hạn

Lãi suất năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	30/06/2022	01/01/2022
7,1%	06/2025	Mua sắm tài sản	Được đảm bảo bằng các tài sản là 4 xe ô tô	VND 2.731.720.000	VND -
				<u>2.731.720.000</u>	<u>-</u>

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh tại với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

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

	30/06/2022		01/01/2022	
	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%	950.000.000.000	10,5% - 11%
	<u>950.000.000.000</u>		<u>950.000.000.000</u>	
				36 tháng

- Mục đích: Tăng quy mô vốn hoạt động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp cho hoạt động bất động sản, cho vay để góp vốn vào các dự án bất động sản;
- Tài sản đảm bảo: Toàn bộ chứng khoán và tiền trên tài khoản chứng khoán của các cá nhân trong Ban lãnh đạo Công ty mở tài 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 1 lần và 12 tháng 1 lần vào ngày thanh toán lãi.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	nợ VND	VND	nợ 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	2.817.241.995	2.817.241.995	723.356.821	723.356.821
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	42.721.994.309	42.721.994.309	4.645.794.904	4.645.794.904
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	6.203.779.516	6.203.779.516	4.091.860.240	4.091.860.240
- Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế GTech	9.985.000.000	9.985.000.000	9.985.000.000	9.985.000.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	14.805.244.806	14.805.244.806	6.148.241.004	6.148.241.004
- Phải trả các đối tượng khác	118.041.507.790	118.041.507.790	68.376.501.358	68.376.501.358
	194.574.768.416	194.574.768.416	93.970.754.327	93.970.754.327
b) Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan	21.268.281.705	21.268.281.705	26.753.435.326	26.753.435.326
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)				

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	2.673.472.536	2.673.472.536
- 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	3.260.286.352
- Khách hàng mua căn hộ dự án C Skyview	33.861.662.190	14.952.373.682
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Flamingo	-	8.888.370.682
- Khách mua căn hộ dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	40.000.000	90.475.383.008
- Người mua trả tiền trước khác	12.152.013.070	7.384.924.073
	61.559.558.949	137.206.935.134
b) Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	1.348.117.138	739.019.795
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)		

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Điều chỉnh khác	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	74.350.529.402	110.575.597.577	-	106.316.651.512	10.142.655	78.619.618.122
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	126.874.860	98.917.669.604	58.710.247.817	(416.600.712)	98.169.252.040	74.256.483	58.989.446.292
Thuế Thu nhập cá nhân	-	79.744.514.193	54.039.245.665	-	80.124.993.717	-	53.658.766.141
Thuế nhà thầu	-	-	131.570.046	-	131.570.046	-	-
Các loại thuế khác	-	20.747.976	202.405.560	-	192.646.719	210.706	30.717.523
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	241.679.849	-	2.274.495.841	-	2.270.822.210	241.679.849	3.673.631
	368.554.709	253.033.461.175	225.933.562.506	(416.600.712)	287.205.936.244	326.289.693	191.302.221.709

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 giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Chi phí phải trả website Cenhomes.vn	278.000.000	278.000.000
- Chi phí lãi vay	15.862.772.634	42.342.465.753
- Chi phí hỗ trợ lãi suất (*)	198.075.362.233	41.077.184.523
- Chi phí môi giới trả trước	55.543.259.230	9.331.101.019
- Phí quản lý thương hiệu	3.231.525.425	-
- Chi phí phải trả khác	1.075.854.975	31.715.703
	274.066.774.497	93.060.466.998
b) Trong đó: Chi phí phải trả với bên liên quan	4.034.705.197	1.693.228.070
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)		

(*) Đây là khoản hỗ trợ lãi suất cho các khách hàng mua hàng hóa bất động sản (bao gồm cả hàng hóa bất động sản và Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai) bằng hình thức vay vốn ngân hàng và được áp dụng theo chính sách bán hàng mà Công ty quy định trong từng dự án.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	565.551.011	565.551.011
- Bảo hiểm xã hội	1.624.327.566	338.461.090
- Bảo hiểm y tế	753.050	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	524.900	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.689.224.704	18.051.352.931
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (1)	85.840.297.831	110.809.050.297
<i>Dự án Kim Chung Di Trạch</i>	<i>870.000.000</i>	<i>18.479.231.506</i>
<i>Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế</i>	<i>23.059.139.977</i>	<i>22.702.578.141</i>
<i>Dự án Vườn Sen - Đông Ky</i>	<i>19.257.791.282</i>	<i>15.444.838.414</i>
<i>Dự án Hoa Tiên Paradise</i>	<i>11.045.235.916</i>	<i>7.133.410.352</i>
<i>Dự án khác</i>	<i>31.608.130.656</i>	<i>47.048.991.884</i>
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (2)	49.072.417.885	277.873.241.235
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink (3)	129.153.517.468	-
- Phải trả lãi vay	198.790.203	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.411.853.332	525.381.923
	279.557.257.950	408.163.038.487

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.155.592.952	2.744.204.152
	3.155.592.952	2.744.204.152

(1) 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.

(2) 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.

(3) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 26012022/HĐ-HTĐT/TL-CRE giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trust link (Trust link):

- Mục đích: Phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc dự án Tuần Châu Hạ Long mà trước đó Cenland đã ký thỏa thuận đặt cọc cam kết nhận chuyển nhượng với chủ đầu tư là Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh;

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

- Tỷ lệ góp vốn: Tổng tiền đầu tư ban đầu là 1.020.608.000.000 đồng (bằng giá trị quyền sử dụng đất tạm tính của dự án). Không phụ thuộc vào tổng tiền đầu tư, các bên đồng ý số vốn góp ban đầu là 510.304.000.000 đồng, số này đã bao gồm tiền Cenland đặt cọc cho chủ đầu tư.

Trustlink 30%, Cenland 70%. Với lần góp vốn đầu tiên, tương ứng với khoản tiền Cenland đã đặt cọc cho chủ đầu tư Trustlink sẽ góp vốn theo tỷ lệ và sẽ trả cho Cenland khoản tiền lãi tính trên phần góp vốn tính từ ngày Cenland đặt cọc đến ngày Trustlink góp vốn là 11%. Đối với các lần góp tiếp theo, Trust link có quyền lựa chọn: góp tiếp theo tỷ lệ cũ, ngừng góp và tỷ lệ đầu tư tính theo số thực góp hoặc chuyển thành khoản tiền cho Cenland vay lãi 11%. Vốn góp được Cenland hoàn trả khi hết thời gian hợp tác theo hợp đồng hoặc khi Cenland phân phối và ghi nhận được 99% doanh thu;

- Nội dung chủ yếu: Trust link và Cenland góp vốn nhận chuyển nhượng bất động sản và hợp tác đầu tư thực hiện một phần các phần công việc liên quan đến dự án trên cơ sở các quyền và Cenland được thực hiện theo thỏa thuận đặt cọc hoặc mua bán với chủ đầu tư;

- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Mỗi bên được hưởng lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ vốn góp, việc phân chia được thực hiện vào ngày cuối cùng của thời gian hợp tác hoặc khi cenland phân phối hết;

- Thời hạn hợp tác: 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hoặc cho đến khi Cenland nhận chuyển nhượng và hoàn thành việc phân phối lại toàn bộ các sản phẩm của dự án;

- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 30/06/2022: Tổng vốn góp là 358 tỷ, 2 bên đã góp đúng theo tỷ lệ quy định (Trustlink 30%, Cenland 70%) và đã chuyển toàn bộ cho chủ đầu tư là Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh.

- Tình hình dự án: Dự án đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý.

- Kết quả kinh doanh: Dự án đang triển khai chưa ghi nhận doanh thu

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước về phí môi giới	-	389.918.361
- Doanh thu nhận trước về dịch vụ truyền thông, sự kiện	12.000.825.918	5.798.883.241
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng	933.353.877	2.494.870.505
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	9.040.040.473	6.054.999.361
	21.974.220.268	14.738.671.468

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	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	
Số dư đầu kỳ 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	
Tăng vốn trong kỳ trước	-	-	-	-	-	-	870.000.000	870.000.000	
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	-	249.598.591.593	604.178.692	250.202.770.285	
Phân phối lợi nhuận tại Công ty mẹ	159.999.080.000	-	-	-	24.596.642.177	(201.813.371.702)	-	(17.217.649.525)	
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	24.596.642.177	(24.596.642.177)	-	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(12.298.321.089)	-	(12.298.321.089)	
Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	(4.919.328.436)	-	(4.919.328.436)	
Chi cổ tức	159.999.080.000	-	-	-	-	(159.999.080.000)	-	-	
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	-	3.243.310.287	(5.513.627.487)	(435.274.814)	(2.705.592.014)	
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	3.243.310.287	(3.243.310.287)	(256.044.008)	(256.044.008)	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.270.317.200)	(179.230.806)	(2.449.548.006)	
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	(9.353.136.817)	4.219.693.565	4.628.724.717	
Số dư cuối kỳ trước	959.999.080.000	150.000.000.000	54.125.000.000	(1.080.000)	98.140.899.213	982.503.857.817	34.779.811.033	2.279.547.568.063	

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ này	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	
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	225.886.698.357	122.549.042	226.009.247.399	
Phân phối lợi nhuận tại Công ty mẹ (*)	-	-	-	-	22.304.109.319	(53.529.862.366)	-	(31.225.753.047)	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(31.225.753.047)	-	(31.225.753.047)	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	22.304.109.319	(22.304.109.319)	-	-	
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	-	1.687.424.271	(4.229.014.818)	(152.317.081)	(2.693.907.628)	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.541.590.546)	(107.517.940)	(2.649.108.486)	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	1.687.424.271	(1.687.424.271)	(44.799.142)	(44.799.142)	
Tặng khác	-	-	-	-	-	-	-	-	
Tặng khác tại Công ty mẹ	-	-	-	-	-	475.130.264	-	475.130.264	
Tặng khác tại Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	-	-	-	-	-	155.985.774	483.521.588	639.507.362	
Truy thu, phạt thuế theo Biên bản thanh tra thuế tại Công ty TNHH TMDT Ngôi nhà Thế Kỳ	-	-	-	-	1	(1.370.196.752)	-	(1.370.196.751)	
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	(1.425.612.093)	327.115.009	(1.098.497.084)	
Số dư cuối kỳ này	2.015.995.570.000	149.799.450.000	54.125.000.000	(1.080.000)	123.965.960.504	1.257.306.679.247	27.876.358.230	3.629.067.937.981	

(*) Việc phân phối lợi nhuận thực hiện theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 06/2022 ngày 12 tháng 05 năm 2022.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2022	Tỷ lệ	01/01/2022	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	1.006.571.190.000	49,93%	1.006.571.190.000	49,93%
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	220.000.000.000	10,91%	220.000.000.000	10,91%
- Các cổ đông khác	789.424.380.000	39,16%	789.424.380.000	39,16%
	2.015.995.570.000	100%	2.015.995.570.000	100%

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

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	2.015.995.570.000	800.000.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	159.999.080.000
- Vốn góp cuối kỳ	2.015.995.570.000	959.999.080.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	201.599.557	201.599.557
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	201.599.557	201.599.557
- Cổ phiếu phổ thông	201.599.557	201.599.557
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	108	108
- Cổ phiếu phổ thông	108	108
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	201.599.449	201.599.449
- Cổ phiếu phổ thông	201.599.449	201.599.449
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ Công ty

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	123.965.960.504	99.974.426.913
	123.965.960.504	99.974.426.913

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. Vào ngày 30/06/2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	17.214.703.398	27.231.448.092
- Trên 1 năm đến 5 năm	39.442.242.564	65.779.266.682
	56.656.945.962	93.010.714.774

b) Tài sản thuê ngoài

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

Vị trí thuê	Diện tích thuê (m ²)	Tiền thuê/tháng (VND)
Tầng 4, tháp A Sky City số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội.	437	221.822.367
Tầng 2,3 - Tòa nhà Golden Place, Lê Văn Lương, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội.	1.384	466.135.798
Tầng 1 - tầng 2 tòa K1, K2, K3 - Công trình chung cư kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở Hi Brand tại khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, có tên thương mại là "The K-park".	1.244	419.917.060
Tầng 9 + 10 + 12, tòa Sao Mai Building, Số 19, Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.	1.230	429.885.000
Tầng 3, tòa nhà 319 Tower, số 63 Lê Văn Lương, Cầu Giấy, Hà Nội.	624	256.400.000
Sàn văn phòng số 505,506, tầng 5, tòa nhà The Golden Palm tại: Số 21, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.	448,6	156.000.000
Sàn văn phòng số 503, 504, tầng 5, tòa nhà The Golden Palm tại số 21, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.	455	156.975.000
Khu dịch vụ thương mại 04 (tầng 2), dịch vụ thương mại 05 (tầng 2) và dịch vụ thương mại 07 (tầng 3) – Tòa CT1 theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc khối chung cư tòa nhà Ban cơ yếu chính phủ tại Khu đất M2 đường Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.	1.860,65	667.359.336

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

	6 tháng đầu năm 2022 VND	6 tháng đầu năm 2021 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	891.061.075.347	854.394.127.421
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.650.034.955.128	2.941.350.683.312
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	20.105.758.305	29.646.337.581
	2.561.201.788.780	3.825.391.148.314
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)	21.474.194.820	12.897.908.553

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2022 VND	6 tháng đầu năm 2021 VND
Giá vốn của dịch vụ môi giới bất động sản	663.926.292.051	589.445.113.762
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.167.784.902.498	2.517.042.340.165
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	7.374.706.195	17.326.059.643
	1.839.085.900.744	3.123.813.513.570
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan	934.689.433.672	287.159.216.033

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Tổng giá trị mua vào:	941.249.949.487	287.159.216.033
Trong đó:		
+ Đã kết chuyển vào giá vốn hàng bán	934.689.433.672	287.159.216.033
+ Còn tồn kho	6.560.515.815	-
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)		

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	55.043.550.561	30.544.047.376
Lãi bán trái phiếu	5.762.968.313	2.648.408.464
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	143.063
	60.806.518.874	33.192.598.903
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính nhận từ các bên liên quan	8.292.506.848	1.173.745.009
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)		

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	26.222.707.024	26.291.229.996
Lãi trái phiếu phải trả	47.608.794.361	38.047.260.274
	73.831.501.385	64.338.490.270

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	5.440.683.497	8.395.660.607
Chi phí khấu hao tài sản cố định	94.508.537	-
Chi phí tư vấn dự án (*)	65.732.329.778	32.598.862.961
Chi phí môi giới bất động sản (**)	10.725.165.643	11.155.383.774
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng (**)	187.477.675.725	44.339.407.808
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	357.311.031	1.707.281.950
Các khoản chi phí bán hàng khác	553.524.202	222.729.276
	270.381.198.413	98.419.326.376
Trong đó: chi phí bán hàng nhận từ các bên liên quan	39.098.051.164	5.000.000
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)		

(*) Chi phí tư vấn dự án là các chi phí tư vấn về pháp luật và hợp đồng bất động sản, chi phí nghiên cứu thị trường và tư vấn tổng thể dự án và cấu trúc sản phẩm bất động sản tư vấn marketing dự án.

(*) và (**) Trong đó, chi phí tư vấn, môi giới, quảng cáo, khuyến mại và chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng của dự án Hoa Tiên trong 6 tháng đầu năm 2022 là 219.884.019.049 đồng (trong 6 tháng năm 2021 các khoản chi này của dự án là 221.623.499 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 kỳ của Công ty.

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng văn phòng	4.494.949.651	3.878.932.902
Chi phí nhân công	55.110.603.460	57.664.110.783
Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.561.371.603	15.134.402.760
Thuế, phí, lệ phí	226.538.401	255.433.087
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.445.099.045	24.680.529.410
Chi phí khác bằng tiền	25.538.003.828	11.041.792.686
	151.376.565.988	112.655.201.628
	16.104.656.141	4.043.047.799

Trong đó: Chi phí quản lý doanh nghiệp mua của các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

31. THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	106.510.312
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	144.000.000	175.528.350
Thu nhập khác	595.001.762	1.043.787.804
	739.001.762	1.325.826.466

32. CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định	1.980.296.438	353.169.830
Phạt chậm nộp, chậm kê khai thuế	191.369.366	2.026.234.809
Chi phí khác	2.225.850.661	860.428.504
	4.397.516.465	3.239.833.143

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	55.524.778.343	52.520.240.060
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	3.185.469.474	12.625.034.715
	58.710.247.817	65.145.274.775

34. 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:

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	225.886.698.357	249.598.591.593
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	225.886.698.357	249.598.591.593
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	201.599.449	105.599.757
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.120	2.364

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 giữa niên độ.

35. 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:

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	226.009.247.399	250.202.770.285
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	226.009.247.399	250.202.770.285
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	201.599.449	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	862	1.507

36. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.610.160.771	5.664.111.880
Chi phí nhân công	504.701.493.919	465.738.245.073
Chi phí khấu hao tài sản cố định	27.140.945.796	20.200.856.905
Chi phí dịch vụ mua ngoài	366.826.685.811	253.683.346.222
Chi phí khác bằng tiền	218.258.174.780	64.465.757.992
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	1.121.537.461.077	809.752.318.072

37. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền	124.567.957.617	-	122.548.870.942	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	4.504.940.662.939	(55.105.212.300)	3.146.306.965.328	(55.105.212.300)
Các khoản cho vay	1.369.855.140.140	-	1.847.528.583.188	-
	<u>5.999.363.760.696</u>	<u>(55.105.212.300)</u>	<u>5.116.384.419.458</u>	<u>(55.105.212.300)</u>

	Giá trị sổ kế toán	
	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	2.140.239.227.898	1.715.747.374.775
Phải trả người bán, phải trả khác	477.287.619.318	504.877.996.966
Chi phí phải trả	274.066.774.497	93.060.466.998
	<u>2.891.593.621.713</u>	<u>2.313.685.838.739</u>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá 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 tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2022				
Tiền	124.567.957.617	-	-	124.567.957.617
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2.828.932.692.306	1.620.902.758.333	-	4.449.835.450.639
Các khoản cho vay	1.017.912.140.140	351.943.000.000	-	1.369.855.140.140
	3.971.412.790.063	1.972.845.758.333	-	5.944.258.548.396
Tại ngày 01/01/2022				
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	1.566.328.583.188	281.200.000.000	-	1.847.528.583.188
	3.296.163.348.825	1.765.115.858.333	-	5.061.279.207.158

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2022				
Vay và nợ	1.187.507.507.898	952.731.720.000	-	2.140.239.227.898
Phải trả người bán, phải trả khác	474.132.026.366	3.155.592.952	-	477.287.619.318
Chi phí phải trả	274.066.774.497	-	-	274.066.774.497
	1.935.706.308.761	955.887.312.952	-	2.891.593.621.713
Tại ngày 01/01/2022				
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

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. 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.

38. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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 Công ty đã chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền là ngày 16/08/2022, Công ty đang trong quá trình để cho các cổ đông đăng ký và nộp tiền.

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

39. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	Doanh thu môi giới bất động sản	Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.650.034.955.128	891.061.075.347	20.105.758.305	2.561.201.788.780
Giá vốn hàng bán	1.167.784.902.498	663.926.292.051	7.374.706.195	1.839.085.900.744
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	482.250.052.630	227.134.783.296	12.731.052.110	722.115.888.036
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	22.778.866.467
Tài sản bộ phận	2.826.032.223.164	2.146.617.818.878	109.928.733.846	5.082.578.775.888
Tài sản không phân bổ	-	-	-	1.934.457.809.920
Tổng tài sản	2.826.032.223.164	2.146.617.818.878	109.928.733.846	7.017.036.585.808
Nợ phải trả của các bộ phận	1.852.461.923.669	260.746.861.016	54.732.917.555	2.167.941.702.240
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	1.220.026.945.588
Tổng nợ phải trả	1.852.461.923.669	260.746.861.016	54.732.917.555	3.387.968.647.827

40. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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	- Ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này - Ông Vương Văn Tường là TV HĐQT của Cen Land, đồng thời là TV HĐQT của Công ty này - Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là TV HĐQT của công ty này - Bà Nguyễn Thị Thanh là Phó TGĐ của Cen Land, đồng thời là TV HĐQT của Công ty này
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 Bà Nguyễn Thị Thanh là Phó TGĐ của Cen Land, đồng thời là Thành viên HĐQT của công ty này
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	- Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của công ty này - Bà Nguyễn Thị Thanh là Phó TGD của Cen Land, đồng thời là Thành viên HĐQT của công ty này
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	Bà Nguyễn Thị Thanh là Phó TGD của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của công ty này
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	Ông Vương Văn Tường là thành viên Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch ủy ban kiểm toán
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT
Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên ủy ban kiểm toán
Bà Nguyễn Minh Hồi	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên thuộc Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán và người liên quan

Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Doanh thu bán hàng, dịch vụ	21.474.194.820	12.897.908.553
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.469.180.712	622.325.599
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	856.505.115	26.425.010
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	653.383.793	396.584.542
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	349.474.512	1.037.952.805
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	12.296.141.338	7.554.490.428
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	1.285.823.605	3.260.130.169
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	4.563.685.745	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	934.689.433.672	287.159.216.033
Chi phí giá vốn hàng bán	934.689.433.672	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	934.689.433.672	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	265.138.166.957
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	8.251.481.627
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	-	13.769.567.449
Chi phí quản lý doanh nghiệp	16.104.656.141	4.043.047.799
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và lữ hành Thế Kỳ	1.771.587.011	707.091.185
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	14.333.069.130	3.335.956.614
Chi phí bán hàng	39.098.051.164	5.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	39.076.199.405	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và lữ hành Thế Kỳ	21.851.759	5.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính - lãi vay	8.292.506.848	1.173.745.009
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	8.292.506.848	1.173.745.009

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải thu khách hàng	26.328.787.103	20.859.524.874
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	3.424.481.101	1.186.325.473
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	13.680.101.881	13.164.134.587
- 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	4.110.625.616	2.872.385.858
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	247.681.260	106.376.648
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	4.859.363.245	3.523.768.308
Trả trước cho người bán	27.654.138.001	74.999.998
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	27.579.138.003	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	74.999.998	74.999.998
Phải thu cho vay	226.500.000.000	100.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	226.500.000.000	100.000.000.000
Phải thu khác	1.048.729.984.944	1.038.529.984.944
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.048.729.984.944	1.038.529.984.944
Phải trả người bán	21.268.281.705	26.753.435.326
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	14.805.244.806	12.843.630.198
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	3.645.794.904	4.645.794.904
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	2.817.241.995	9.264.010.224
Người mua trả tiền trước	1.348.117.138	739.019.795
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	739.019.795
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	1.348.117.138	-
Chi phí phải trả	4.034.705.197	1.693.228.070
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	4.034.705.197	1.693.228.070

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Thu nhập của Ban lãnh đạo và Ủy ban kiểm toán	2.009.322.998	1.665.005.844
Ông Nguyễn Trung Vũ	220.000.000	240.500.000
Ông Phạm Thanh Hưng	175.000.000	211.666.667
Ông Nguyễn Đức Vui	-	-
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	-	-
Ông Vương Văn Tường	175.000.000	-
Ông Chu Hữu Chiến	335.500.000	339.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh	140.000.000	172.479.167
Ông Nguyễn Anh Hương	220.500.000	310.500.000
Bà Nguyễn Minh Hồi	393.322.998	390.860.010

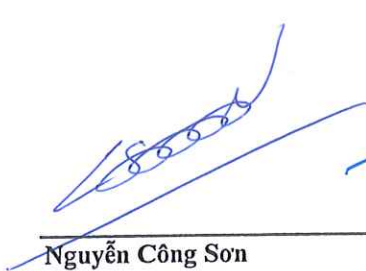
Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.


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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022


41. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021.


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2022


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng




Chủ Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

