

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**QUÝ IV NĂM 2022**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	7 - 31



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT
Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT
Ông Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm TV HĐQT ngày 10/01/2022 và Bổ nhiệm PCT ngày 21/10/22)

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 21/10/22)
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc thường trực

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho quý IV năm 2022, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và

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

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

- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Chu Hữu Chiến**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 18 tháng 01 năm 2023



**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

**MẪU SỐ B 01a-DN/HN**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.265.130.261.859</b>	<b>4.083.706.309.433</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>105.864.591.201</b>	<b>122.548.870.942</b>
1. Tiền	111		105.864.591.201	121.476.852.554
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1.072.018.388
				-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>283.834.355.216</b>	<b>1.462.567.883.188</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		283.834.355.216	1.462.567.883.188
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.417.096.609.419</b>	<b>1.977.094.074.896</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	759.544.941.005	583.736.128.112
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	172.493.998.410	266.047.480.201
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		618.203.700.000	103.760.700.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	2.960.750.851.524	1.078.654.978.883
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(93.896.881.520)	(55.105.212.300)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>426.804.765.887</b>	<b>501.891.740.357</b>
1. Hàng tồn kho	141		426.804.765.887	501.891.740.357
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>31.529.940.136</b>	<b>19.603.740.050</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	15.804.329.509	17.511.528.426
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		13.504.933.547	1.723.656.915
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2.220.677.080	368.554.709
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.401.803.807.698</b>	<b>2.187.167.948.518</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.992.375.498.613</b>	<b>1.765.115.858.333</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	281.200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	7	1.992.375.498.613	1.483.915.858.333
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>213.941.638.605</b>	<b>234.841.299.318</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	137.770.184.751	140.475.482.080
- Nguyên giá	222		195.409.596.595	184.275.959.842
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(57.639.411.844)	(43.800.477.762)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	76.171.453.854	94.365.817.238
- Nguyên giá	228		174.699.843.213	159.473.104.213
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(98.528.389.359)	(65.107.286.975)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>129.872.524.205</b>	<b>134.376.773.597</b>
- Nguyên giá	231		135.127.481.829	135.127.481.829
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(5.254.957.624)	(750.708.232)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>24.921.814.594</b>	<b>6.724.529.594</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	24.921.814.594	6.724.529.594
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>40.692.331.681</b>	<b>46.109.487.676</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	40.524.786.260	46.109.487.676
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		167.545.421	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>7.666.934.069.557</b>	<b>6.270.874.257.951</b>

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

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

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

**MẪU SỐ B 01a-DN/HN**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.047.269.809.390</b>	<b>2.832.541.850.486</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.591.612.496.438</b>	<b>1.879.797.646.334</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	156.323.012.633	93.970.754.327
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	124.434.184.669	137.206.935.134
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16	154.605.386.322	253.033.461.175
4. Phải trả người lao động	314		100.673.408.954	70.932.340.067
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	140.176.760.611	93.060.466.998
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		11.018.548.197	14.738.671.468
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	327.438.751.695	408.163.038.487
8. Vay ngắn hạn	320	19	553.076.901.962	765.747.374.775
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		23.865.541.395	42.944.603.903
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>455.657.312.952</b>	<b>952.744.204.152</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	3.384.592.952	2.744.204.152
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	452.272.720.000	950.000.000.000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5.619.664.260.167</b>	<b>3.438.332.407.465</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>5.619.664.260.167</b>	<b>3.438.332.407.465</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.636.785.340.000	2.015.995.570.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.636.785.340.000	2.015.995.570.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		149.798.900.000	149.799.450.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		54.125.000.000	54.125.000.000
4. Cổ phiếu quỹ	415		(1.080.000)	(1.080.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		123.965.960.504	99.974.426.913
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		624.517.158.697	1.091.343.550.880
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		428.020.611.782	632.269.051.845
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		196.496.546.915	459.074.499.035
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		30.472.980.966	27.095.489.672
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>7.666.934.069.557</b>	<b>6.270.874.257.951</b>

  
Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
Chu Hữu Chiến  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2023

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



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

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

**MẪU SỐ B 03a-DN/HN**

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**Quý IV năm 2022**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	279.733.231.651	1.071.729.281.473	3.595.612.272.536	5.739.677.018.726
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		104.952.360.255	-	104.952.360.255	142.095.163.636
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		174.780.871.396	1.071.729.281.473	3.490.659.912.281	5.597.581.855.090
4. Giá vốn hàng bán	11	23	179.699.918.398	724.128.547.784	2.594.593.420.918	4.486.395.289.633
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(4.919.047.002)	347.600.733.689	896.066.491.363	1.111.186.565.457
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	36.066.092.313	41.947.270.063	112.189.810.235	82.109.930.291
7. Chi phí tài chính	22		33.911.447.258	46.489.218.743	148.177.173.973	152.999.263.690
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		33.911.447.258	46.489.218.743	148.177.173.973	152.999.263.690
8. Chi phí bán hàng	25	24	(22.979.010.424)	51.901.433.634	283.198.648.815	167.573.012.952
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	106.625.447.639	129.237.441.712	324.631.568.759	295.519.839.638
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(86.410.839.162)	161.919.909.663	252.248.910.051	577.204.379.468
11. Thu nhập khác	31		8.234.446.322	1.355.673.701	9.455.884.597	2.411.557.123
12. Chi phí khác	32		1.405.122.525	4.983.473.216	14.064.915.487	7.732.874.633
13. (Lỗ)/ Lãi khác (40 = 31 - 32)	40		6.829.323.797	(3.627.799.515)	(4.609.030.890)	(5.321.317.510)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(79.581.515.365)	158.292.110.148	247.639.879.161	571.883.061.958
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	(20.807.702.317)	36.268.662.061	49.340.667.574	121.426.737.652
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(167.545.421)	-	(167.545.421)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(58.606.267.627)	122.023.448.087	198.466.757.008	450.456.324.306
17.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ			(57.241.022.689)	129.346.662.446	196.496.546.915	457.982.515.200
17.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			(1.365.244.938)	(7.323.214.359)	1.970.210.093	(7.526.190.894)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27			649	2.758

  
Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
Châu Hữu Chiến  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2023

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

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

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

**MẪU SỐ B 03a-DN/HN**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**Quý IV năm 2022**

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến hết Quý IV	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(79.581.515.365)	158.292.110.148	247.639.879.161	571.883.061.958
2. Điều chỉnh cho các khoản						
- Khấu hao TSCĐ	02		12.601.521.653	12.802.438.928	52.892.690.145	44.360.035.901
- Các khoản dự phòng	03		38.791.669.220	47.208.220.640	38.791.669.220	47.208.220.640
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(37.662.159.751)	(41.921.280.375)	(113.785.877.673)	(82.083.940.603)
- Chi phí lãi vay	06		33.911.447.258	46.489.218.743	148.177.173.973	152.999.263.690
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(31.939.036.985)	222.870.708.084	373.715.534.826	734.366.641.586
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.255.780.806.499)	(67.920.780.711)	(2.511.602.513.243)	(352.496.753.097)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(88.713.294.106)	416.191.624.069	75.086.974.470	(605.179.228.073)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(131.217.332.673)	126.867.204.598	8.816.565.344	63.708.330.398
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		6.702.820.545	(16.847.449.595)	7.291.900.333	(29.397.694.872)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(51.200.717.659)	(34.937.957.319)	(166.247.904.619)	(110.955.947.471)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7.631.969)	(1.270.987.516)	(98.477.328.431)	(60.450.443.296)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.432.418.460)	(1.739.673.492)	(32.226.757.421)	(15.681.300.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(1.554.588.417.806)</b>	<b>643.212.688.118</b>	<b>(2.343.643.528.741)</b>	<b>(376.086.394.825)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(8.400.000.000)	(27.293.460.693)	(31.820.242.492)	(53.831.578.298)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.755.674.182	709.090.909	1.755.674.182	709.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.777.886.061.844)	(1.776.388.274.203)	(2.635.554.437.006)	(3.627.302.551.614)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.202.946.061.844	671.855.758.161	3.590.040.964.978	2.067.730.944.060
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		44.764.442.832	38.311.980.762	96.940.552.151	63.858.202.634
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>463.180.117.014</b>	<b>(1.092.804.905.064)</b>	<b>1.021.362.511.813</b>	<b>(1.548.835.892.309)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		2.015.994.490.000	960.448.000.000	2.015.994.490.000	961.318.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		531.554.369.431	1.304.497.138.835	3.416.364.034.150	6.873.694.372.461
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.517.576.186.820)	(1.799.169.237.188)	(4.126.761.786.963)	(5.978.827.738.125)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>1.029.972.672.611</b>	<b>465.775.901.647</b>	<b>1.305.596.737.187</b>	<b>1.856.184.634.336</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	50		<b>(61.435.628.181)</b>	<b>16.183.684.701</b>	<b>(16.684.279.741)</b>	<b>(68.737.652.798)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		167.300.219.382	106.365.186.241	122.548.870.942	191.286.523.740
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		105.864.591.201	122.548.870.942	105.864.591.201	122.548.870.942

  
Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
Chu Hữu Chiến  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2023

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



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

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 8 năm 2001, thay đổi lần thứ 21 ngày 27 tháng 10 năm 2022.

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

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty và các công ty con bao gồm:

- Tư vấn, môi giới bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản, mua bán vật liệu xây dựng;
- Đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính;
- Môi giới thương mại; và
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet và viễn thông;
- Quảng cáo và các dịch vụ liên quan đến quảng cáo;
- Tổ chức, giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Cổng thông tin (trừ hoạt động báo chí); và
- Hoạt động môi giới bản quyền, tư vấn dịch vụ quyền tác giả, quyền liên quan.

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2022 bao gồm:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %	Hoạt động chính
<b>Công ty con</b>				
Công ty TNHH TMDT Ngôi Nhà Thế Kỷ	Hà Nội	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	Hà Nội	80,00%	80,00%	Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	80,00%	80,00%	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 (Đổi tên từ Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ)	Hà Nội	100,00%	100,00%	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 Cuckoo	Hà Nội	100,00%	100,00%	Dịch vụ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)	Hà Nội	100,00%	100,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
Công ty CP Cen Academy	Hà Nội	56,00%	56,00%	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản - Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng; - Các khoá dạy về phê bình, đánh giá chuyên môn; - Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (Trừ hoạt động của các tổ chức Đảng, tôn giáo)
Công ty CP Cen HCM	Tp. Hồ Chí Minh	94,00%	94,00%	Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

**Công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty Cổ phần Truyền thông và giải trí Ngôi Sao Mới là:**

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Ngôi sao UNIK	TP Hà Nội, Việt Nam	51,00%	51,00%	Quảng cáo (Trừ loại nhà nước cấm)

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

**Các công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN là:**

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty CP Cen Housing	TP Hà Nội, Việt Nam	49,28%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Vinh Phúc	Tỉnh Vinh Phúc, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Miền Trung	TP Đà Nẵng, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Bắc Ninh	Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Thanh Hóa	Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Hải Phòng	TP Hải Phòng, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Nghệ An	Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	80,00%	80,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Hưng Yên	Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Khánh Hòa	Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Quảng Ninh	Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Stay	TP Hà Nội, Việt Nam	100,00%	51,00%	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 CP Cen Zone	TP Hà Nội, Việt Nam	75,00%	75,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	Tỉnh Bình Định, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	52,58%	51,00%	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	Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Bình Dương	Tỉnh Bình Dương, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Cần Thơ	TP Cần Thơ, Việt Nam	38,75%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác



## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN**

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

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

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

### **Kỳ kế toán**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho quý IV năm 2022

## **3. CHẾ ĐỘ VÀ CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

### **Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

#### *Chế độ kế toán*

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

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

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

### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho quý III năm 2022. Việc kiểm soát này 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con với nhau được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp



nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

### **Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ hoạt động phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

### **Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

### **Tiền**

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

### **Nợ phải thu**

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

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

### **Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

	<u>Kỳ này</u> (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 -05

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

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

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

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

### **Các khoản trả trước**

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

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

### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) 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.

### **Chi phí phải trả**

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



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

### **Ghi nhận doanh thu**

#### Doanh thu bán hàng

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

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

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

### **Thuế**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo

kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

#### **4. TIỀN**

	<u>Số cuối kỳ</u> <b>VND</b>	<u>Số đầu năm</u> <b>VND</b>
Tiền mặt	24.047.343.185	14.635.004.167
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	81.817.248.016	106.841.848.387
Tiền gửi tiết kiệm	-	1.072.018.388
	<b><u>105.864.591.201</u></b>	<b><u>122.548.870.942</u></b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u> <b>VND</b>	<u>Số đầu năm</u> <b>VND</b>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	239.976.369.863	713.885.000.000
Đầu tư mua trái phiếu (ii)	43.857.985.353	748.682.883.188
	<b><u>283.834.355.216</u></b>	<b><u>1.462.567.883.188</u></b>

- (i) Tại ngày 31/12/2022, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,8%/năm và toàn bộ các khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng để đảm bảo các khoản vay.
- (ii) Số dư trái phiếu năm giữ tại thời điểm 31/12/2022 là các trái phiếu mua theo các Hợp đồng mua bán trái phiếu giữa Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT và Công ty Cổ phần Bất động sản Thể Kỳ, chi tiết như sau:
- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021102546032/22102021/HDMB-VAR ngày 22/10/2021:
    - + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà phát hành đợt 3 năm 2020 (BHB202003) do Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà phát hành;
    - + Ngày phát hành trái phiếu: 11/11/2020; kỳ hạn 3 năm, lãi suất 10%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;
    - + Số lượng: 214.934 trái phiếu; giá mua: 109.784 VNĐ/trái phiếu.
  - Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021111248155/12112021/HDMB-VAR ngày 12/11/2021:
    - + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần CMC (CVTB2125003) do Công ty Cổ phần CMC phát hành;
    - + Ngày phát hành trái phiếu: 11/8/2021; kỳ hạn 4 năm, lãi suất 10,6%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

- + Số lượng: 139.645 trái phiếu; giá mua: 103.479 VNĐ/trái phiếu.
- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2022050564736/05052022/HDMB-VAR ngày 05/5/2022:
- + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A (IPAH2225001) do Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A phát hành;
- + Ngày phát hành trái phiếu: 25/02/2022; kỳ hạn 3 năm, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;
- + Số lượng: 10.082 trái phiếu; giá mua: 102.207 VNĐ/trái phiếu.
- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2022072972270/29072022/HDMB-VAR ngày 29/7/2022:
- + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A (IPAH2225001) do Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A phát hành;
- + Ngày phát hành trái phiếu: 25/02/2022; kỳ hạn 3 năm, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;
- + Số lượng: 44.558 trái phiếu; giá mua: 107.296 VNĐ/trái phiếu.

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

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	84.932.167.052	3.123.843.294
Công ty CP Hồng Lam Xuân Thành	6.263.259.741	-
Công ty Cổ phần Bitexco	9.455.859.412	73.439.188.860
Công Ty Cổ Phần VMF	6.592.833.226	1.583.660.390
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	24.915.835.443	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	10.000.000.000	15.250.860.657
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh BĐS HTL Việt Nam	6.117.367.097	-
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	15.462.321.746	-
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	-	8.286.100.431
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỳ	21.359.994.522	9.715.959.251
CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG SƠN BẮC	65.582.369.628	11.282.922.488
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG	-	9.736.122.505
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh	13.593.608.889	180.541.229.839
Công ty Cổ Phần C-Holdings	18.082.288.361	2.495.320.001
Công Ty Cổ Phần - Đầu Tư Bất Động Sản Thành Phương	20.084.623.518	-
Chi nhánh Hà Tây - Công ty CP Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	-	36.738.948.297
Khách hàng mua dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành (Hoa Tiên Paradise)	209.982.466.028	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	247.119.946.342	231.541.972.099
	<b>759.544.941.005</b>	<b>583.736.128.112</b>
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)</b>	<b>44.934.825.517</b>	<b>20.859.524.874</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	13.006.957.204	-
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DABACO VIỆT NAM	8.737.290.000	-
Hợp tác xã Thành Công	130.896.125.852	255.044.962.526
Công ty cổ phần công nghệ quốc tế G-Tech	2.603.868.000	-
Công ty cổ phần C - Holdings	10.335.867.931	-
Các đối tượng khác	6.913.889.423	11.002.517.675
	<b>172.493.998.410</b>	<b>266.047.480.201</b>
<b>Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)</b>	<b>13.081.957.202</b>	<b>74.999.998</b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	<b>618.203.700.000</b>	<b>103.760.700.000</b>
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	3.760.700.000
Công ty cổ phần CONSGROUP	39.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink	351.943.000.000	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	223.500.000.000	100.000.000.000
	<b>618.203.700.000</b>	<b>103.760.700.000</b>
<b>Phải thu cho vay là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)</b>	<b>223.500.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>
	<b>223.500.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink	-	281.200.000.000
	-	<b>281.200.000.000</b>

**9. PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh	-	-
Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	-	23.813.402.739
Công ty Cổ phần đầu tư Thành Đạt VN (i)	800.000.000.000	-
Công ty CP Hồng Lam Xuân Thành (ii)	500.000.000.000	-
Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land (iii)	1.067.921.100.000	762.921.100.000
Công ty TNHH Nam Hồng	1.682.930.936	1.682.930.936
Công ty cổ phần tập đoàn Đông Đô	30.000.000.000	-
Công ty CP Phát triển Nhà Bình Minh	-	-
Tạm ứng	176.585.762.887	86.366.345.079
Ký quỹ, ký cược	262.897.069.663	166.500.305.163
Trong đó:		
- Công ty CP tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn	52.650.639.863	52.650.639.863
- Công ty CP Thiên Phúc Điền	15.970.000.000	15.970.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Lê Phong (iv)	47.031.165.300	47.031.165.300
- Công ty Cổ Phần C-Holdings	19.314.060.000	1.314.060.000
- Công ty cổ phần Paradise Đại Lải	55.000.000.000	-
- Các đối tượng khác	72.931.204.500	49.534.440.000
Phải thu khác	121.663.988.038	39.053.825.902
	<b>2.960.750.851.524</b>	<b>1.078.654.978.883</b>



**b. Dài hạn**

Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ (v)	123.616.800.000	109.426.800.000
Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (vi)	324.671.300.000	200.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	1.544.087.398.613	1.174.489.058.333
Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án (vii)	1.544.087.398.613	1.125.767.976.976
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	929.103.184.944	929.103.184.944
+ Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	-	17.042.187.032
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil	22.550.000.000	22.550.000.000
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	26.500.000.000	1.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Veracity	-	7.150.000.000
+ Công ty Cổ phần Bitexco	15.000.000.000	11.550.000.000
+ Công ty CP Tid	50.000.000.000	50.000.000.000
+ Công ty CP Đạt Phương Hội An	900.000.000	15.900.000.000
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam	-	25.000.000.000
+ Chi nhánh tại Hưng Yên - Công ty Cổ phần Vinhomes	10.160.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Beru Group	14.000.000.000	-
+ Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Nhật Hằng	439.644.084.142	-
+ Các đối tượng khác	36.230.129.527	45.972.605.000
- Ký cược, ký quỹ khác	-	48.721.081.357
	<b>1.992.375.498.613</b>	<b>1.483.915.858.333</b>
<b>Phải thu khác là các bên liên quan</b> <b>(chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)</b>	<b>1.552.719.984.944</b>	<b>1.038.529.984.944</b>

- (i) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 02/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 về việc mua bán các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu dân cư Khe Cát, tại Khu Khe Cát, phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh; và Phụ lục số 01 ngày 03/10/2022.
- (ii) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 về việc mua bán các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành tại xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh; và Phụ lục số 01 ngày 01/10/2022.
- (iii) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 30122020 ngày 30/12/2020 và Hợp đồng hợp tác đầu tư số 08042021/HĐHTĐT/GLX-CRE-TL 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 hợp tác đầu tư: hợp tác đầu tư và kinh doanh đối với các bất động sản thuộc Dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư.
  - Nội dung hợp tác: thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai theo hợp đồng môi giới giữa Chủ đầu tư này và Galaxy.
  - Tỷ lệ góp: Trustlink góp 30%, Cen Land và Galaxy góp 70%.
  - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối kỳ hợp tác đầu tư hoặc khi Galaxy và Cen Land đã phân phối hết các sản phẩm thuộc Dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng.



- Thời hạn hợp tác đầu tư: dự kiến là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hợp tác đầu tư.
- (iv) 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 m<sup>2</sup>, tổng giá trị 313.541.102.000 đồng. Lê Phong kiện Cen Sài Gòn do Cen Sài Gòn thanh toán không đúng tiến độ theo thỏa thuận. Vụ án đã được xét xử phúc thẩm và sơ thẩm. Ngày 26/05/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã có phán quyết về Bản án dân sự phúc thẩm. Tại ngày 31/12/2021, Cen Sài Gòn đã trích lập dự phòng 100% đối với khoản đặt cọc nêu trên.
- (v) Hợp đồng hợp tác đầu tư số số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE ngày 16/7/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển bất động sản Thể kỷ (Cen Invest), Công ty Cổ phần dịch vụ và đầu tư Trustlink (Trustlink) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thể kỷ (Cen Land)
  - Mục đích hợp tác đầu tư: thực hiện phát triển, kinh doanh và khai thác Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở hoàn trả vốn dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm hành chính, trụ sở UBND và đường trục trung tâm xã Đông Tiến, huyện Yên Phong theo hình thức BT theo quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư số 667/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh và các lần điều chỉnh (nếu có).
  - Tỷ lệ góp: Trustlink góp 30%, Cen Land góp 60% và Cen Invest góp 10%.
  - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối kỳ hợp tác đầu tư hoặc khi Cen Invest đã phân phối hết các sản phẩm thuộc Dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng.
  - Thời hạn hợp tác đầu tư: kể từ ngày ký hợp đồng hợp tác đầu tư đến khi Cen Invest và Chủ đầu tư phân phối hết các sản phẩm của Dự án hoặc đến hết 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hợp tác đầu tư, tùy theo thời điểm nào đến trước.
- (vi) Thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản tại Dự án khu du lịch và giải trí quốc tế Tuần Châu, đảo Tuần Châu, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh ngày 28/12/2021 giữa Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (Âu Lạc) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thể Kỷ (Cen Land);

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

## **10. NỢ XẤU**



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu khó có khả năng thu hồi</b>	<b>93.896.881.520</b>	-	<b>55.105.212.300</b>	-
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
Công ty Cổ phần TID	343.870.941	-	343.870.941	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
Công ty Cổ phần 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 TNHH Đầu tư và phát triển Lê Phong	47.031.165.300	-	47.031.165.300	-
Công ty cổ phần Max Việt Nam	177.055.340	-	177.055.340	-
Công ty cổ phần ECOLAND	147.024.316	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	-	-
Công ty cổ phần tập đoàn Phúc Sơn	11.186.986.406	-	-	-
Công ty CP EMPIRE PROPERTY	1.179.901.920	-	-	-
Công Ty Cổ Phần TMS Bất Động Sản	3.727.756.578	-	-	-

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

**11. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản (i)	420.796.984.925	-	497.590.148.541	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	5.936.855.036	-	4.250.704.726	-
Hoàng hóa khác	70.925.926	-	50.887.090	-
<b>Cộng</b>	<b>426.804.765.887</b>	-	<b>501.891.740.357</b>	-

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

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	697.230.084	810.230.865
Chi phí sửa chữa văn phòng	3.881.213.380	352.753.565
Chi phí thuê văn phòng	2.015.700.930	3.320.728.061
Chi phí khác	9.210.185.115	13.027.815.935
	<b>15.804.329.509</b>	<b>17.511.528.426</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	2.304.672.515	8.984.848.695
Chi phí sửa chữa văn phòng	32.441.231.919	29.512.472.759
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.778.881.826	7.612.166.222
	<b>40.524.786.260</b>	<b>46.109.487.676</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HH**

**13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**a) Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình:**

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số đầu kỳ	116.479.910.561	1.916.657.272	48.685.052.404	17.194.339.605	184.275.959.842
Mua sắm mới	-	153.990.909	11.661.265.270	1.074.054.756	12.889.310.935
Giảm khác	-	-	(1.559.244.182)	(196.430.000)	(1.755.674.182)
Số cuối kỳ	116.479.910.561	2.070.648.181	58.787.073.492	18.071.964.361	195.409.596.595
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số đầu kỳ	12.416.079.279	1.099.286.260	19.290.242.567	10.994.869.656	43.800.477.762
Trích khấu hao trong kỳ	4.586.759.820	306.856.501	6.892.140.418	3.181.581.630	14.967.338.369
Thanh lý, nhượng bán	(14.732.251)	-	(1.113.672.036)	-	(1.128.404.287)
Số cuối kỳ	16.988.106.848	1.406.142.761	25.068.710.949	14.176.451.286	57.639.411.844
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số cuối kỳ	99.491.803.713	664.505.420	33.718.362.543	3.895.513.075	137.770.184.751
Số đầu kỳ	104.063.831.282	817.371.012	29.394.809.837	6.199.469.949	140.475.482.080

**b) Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình:**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số đầu kỳ	11.995.200.171	147.046.556.769	431.347.273	159.473.104.213
Mua sắm mới	-	15.226.739.000	-	15.226.739.000
Tăng khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	11.995.200.171	162.273.295.769	431.347.273	174.699.843.213
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số đầu kỳ	-	64.675.939.702	431.347.273	65.107.286.975
Trích khấu hao trong kỳ	-	33.421.102.384	-	33.421.102.384
Tăng khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	98.097.042.086	431.347.273	98.528.389.359
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số cuối kỳ	11.995.200.171	64.176.253.683	-	76.171.453.854
Số đầu kỳ	11.995.200.171	82.370.617.067	-	94.365.817.238

**c) Bất động sản đầu tư:**

Nguyên giá tại 31/12/2022 là Sản thương mại văn phòng làm việc tầng 2+3 Tòa nhà Dolphin Plaza, 28 Trần Bình, phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam, nguyên giá: 135.127.481.829 đồng, hao mòn trong kỳ: 4.504.249.392 đồng, khấu hao lũy kế cuối kỳ: 5.254.957.624 đồng.

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Mua sắm (i)	24.921.814.594	6.724.529.594
- Xây dựng cơ bản	-	-
	<b>24.921.814.594</b>	<b>6.724.529.594</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỶ**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Tập đoàn Thể Kỳ	15.303.845.419	15.303.845.419	6.148.241.004	6.148.241.004
Công ty CP BDS Newlife	-	-	5.219.692.396	5.219.692.396
Công ty CP Công nghệ Quốc Tế G-Tech	-	-	9.985.000.000	9.985.000.000
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN G.EMPIRE	3.456.305.550	3.456.305.550	-	-
CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ NZTECH	18.087.252.000	18.087.252.000	-	-
Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land	1.106.597.733	1.106.597.733	4.091.860.240	4.091.860.240
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thể Kỳ	5.430.513.134	5.430.513.134	4.645.794.904	4.645.794.904
Công ty cổ phần bất động sản Ngaland	4.622.075.619	4.622.075.619	-	-
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ TƯ VẤN NAM LAND	9.805.692.003	9.805.692.003	-	-
Các đối tượng khác	108.316.423.178	108.316.423.178	63.880.165.783	63.880.165.783
	<b>156.323.012.633</b>	<b>156.323.012.633</b>	<b>93.970.754.327</b>	<b>93.970.754.327</b>
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	<b>17.329.193.927</b>	<b>17.329.193.927</b>	<b>26.753.435.326</b>	<b>26.753.435.326</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Mỹ Đình	-	9.572.124.801
Công ty CP Xây lắp Sunshine E&C	-	2.673.472.536
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	-	3.260.286.352
CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN FLAMINGO	-	8.888.370.682
Công ty Cổ phần phát triển nhà Bình Minh	91.869.987.999	-
Khách hàng mua Dự án A C-Skyview	22.391.329.347	14.952.370.682
Khách hàng mua Dự án Tòa nhà HTX Thành Công (Trinity Tower)	-	90.475.383.008
Các đối tượng khác	10.172.867.323	7.384.927.073
	<b>124.434.184.669</b>	<b>137.206.935.134</b>

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

Chi tiêu	Phát sinh trong kỳ			Số cuối kỳ
	Số đầu kỳ	Số phải nộp	Số đã nộp	
	VND	VND	VND	
Thuế giá trị gia tăng	74.350.529.402	169.590.042.086	215.683.248.038	28.257.323.450
Thuế thu nhập doanh nghiệp	98.917.669.604	48.865.537.312	98.477.328.431	49.305.878.485
Thuế thu nhập cá nhân	79.744.514.193	105.184.132.663	108.054.620.991	76.874.025.865
Các loại thuế khác	20.747.976	2.992.274.287	2.844.863.741	168.158.522
<b>Cộng</b>	<b>253.033.461.175</b>	<b>326.631.986.348</b>	<b>425.060.061.201</b>	<b>154.605.386.322</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí môi giới phải trả cho sàn liên kết	36.041.088.612	9.331.101.019
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	72.738.133.672	41.077.184.523
Lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	23.760.273.941	42.342.465.753
Chi phí phải trả khác	7.637.264.386	309.715.703
	<b>140.176.760.611</b>	<b>93.060.466.998</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	565.551.011	565.551.011
Bảo hiểm xã hội	102.825.485	338.461.090
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	82.171.438.750	18.051.352.931
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	190.553.631.336	110.809.050.297
Phải trả khác	54.045.305.113	278.398.623.158
	<b>327.438.751.695</b>	<b>408.163.038.487</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.384.592.952	2.744.204.152
	<b>3.384.592.952</b>	<b>2.744.204.152</b>

(i) Phản ánh số tiền đặt cọc mua căn hộ, liền kề, biệt thự... của các khách hàng tại các dự án do Công ty phân phối.

**20. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>553.076.901.962</b>	<b>765.747.374.775</b>
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Galaxy Land	-	12.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i)	283.387.176.161	116.338.747.772
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi)	74.970.000.000	319.040.000.000
Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Thanh Xuân	60.000.000.000	69.187.596.076
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Đống Đa (ii)	21.781.676.199	64.732.200.927
Ngân hàng VPBank (iii)	8.081.018.000	184.448.830.000
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đống Đa (iv)	9.877.348.394	
Ngân hàng VPBank Hội sở (Vay thấu chi)	94.979.683.208	-
	<b>553.076.901.962</b>	<b>765.747.374.775</b>
<b>Vay dài và nợ thuê tài chính dài hạn</b>		
Công ty CP chứng khoán VNDIRECT (v)	450.000.000.000	950.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	2.272.720.000	-
	<b>452.272.720.000</b>	<b>950.000.000.000</b>



- (i) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo:
- Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022/352851/HĐTD ngày 17/10/2022 được sử dụng: bổ sung vốn lưu động, mở L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ cho hoạt động môi giới bất động sản (chi phí hoa hồng trả sàn liên kết) và các chi phí quản lý doanh nghiệp (tiền lương, thưởng...); chi phí bán hàng (marketing, quảng cáo, truyền thông...) không bao gồm nhu cầu vay vốn kinh doanh bất động sản thứ cấp, hợp tác đầu tư bất động sản. Tài sản đảm bảo của khoản vay:
- Căn hộ B0607 Tòa B - Tòa nhà Sky city Tower 88 Láng Hạ, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, TP Hà Nội;
  - 03 (Ba) căn Shop House Dự án The K Park;
  - 02 (Hai) sàn dịch vụ tại ô C11-ODK4, Khu chung cư @Homes thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội, P.Yên Sở, Q.Hoàng Mai, TP Hà Nội;
  - Căn B2406, tòa B - Tòa nhà Sky city Tower 88 Láng Hạ, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, TP Hà Nội;
  - 05 (Năm) sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại tại Khu chung cư cao tầng CT7 - Dự án tổ hợp chung cư cao tầng - NCG Residential, Khu đô thị mới Dương Nội, P.Dương Nội, Q.Hà Đông, TP Hà Nội;
  - Sàn thương mại Dolphin - 28 Trần Bình - Hà Nội
  - 03 (Ba) thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại P.Nghĩa Đô, Q.Cầu Giấy, TP Hà Nội.
- (ii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Đống Đa theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 24/2022-HĐCVHM/NHCT126 ngày 19 tháng 12 năm 2022 với hạn mức 75 tỷ VNĐ được sử dụng: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản. Hạn mức cho vay bao gồm cả các khoản nợ của Hợp đồng cho vay hạn mức số: 87/2021-HĐCVHM/NHCT126 ngày 09 tháng 8 năm 2021. Lãi suất vay: từ 5,1%/năm.
- Tài sản đảm bảo của khoản vay:
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 02; tờ bản đồ số 19+20+33. Địa chỉ: dự án công trình tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà nhà tại ô đất 4.5NO Đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội.
- (iii) Vay vốn ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng:
- Vay vốn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với mục đích: Mua căn hộ tại DA Casamia của Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An
- Tài sản đảm bảo của hợp đồng vay: 02 hợp đồng mua bán các căn hộ tại Dự án Casamia Hội An - Thời hạn vay tối đa 24 tháng.
  - Lãi suất: 9 %/năm và được điều chỉnh 03 tháng/lần.
  - Rút vốn lần 1 vào ngày 05/11/2021, số tiền: 4.938.400.000 VNĐ.
  - Rút vốn lần 2 vào ngày 26/01/2022, số tiền: 1.571.309.000 VNĐ
  - Rút vốn lần 3 vào ngày 16/03/2022, số tiền: 1.571.309.000 VNĐ
- (iv) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đống Đa theo:
- Hợp đồng cấp tín dụng số 90251.22.059.566543.TD ngày 27/10/2022 và Văn bản sửa đổi bổ sung văn kiện số: 90251.22.059.566543.TD.PL ngày 27/10/2022, hạn mức cho vay 110 tỷ đồng được sử dụng: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty. Thời gian duy trì hạn mức tín dụng: kể từ ngày ký hợp đồng đến 30/9/2023.
- Tài sản đảm bảo của khoản vay:
- 02 (Hai) bất động sản tại xã Ngọc Thanh, TP Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.
- (v) Phát hành trái phiếu riêng lẻ gồm:
- Phát hành trái phiếu riêng lẻ cho Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT với mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp các Dự án bất động sản, cho vay để góp vốn vào các Dự án bất động sản. Theo đó:

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



**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND		VND		VND	VND	VND
<b>Kỳ hoạt động năm 2021</b>								
<b>Số dư đầu kỳ trước</b>	<b>800.000.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>69.420.028.780</b>	<b>45.243.750.000</b>	<b>950.113.944.684</b>	<b>29.521.213.590</b>	<b>2.044.297.857.054</b>
Tăng vốn trong kỳ	1.119.997.080.000	-	-	-	-	-	-	1.119.997.080.000
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	457.982.515.200	(7.526.190.894)	450.456.324.306
Trích lập các quỹ	-	-	-	29.673.480.164	-	(29.673.480.164)	(714.425.933)	(714.425.933)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(20.771.436.115)	(500.098.153)	(21.271.534.268)
Trả cổ tức	95.998.490.000	-	-	-	-	(255.997.570.000)	-	(159.999.080.000)
Khác	-	(200.550.000)	-	880.917.969	8.881.250.000	(10.310.422.725)	6.314.991.062	5.566.186.306
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>2.015.995.570.000</b>	<b>149.799.450.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>99.974.426.913</b>	<b>54.125.000.000</b>	<b>1.091.343.550.880</b>	<b>27.095.489.672</b>	<b>3.438.332.407.465</b>
<b>Kỳ hoạt động năm 2022</b>								
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>2.015.995.570.000</b>	<b>149.799.450.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>99.974.426.913</b>	<b>54.125.000.000</b>	<b>1.091.343.550.880</b>	<b>27.095.489.672</b>	<b>3.438.332.407.465</b>
Tăng vốn trong kỳ	2.620.789.770.000	-	-	-	-	-	-	2.620.789.770.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	196.496.546.915	1.970.210.093	198.466.757.008
Trích lập các quỹ	-	-	-	23.991.533.591	-	(58.141.517.803)	(152.317.081)	(34.302.301.293)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(604.795.280.000)	-	(604.795.280.000)
Khác	-	(550.000)	-	-	-	(386.141.295)	1.559.598.282	1.172.906.987
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>4.636.785.340.000</b>	<b>149.798.900.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>123.965.960.504</b>	<b>54.125.000.000</b>	<b>624.517.158.697</b>	<b>30.472.980.966</b>	<b>5.619.664.260.167</b>

**Vốn điều lệ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số cổ phiếu đang lưu hành như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
<b>Cổ phiếu</b>		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	463.678.534	201.599.557
+) <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ		
+) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	108	108
+) <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	463.678.426	201.599.449
+) <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

**22. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN**

Bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không có bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý ngoài Việt Nam.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty tổ chức các hoạt động kinh doanh theo từng lĩnh vực trên cơ sở các công ty con hoạt động tương đối riêng biệt.

Hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty bao gồm các bộ phận như sau:

- Các dịch vụ liên quan đến môi giới bất động sản;
- Các dịch vụ khác;

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HH**

**Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2021**

	Dịch vụ môi giới và đầu tư bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Doanh thu</b>				
Tổng doanh thu thuần	5.932.912.404.691	106.386.116.613	(441.716.666.214)	5.597.581.855.090
<b>Chi phí kinh doanh</b>	<b>5.290.878.900.289</b>	<b>100.325.908.148</b>	<b>(441.716.666.214)</b>	<b>4.949.488.142.223</b>
- Giá vốn hàng bán	4.825.680.840.013	66.615.976.845	(405.901.527.225)	4.486.395.289.633
- Chi phí bán hàng	174.253.058.985	680.521.849	(7.360.567.882)	167.573.012.952
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	290.945.001.291	33.029.409.454	(28.454.571.107)	295.519.839.638
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>	<b>642.033.504.402</b>	<b>6.060.208.465</b>	<b>-</b>	<b>648.093.712.867</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				82.109.930.291
Chi phí tài chính				152.999.263.690
Lỗ/Lãi khác				(5.321.317.510)
<b>Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>571.883.061.958</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				121.426.737.652
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>450.456.324.306</b>

**Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2022**

	Dịch vụ môi giới và đầu tư bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Doanh thu</b>				
Tổng doanh thu thuần	3.821.421.155.966	132.310.780.569	(463.072.024.254)	3.490.659.912.281
<b>Chi phí kinh doanh</b>	<b>3.541.596.471.117</b>	<b>123.061.464.524</b>	<b>(462.234.297.149)</b>	<b>3.202.423.638.492</b>
- Giá vốn hàng bán	2.888.761.140.100	97.870.364.474	(392.038.083.656)	2.594.593.420.918
- Chi phí bán hàng	319.531.844.192	2.184.471.550	(38.517.666.927)	283.198.648.815
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	333.303.486.825	23.006.628.500	(31.678.546.566)	324.631.568.759
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>	<b>279.824.684.849</b>	<b>9.249.316.045</b>	<b>(837.727.105)</b>	<b>288.236.273.789</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				112.189.810.235
Chi phí tài chính				148.177.173.973
Lỗ/Lãi khác				(4.609.030.890)
<b>Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>247.639.879.161</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				49.340.667.574
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(167.545.421)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>198.466.757.008</b>

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

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>3.595.612.272.536</b>	<b>5.739.677.018.726</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	1.424.489.564.110	1.461.842.435.672
Doanh thu đầu tư bất động sản	2.074.896.374.757	4.233.827.134.988
Doanh thu dịch vụ MKT, cho thuê văn phòng và doanh thu hoạt động khác	96.226.333.669	44.007.448.066
	<b>3.595.612.272.536</b>	<b>5.739.677.018.726</b>
<b>Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)</b>	<b>40.885.636.027</b>	<b>60.203.754.890</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>104.952.360.255</b>	<b>142.095.163.636</b>
Giảm trừ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	104.952.360.255	142.095.163.636
	<b>104.952.360.255</b>	<b>142.095.163.636</b>
	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	96.642.799.310	70.202.808.106
Lãi đầu tư trái phiếu	15.547.010.925	11.907.122.185
	<b>112.189.810.235</b>	<b>82.109.930.291</b>
<b>Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)</b>	<b>12.773.342.465</b>	<b>4.023.827.199</b>

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

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Giá vốn môi giới bất động sản	973.867.880.933	907.520.126.148
Giá vốn đầu tư bất động sản	1.552.091.487.443	3.562.986.780.780
Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng và khác	68.634.052.542	15.888.382.705
	<b>2.594.593.420.918</b>	<b>4.486.395.289.633</b>



**25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>196.496.546.915</b>	<b>457.982.515.200</b>
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (VND)		
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>	<b>196.496.546.915</b>	<b>457.982.515.200</b>
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	302.951.302	166.079.285
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>	<b>649</b>	<b>2.758</b>

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

*Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ:*

<b><u>Bên liên quan</u></b>	<b><u>Mối quan hệ</u></b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ/Công ty có cổ phần chi phối
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	Ông Vương Văn Tường là CT HĐQT
và các thành viên thuộc Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và người liên quan	

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỶ  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	23.289.877.619	51.063.335.647
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỷ	873.177.936	542.457.758
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể kỷ	4.829.420.626	1.908.163.918
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	3.418.821.787	4.885.808.104
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	5.871.016.515	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỷ	2.603.321.544	1.803.989.463
	<b>40.885.636.027</b>	<b>60.203.754.890</b>
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	12.773.342.465	4.023.827.199
	<b>12.773.342.465</b>	<b>4.023.827.199</b>
	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
<b>Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỷ	2.148.706.874	1.236.342.262
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỷ	22.209.271.731	32.237.737.256
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	907.172.727	12.246.380.640
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	954.520.241.122	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	39.076.199.405	280.390.381.709
	<b>1.018.861.591.859</b>	<b>326.110.841.867</b>

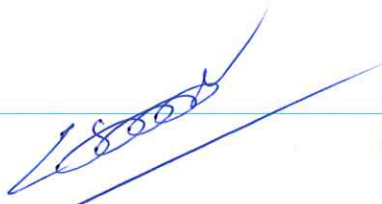
*Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:*



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

	<b>Số cuối kỳ</b> <b>VND</b>	<b>Số đầu kỳ</b> <b>VND</b>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	3.442.487.747	1.186.325.473
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	29.045.080.833	13.164.134.587
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	2.092.082.102	106.376.648
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	5.559.554.714	3.523.768.308
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	4.789.086.121	2.872.385.858
	<b>44.934.825.517</b>	<b>20.859.524.874</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	15.303.845.419	12.843.630.198
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	2.025.348.508	9.264.010.224
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	-	4.645.794.904
	<b>17.329.193.927</b>	<b>26.753.435.326</b>
	<b>Số cuối kỳ</b> <b>VND</b>	<b>Số đầu kỳ</b> <b>VND</b>
<b>Phải thu khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.052.719.984.944	1.038.529.984.944
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	500.000.000.000	
	<b>1.552.719.984.944</b>	<b>1.038.529.984.944</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	223.500.000.000	100.000.000.000
	<b>223.500.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	13.006.957.204	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	74.999.998	74.999.998
	<b>13.081.957.202</b>	<b>74.999.998</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	-	1.693.228.070
	-	<b>1.693.228.070</b>

  
**Nguyễn Công Sơn**  
 Người lập biểu

  
**Lê Thị Lan**  
 Kế toán trưởng

  
**Chủ Hữu Chiến**  
 Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 01 năm 2023