BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(đã được kiểm toán)

Signature Not Verified
Ký bởi: Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Thế Kỷ
Ký ngày: 31/3/2023 15:04:59

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 55
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 55

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ 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 ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

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

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

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 kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
CEN LAND
MSDN: 0101160306

Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Số: 300323.032/BCTC.KT3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ được lập ngày 30 tháng 03 năm 2023, từ trang 05 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HÃNG KIỂM TOÁN AASC

Vũ Xuân Biên
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0743-2023-002-1

Phạm Thị Xuân Thu
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1462-2023-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**5.105.800.891.005**	**4.083.706.309.433**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**101.302.605.509**	**122.548.870.942**
111	1. Tiền		101.302.605.509	121.476.852.554
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	1.072.018.388
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**283.834.355.216**	**1.462.567.883.188**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		283.834.355.216	1.462.567.883.188
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**4.270.225.213.007**	**1.977.094.074.896**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	752.383.502.224	583.736.128.112
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	172.254.987.772	266.047.480.201
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	618.203.700.000	103.760.700.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.799.188.756.066	1.078.654.978.883
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(71.805.733.055)	(55.105.212.300)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**10**	**424.204.451.392**	**501.891.740.357**
141	1. Hàng tồn kho		424.204.451.392	501.891.740.357
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**26.234.265.881**	**19.603.740.050**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	10.683.097.609	17.511.528.426
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		13.367.738.014	1.723.656.915
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	2.183.430.258	368.554.709
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.511.271.560.209**	**2.187.167.948.518**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**2.103.585.619.985**	**1.765.115.858.333**
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	-	281.200.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	2.127.135.619.985	1.483.915.858.333
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(23.550.000.000)	-
220	**II. Tài sản cố định**		**213.944.763.606**	**234.841.299.318**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	137.773.309.752	140.475.482.080
222	- *Nguyên giá*		*195.409.596.595*	*184.275.959.842*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(57.636.286.843)*	*(43.800.477.762)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	76.171.453.854	94.365.817.238
228	- *Nguyên giá*		*174.699.843.213*	*159.473.104.213*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(98.528.389.359)*	*(65.107.286.975)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**14**	**129.872.524.205**	**134.376.773.597**
231	- Nguyên giá		135.127.481.829	135.127.481.829
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(5.254.957.624)	(750.708.232)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**11**	**24.921.814.594**	**6.724.529.594**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		24.921.814.594	6.724.529.594
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**38.946.837.819**	**46.109.487.676**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	37.059.672.233	46.109.487.676
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35	1.887.165.586	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**7.617.072.451.214**	**6.270.874.257.951**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**2.002.179.307.108**	**2.832.541.850.486**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**1.996.521.994.156**	**1.879.797.646.334**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	17	139.912.831.858	93.970.754.327
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	31.062.040.165	137.206.935.134
313	3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	161.395.180.442	253.033.461.175
314	4.	Phải trả người lao động		87.395.467.992	70.932.340.067
315	5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	20	119.780.743.984	93.060.466.998
318	6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	11.862.148.197	14.738.671.468
319	7.	Phải trả ngắn hạn khác	21	417.338.115.143	408.163.038.487
320	8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	1.003.076.901.962	765.747.374.775
322	9.	Quỹ khen thưởng phúc lợi		24.698.564.412	42.944.603.903
330	**II.**	**Nợ dài hạn**		**5.657.312.952**	**952.744.204.152**
337	1.	Phải trả dài hạn khác	21	3.384.592.952	2.744.204.152
338	2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	2.272.720.000	950.000.000.000
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**5.614.893.144.106**	**3.438.332.407.465**
410	**I.**	**Vốn chủ sở hữu**	**23**	**5.614.893.144.106**	**3.438.332.407.465**
411	1.	Vốn góp của chủ sở hữu		4.636.785.340.000	2.015.995.570.000
411a	-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*4.636.785.340.000*	*2.015.995.570.000*
412	2.	Thặng dư vốn cổ phần		149.798.900.000	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		124.560.976.945	99.974.426.913
421	6.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		617.131.127.937	1.091.343.550.880
421a	-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*426.243.878.192*	*632.269.051.845*
421b	-	*LNST chưa phân phối năm nay*		*190.887.249.745*	*459.074.499.035*
429	7.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		32.492.879.225	27.095.489.672
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**7.617.072.451.214**	**6.270.874.257.951**

Nguyễn Công Sơn	Lê Thị Lan	Chu Hữu Chiến
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25**	**3.670.718.806.632**	**5.739.677.018.726**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	195.004.584.705	142.095.163.636
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**3.475.714.221.927**	**5.597.581.855.090**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**27**	**2.630.339.753.956**	**4.486.395.289.633**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**845.374.467.971**	**1.111.186.565.457**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	112.485.157.220	82.109.930.291
22	7. Chi phí tài chính	29	149.134.995.943	152.999.263.690
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*149.134.995.943*	*152.999.263.690*
25	9. Chi phí bán hàng	30	239.862.372.812	167.573.012.952
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	317.901.867.940	295.519.839.638
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**250.960.388.496**	**577.204.379.468**
31	12. Thu nhập khác	32	9.456.035.997	2.411.557.123
32	13. Chi phí khác	33	14.463.812.257	7.732.874.633
40	**14. Lợi nhuận khác**		**(5.007.776.260)**	**(5.321.317.510)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**245.952.612.236**	**571.883.061.958**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	53.408.791.917	121.426.737.652
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	35	(1.887.165.586)	-
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**194.430.985.905**	**450.456.324.306**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**190.887.249.745**	**457.982.515.200**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**3.543.736.160**	**(7.526.190.894)**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**36**	**631**	**2.316**

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
CEN LAND
MSDN: 0101160305

Nguyễn Công Sơn	Lê Thị Lan	Chu Hữu Chiến
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	*1. Lợi nhuận trước thuế*		*245.952.612.236*	*571.883.061.958*
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		52.889.565.144	44.360.035.901
03	- Các khoản dự phòng		40.250.520.755	47.208.220.640
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(112.751.416.280)	(82.083.940.603)
06	- Chi phí lãi vay		149.134.995.943	152.999.263.690
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		*375.476.277.798*	*734.366.641.585*
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(2.461.211.595.790)	(352.496.753.097)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		77.687.288.965	(605.179.228.073)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(54.190.441.455)	63.708.330.398
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		15.878.246.260	(29.397.694.872)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(166.757.990.785)	(110.955.947.471)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(98.523.868.477)	(60.450.443.296)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		4.599.000.000	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(57.264.346.677)	(15.681.300.000)
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		*(2.364.307.430.161)*	*(376.086.394.825)*
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(30.622.982.935)	(53.831.578.298)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		981.818.182	709.090.909
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.200.746.437.006)	(3.627.302.551.614)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.146.140.964.978	2.067.730.944.060
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		121.711.064.322	63.858.202.634
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		*1.037.464.427.541*	*(1.548.835.892.309)*
	III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		2.015.994.490.000	961.318.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		3.416.364.034.150	6.873.694.372.461
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(4.126.761.786.963)	(5.978.827.738.125)
40	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*		*1.305.596.737.187*	*1.856.184.634.336*

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(21.246.265.433)	(68.737.652.798)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		122.548.870.942	191.286.523.740
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	101.302.605.509	122.548.870.942

Nguyễn Công Sơn	Lê Thị Lan	Chu Hữu Chiến
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2022

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ 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 4.636.785.340.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 4.636.785.340.000 VND; tương đương 463.678.534 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 2.737 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là: 1.326 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

Mặc dù bối cảnh nền kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng 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. Tuy nhiên, những tháng cuối năm 2022, do ảnh hưởng của chính sách vĩ mô, khó khăn về thị trường ảnh hưởng mạnh đến hoạt động kinh doanh của Công ty làm cho doanh thu, lợi nhuận của Công ty đều giảm so với năm 2021. Trong đó, doanh thu giảm 2.068 tỷ VND tương ứng giảm 36,05%, giá vốn giảm 1.856 tỷ VND tương ứng giảm 41,37%, lợi nhuận trước thuế giảm 325,9 tỷ VND tương ứng giảm 56,99% so với năm 2021.

Cấu trúc tập đoàn

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

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	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 TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	TP Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	TP Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Academy	TP Hà Nội	56%	56%	Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.
Công ty 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 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

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	TP Hải Phòng	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 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	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 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, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	TP Quy Nhơn	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu 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, đấu giá bất động sản, đấu 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	52,58%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Dương	Bình Dương	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Cần Thơ	Cần Thơ	38,75%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

Trong đó, các công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới là:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Ngôi sao Unik	Hà Nội	51%	51%	Truyền thông, quảng cáo

(*) Công ty Cổ phần Cen HCM được thành lập theo Nghị quyết số 11/2022/NQ-HĐQT ngày 11/03/2022 của 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 là 20.000.000.000 VND. 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. 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 của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

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

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

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu
Tài sản tài chính
Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. 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
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 năm do Thông tư số 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.

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

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

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty chủ yếu phản ánh giá trị hàng hóa bất động sản hình thành từ các dự án kinh doanh bất động sản do Công ty mua lại từ các chủ đầu tư, các hàng hóa bất động sản này sẽ được bán dưới hình thức chuyển giao quyền sở hữu cho người mua.

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, 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 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 năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

2.10. Tài sản cố định

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 luỹ 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 luỹ kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	30 năm

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính 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 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 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 năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính 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 VND 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 năm trong thời gian từ 01 năm đến 06 năm và phân bổ theo phương pháp đường thẳng.
- Chi phí thuê văn phòng phân bổ vào chi phí trong năm 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 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. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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 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.

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 năm tài chính về dịch vụ chưa được thực hiện trong năm.

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

2.21. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và phải xử lý ghi giảm vốn điều lệ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày hoàn thành việc thanh toán mua lại cổ phiếu theo quy định tại Điều 134 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Điều 36 của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 06/12/2019, trừ các trường hợp được pháp luật cho phép bán ra ngay sau khi mua lại hoặc xử lý số dư cổ phiếu quỹ đã mua trước ngày 01/01/2021.

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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất 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 được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

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 năm là hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán.

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

2.24. Giá vốn hàng bán

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

2.25. Chi phí tài chính

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

2.26. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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 năm tài chính hiện hành

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

2.27. Lãi 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 năm.

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

2.28. Các bên liên quan

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

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

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

2.29. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Tiền mặt	18.247.749.338	14.635.004.167
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	83.054.856.171	106.841.848.387
- Các khoản tương đương tiền	-	1.072.018.388
	101.302.605.509	**122.548.870.942**

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		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)	239.976.369.863	-	713.885.000.000	
- Trái phiếu (2)	43.857.985.353	-	748.682.883.188	-
	283.834.355.216	**-**	**1.462.567.883.188**	**-**

Tại ngày 31/12/2022, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị 176.720.369.863 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại Thuyết minh 16).

(1) 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 đến 5,1%/năm.
Trong đó, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị 176.720.369.863 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 là các trái phiếu mua theo các Hợp đồng mua bán trái phiếu giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ. Chi tiết như sau:

	Hợp đồng	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất	31/12/2022			01/01/2022		
					Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
					VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	2021102546032/22102021/HDMB-VAR ngày 22/10/2021	11/11/2020	3 năm	10%/năm	214.934	109.784	23.596.314.256	214.934	109.784	23.596.314.256
Công ty Cổ phần CMC	2021111248155/12112021/HDMB-VAR ngày 12/11/2021	11/08/2021	4 năm	10.6%/năm	139.645	103.479	14.450.324.955	139.645	103.479	14.450.324.955
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	2022050564736/05052022/HDMB-VAR ngày 05/5/2022	25/02/2022	3 năm	9,5%/năm	10.082	102.207	1.030.450.974	-		-
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	2022072972270/29072022/HDMB-VAR ngày 29/7/2022	25/02/2022	3 năm	9,5%/năm	44.558	107.296	4.780.895.168	-		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Nam	2021092442705/24092021/HDMB-VAR ngày 24/09/2021	16/08/2021	1 năm	9,5%/năm	-	-	-	9.987	101.178	1.010.464.686
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	2021120150706/01122021/HDMB-VAR	26/11/2021	3 năm	9,5%/năm	-	-	-	720.618	100.626	72.512.906.868
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	2021111649056/16112021/HDMB-VAR	15/11/2021	3 năm	9,5%/năm	-	-	-	490.509	100.528	49.309.888.752
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	2021111949500/19112021/HDMB-VAR	15/11/2020	3 năm	9,5%/năm	-	-	-	274.277	100.601	27.592.540.477
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	2021122452840/24122021/HDMB-VAR	20/12/2021	3 năm	9,5%/năm	-	-	-	1.398.310	100.601	140.671.384.310
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	2021112650267/26112021/HDMB-VAR	15/11/2021	3 năm	9,5%/năm	-	-	-	2.240.572	100.773	225.789.162.156
Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận	2021123153600/31122021/HDMB-VAR	23/12/2021	3 năm	9,5%/năm + điều chỉnh	-	-	-	1.494.351	100.378	149.999.964.678
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	2021120350961/03122021/HDMB-VAR	26/11/2021	3 năm	9,5%/năm + điều chỉnh	-	-	-	434.566	100.675	43.749.932.050
					409.219	**422.766**	**43.857.985.353**	**7.417.769**	**1.018.623**	**748.682.883.188**

Căn cứ để phân loại các khoản đầu tư trái phiếu thành đầu tư ngắn hạn dựa vào thời gian đầu tư trên hợp đồng mua bán trái phiếu.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Lí do thay đổi đối với từng khoản đầu tư trái phiếu: Các khoản trái phiếu tăng hoặc giảm là do công ty đã thực hiện mua hoặc bán trong năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***35.190.541.129***	-	***17.411.349.538***	-
- 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	22.551.007.118	-	9.715.959.251	-
- 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	4.953.671.120	-	2.872.385.858	-
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	-	3.523.768.308	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	2.144.759.042		-	
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	2.092.082.102	-	106.376.648	-
Bên khác	***717.192.961.095***	***(16.528.771.996)***	***566.324.778.574***	***(828.746.676)***
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	84.932.167.052	-	3.123.843.294	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	24.915.835.443	-	-	-
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MIKHOME	15.159.917.922	-	11.075.572.647	-
- Khách dự án Hud Mê Linh	59.672.250.000	-	-	
- Phải thu khách hàng Dự án Hoa Tiên Paradise	209.982.466.028	-	-	-
- Công ty TNHH GAMUDA Land Việt Nam	1.100.000.001	-	8.286.100.431	-
- Công ty Cổ phần Trung Sơn	55.776.677.624	-	11.282.922.488	-
- Công ty Cổ Phần C-Holdings	18.480.399.626		2.495.320.001	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng 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 - Đầu tư Bất động sản Thành Phương	20.084.623.518	-	-	-
- 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	
- 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	197.446.322.354	(16.528.771.996)	228.021.869.822	(828.746.676)
	752.383.502.224	**(16.528.771.996)**	**583.736.128.112**	**(828.746.676)**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***13.081.957.202***	-	***74.999.998***	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	74.999.998	-	74.999.998	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	13.006.957.204	-	-	-
Bên khác	***159.173.030.570***	***(1.000.495.435)***	***265.972.480.203***	-
- Hợp tác xã Thành Công (*)	130.896.125.852	-	255.044.962.526	-
- Công ty Cổ phần C - Holdings	10.335.867.931	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam	8.737.290.000	-	-	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	9.203.746.787	(1.000.495.435)	10.927.517.677	-
	172.254.987.772	**(1.000.495.435)**	**266.047.480.201**	-

(*) Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land) trả trước cho Hợp tác xã Thành Công để mua 237 căn hộ tại dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower) số 145 đường hồ Mễ Trì, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội. Theo hợp đồng, tổng số căn thực hiện giao dịch là: 237 căn. Đến ngày 31/12/2022, hai bên đã thực hiện giao dịch thành công là: 149 căn, số dư còn lại tương ứng với 88 căn.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Bên liên quan	***223.500.000.000***	-	***100.000.000.000***	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	223.500.000.000	-	100.000.000.000	-
Bên khác	***394.703.700.000***	-	***3.760.700.000***	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	-	3.760.700.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	351.943.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần CONSGROUP	39.000.000.000	-	-	-
	618.203.700.000	-	**103.760.700.000**	-
b) Dài hạn				
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	-	-	281.200.000.000	-
	-	-	**281.200.000.000**	-

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	31/12/2022	01/01/2022
					VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	Hợp đồng vay vốn số 245/HĐVV/CRE-CIV	24/05/21	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 9%/ năm	30.000.000.000	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/CENLAND- CIV	25/01/22	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	27/01/22	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 9%/ năm	40.000.000.000	-

Đối tượng	Hợp đồng cho vay	Thời điểm bắt đầu cho vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm và kỳ hạn, lãi suất	31/12/2022	01/01/2022
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	Hợp đồng vay số 30/09/2021/HDVV, ký ngày 30 tháng 09 năm	30/09/21	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 1001/HĐCV/CHS-CIV	10/01/21	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 9%/ năm	-	13.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	Hợp đồng vay số 31/12/2022/HDVV, ký ngày 27 tháng 01 năm 2022	27/01/22	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	Kỳ hạn: 12 tháng Lãi suất: 5%/năm	16.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	2312/2022/HĐVTS/TL-CRE	11%/năm	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 11%/ năm	351.943.000.000	-
Công ty Cổ phần CONSGROUP	001/2022/HĐVV/CRE-COG	11%/năm	Vay vốn nhằm ký quỹ để đảm bảo độc quyền phân phối bảng hàng tại dự án khu căn hộ FPT Plaza 2	Tín chấp - kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 11%/ năm	39.000.000.000	-
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	11/12/20	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn 20 ngày lãi suất 20%/năm	3.760.700.000	3.760.700.000
					618.203.700.000	**103.760.700.000**

Chi tiết thông tin về các khoản cho vay dài 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	31/12/2022	01/01/2022
					VND	VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	Hợp đồng vay tài sản số 28012022-01/HĐVTS/TL-CRE	28/01/22	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn 36 tháng - lãi suất 11%/năm	-	281.200.000.000
					-	**281.200.000.000**

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.322.523.575	-	20.554.898.890	
- Phải thu người lao động	79.707.254	-	560.529.320	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	315.115.965	-	595.645.420	-
- Tạm ứng	108.748.420.887	-	86.366.345.079	-
- Ký cược, ký quỹ	757.223.406.521	(48.501.165.300)	166.500.305.163	(48.501.165.300)
- Hợp tác kinh doanh	1.897.921.100.000	-	762.921.100.000	-
- Phải thu khác	23.578.481.864	(5.775.300.324)	41.156.155.011	(5.775.300.324)
	2.799.188.756.066	**(54.276.465.624)**	**1.078.654.978.883**	**(54.276.465.624)**
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	***500.000.000.000***	-	-	-
- **Ký cược, ký quỹ**	**500.000.000.000**	-	-	-
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành [1]	500.000.000.000	-	-	-
Bên khác	***2.299.188.756.066***	***(54.276.465.624)***	***1.078.654.978.883***	***(54.276.465.624)***
- **Ký cược, ký quỹ**	**257.223.406.521**	**(48.501.165.300)**	**166.500.305.163**	**(48.501.165.300)**
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn [2]	52.650.639.863	-	52.650.639.863	-
Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải [3]	55.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Thắng [4]	15.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền [5]	15.970.000.000	-	15.970.000.000	-
Công ty Cổ phần C-Holdings (dự án C-Sky view)	22.114.060.000	-	1.314.060.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong [6]	47.031.165.300	(47.031.165.300)	47.031.165.300	(47.031.165.300)
Đối tượng khác	49.457.541.358	(1.470.000.000)	49.534.440.000	(1.470.000.000)
- **Hợp tác kinh doanh**	**1.897.921.100.000**	-	**762.921.100.000**	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô [7]	30.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land [8]	1.067.921.100.000	-	762.921.100.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN [9]	800.000.000.000	-	-	-
- **Phải thu khác**	**144.044.249.545**	**(5.775.300.324)**	**149.233.573.720**	**(5.775.300.324)**
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	138.268.949.221	-	143.458.273.396	-
	2.799.188.756.066	**(54.276.465.624)**	**1.078.654.978.883**	**(54.276.465.624)**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
- Hợp tác kinh doanh	123.616.800.000	-	109.426.800.000	-
- Ký quỹ, ký cược	2.003.518.819.985	(23.550.000.000)	1.374.489.058.333	-
	2.127.135.619.985	**(23.550.000.000)**	**1.483.915.858.333**	-
b.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	**1.052.719.984.944**	-	**1.038.529.984.944**	-
- **Hợp tác kinh doanh**	**123.616.800.000**	-	**109.426.800.000**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ [10]	123.616.800.000		109.426.800.000	-
- **Ký quỹ, ký cược**	**929.103.184.944**	-	**929.103.184.944**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ [11]	929.103.184.944	-	929.103.184.944	-
Bên khác	***1.074.415.635.041***	***(23.550.000.000)***	***445.385.873.389***	-
- **Ký quỹ, ký cược**	**1.074.415.635.041**	-	**445.385.873.389**	-
Công ty Cổ phần Bitexco	15.000.000.000	-	11.550.000.000	-
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam (ST5)	-	-	17.042.187.032	-
Công ty Cổ phần Veracity	-	-	7.150.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
Công ty Cổ phần TID [12]	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh [13]	324.671.300.000	-	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An	900.000.000	-	15.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam	-	-	25.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh - Dự án C-Sky view	50.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng [14]	439.644.084.142	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	(22.550.000.000)	22.550.000.000	-
Các khoản phải thu đối tượng khác	164.150.250.899	(1.000.000.000)	88.693.686.357	-
	2.127.135.619.985	**(23.550.000.000)**	**1.483.915.858.333**	-

Chi tiết các khoản Hợp tác kinh doanh, ký quỹ ký cược và Tiền đảm bảo tổng đại lý phân phối cho các dự án giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land) và các đối tác như sau:

(1) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc mua bán sản phẩm bất động sản thuộcdự án Hoa Tiên Paradise tại xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh theo hợp đồng nguyên tắc 01/2022/HĐNT ngày 10/01/2022.

(2) 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.

(3)&(4) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải theo hợp đồng số 0306/2022/HĐĐC/Cen Land – PARADISE ký ngày 03/06/2022 và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Thắng theo thỏa thuận đặt cọc số 0106/2022/HĐĐC/Cen Land – 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.

(5) 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.

(6) 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 VND. 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 31/12/2022, Cen Sài Gòn đã trích lập dự phòng 100% đối với khoản đặt cọc nêu trên.

(7) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 68/ 2022/HĐHTKD ngày 06/04/2022 giữu Cen Land 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:	Cen Land góp số vốn cố định là 30 tỷ VND trong suốt thời gian hợp tác, còn lại Đông Đô góp toàn bộ vốn đầu tư xây dựng dự án;
- Nội dung chủ yếu:	Cen Land và Đông Đô cùng triển khai đầu tư kinh doanh 780 căn hộ chung cư để ở thuộc dự án The Muse. Cen Land góp số vốn cố định là 30 tỷ VND, Đông Đô góp vốn thanh toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng dự án. Cen Land được thu hồi vốn góp và xác định doanh thu ngay sau khi khách hàng do Cen Land 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 Cen Land 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 VND/m2 sàn. - Cen Land hưởng doanh thu cơ bản tính từ phần vượt quá 41.500.000 VND đến 46.500.000 VND/ m2 sàn. - Phần vượt trên 46.500.000 VND/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 31/12/2022:	Cen Land đã góp 30 tỷ VND;
- Tình hình dự án:	Dự án đang giai đoạn thi công phần móng, dự kiến đến cuối năm 2022 đủ điều kiện bán
- Kết quả kinh doanh:	Dự án đang trong giai đoạn triển khai bán hàng chưa ghi nhận doanh thu.

(8) 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 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 VND; + Hợp đồng số 08042021: 1.357.549.550.000 VND;. 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 VND, thời hạn hợp tác dự kiến 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng; + Hợp đồng số 08042021: 1.357.549.550.000 VND, 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 thu hoặc được tạm ứng;
- Thời hạn hợp tác:	Dự kiến là 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2022:	+ Hợp đồng số 30122020: Cen Land đã góp 767.702.039.844 VND và thu hồi 767.702.039.844 VND, số dư còn lại là 0 VND; + Hợp đồng số 08042021: Cen Land đã góp 1.295.000.000.000 VND và thu hồi 227.078.900.000 VND, số dư còn lại là 1.067.921.100.000 VND;
- Tình hình dự án:	+ Hợp đồng số 30122020: đã hoàn thành chuyển nhượng 77 lô và đã 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:	Hợp đồng 30122020 đã được phân chia : 39.002.729.451 VND. Lũy kế từ khi hợp đồng này có hiệu lực: 39.003.729.451 VND; Hợp đồng 08042021: Đã được phân chia trong năm: 0 VND; Đã được phân chia lũy kế từ khi hợp đồng này có hiệu lực: 0 VND.

(9) Hợp đồng nguyên tắc số 02/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 và Phụ lục 01 ký ngày 03/10/2022 giữa Công ty Cổ phần Thành Đạt VN và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ:

- Mục đích:	Tham gia đầu tư phát triển kinh doanh Dự án Khu dân cư Khe Cát, địa chỉ tại Khu Khe Cát, phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh do Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN là Chủ đầu tư;
- Tỷ lệ góp vốn:	Trước mắt, Cen Land đồng ý góp 800 tỷ VND để Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN đầu tư Xây dựng Dự án;
- Thời gian hợp tác:	Thời gian dự kiến bắt đầu triển khai ký kết Hợp đồng mua bán phù hợp với kế hoạch và thời gian ký kết các hợp đồng mua bán không muộn hơn quý II/2023;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh:	Cen Land được hưởng phần lợi nhuận có được từ việc kinh doanh dự án tính bằng: tổng lợi nhuận dự án sau thuế*(Tiền góp vốn/Tổng vốn đầu tư dự án). Hoặc Cen Land có thể lựa chọn ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhương với Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2022:	Cen Land đã góp 800 tỷ VND;

- Tình hình dự án:	Đang ở giai đoạn thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Cụ thể: I. Gói thầu hạ tầng kỹ thuật- Hoàn thành thi công hạ tầng kỹ thuật từ đầu dự án đến công viên cây xanh, đạt 50% khối lượng công việc - Tiếp tục thi công đắp đất từ đoạn công viên cây xanh về cuối dự án, khối lượng còn lại chưa thi công khoảng 50.000m3 đất. - Thi công cống thoát nước mưa, thoát nước thải, nắp hố ga, thông tin liên lạc, thảm nhựa, lát vỉa hè các tuyến đường còn lại, khối lượng còn lại khoảng 40% giá trị gói thầu. II. Gói thầu cấp nước sạch+PCCC+ Cây Xanh - Hoàn thành trồng cây xanh các tuyến đường từ đầu dự án đến công viên cây xanh, đạt 50% giá trị gói thầu - Tiếp tục trồng cây trong công viên cây xanh, hoàn thành 70% khối lượng hợp đồng III. Gói thầu cấp điện - Thi công hệ thống điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp từ đầu dự án đến công viên cây xanh, khối lượng đạt 50% giá trị gói thầu IV. Gói thầu hạ tầng công viên - Hoàn thành công tác xây dựng hạ tầng công viên, đang triển khai lắp đặt thiết bị điện, đồ chơi thể thao, cấp nước tự động. Khối lượng đạt 70% giá trị gói thầu.
- Kết quả kinh doanh:	Chưa phát sinh.

(10) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (Trustlink), Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ(Cen Invest) và Cen Land 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, tỉnh Bắc Ninh do Công ty Cổ phần Thuỷ 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 VND. Tỷ lệ góp của Trustlink, CenInvest, Cen Land lần lượt là: 30%, 10% và 60%;
- 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 31/12/2022:	Cen Land đã góp được 123.616.800.000 VND;
- 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.

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

Tên dự án	31/12/2022 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 Paradise	517.652.885.936
Cộng	**929.103.184.944**

(12) 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 31/12/2022, dự án đang triển khai xây dựng phần móng.

(13): 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 31/12/2022, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện hồ sơ pháp lý và thiết kế bản vẽ thi công dự án.

(14) Đây là khoản đặt cọc của với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng về việc chuyển nhượng các sản phẩm tại dự án khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo phụ lục số 01 kèm theo Hợp đồng nguyên tắc số 129/2022 ngày 15 tháng 9 năm 2022.

9. NỢ XẤU

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu	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 Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	11.186.986.406	-	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	1.147.024.316	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	3.727.756.578	-	-	-
+ Công ty Cổ phần TMS Bất động sản	179.901.920	-	-	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong	47.031.165.300	-	47.031.165.300	-
+ Đối tượng khác	2.579.630.852	943.723.977	177.055.340	-
	107.486.443.438	**12.130.710.383**	**55.105.212.300**	**-**

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.336.540.541	-	4.250.704.726	-
- Hàng hoá	70.925.926	-	50.887.090	-
- Hàng hóa bất động sản (*)	420.796.984.925	-	497.590.148.541	-
	424.204.451.392	**-**	**501.891.740.357**	**-**

	31/12/22	01/01/22
	VND	VND
(*) Trong đó: hàng hóa bất động sản bao gồm:		
(1) Hàng hóa bất động sản:	**27.572.916.349**	**5.777.460.926**
+ Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ	3.600.000.000	3.600.000.000
+ Dự án Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà (Casamia Calm Hoi An)	11.456.499.057	-
+ 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 Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	5.694.337.211	-
+ Dự án Park View	4.644.619.155	-
+ Căn hộ thuộc dự án Khu chung cư DETACO	2.177.460.926	2.177.460.926
(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:	**393.224.068.576**	**491.812.687.615**
+ Dự án Lotus Central	9.552.723.845	
+ Dự án Hud Mê Linh	127.015.238.506	
+ Dự án Kim Chung Di Trạch	65.702.831.287	155.644.729.905
+ Dự án C-Sky View	33.633.846.129	293.446.675.012
+ Dự án Hoa Tiên Paradise (*)	135.652.646.769	-
+ Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower) (**)	3.563.414.596	29.040.704.669
+ Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí 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
	420.796.984.925	**497.590.148.541**

(*) Dự án Hoa Tiên Paradise:
Tại ngày 31/12/2022, số dư các khoản đặt cọc phân phối dự án là 517.652.885.936 VND (thuyết minh số 08 mục (11)).
Số dư phải trả các khoản đặt cọc của khách hàng dự án này là 16.102.610.606 VND (thuyết minh số 21).

(**) Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower):
Thông tin chi tiết về việc thanh toán với chủ đầu tư được nêu tại thuyết minh số 06.
Tại ngày 31/12/2022, số dư phải trả các khoản đặt cọc của khách hàng dự án này là 80.799.284.853 VND (thuyết minh số 21.).

(***) Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải:
Tại ngày 31/12/2022, số dư phải trả các khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng là 439.644.084.142 VND (thuyết minh số 08 mục (14)).

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- **Mua sắm**	**24.921.814.594**	**6.724.529.594**
Dự án Hệ thống phần mềm SERP (*)	3.332.562.438	3.332.562.438
Dự án Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn (**)	12.089.252.156	3.361.588.000
Hệ thống phần mềm Quản lý (Gtech) (***)	9.500.000.000	-
Dự án khác	-	30.379.156
	24.921.814.594	**6.724.529.594**

Chi tiết Dự án Hệ thống phần mềm Quản lý :

(*) Dự án Hệ thống phần mềm SERP (triển khai bổ sung tính năng cho Phần mềm ERP)
- Nguồn vốn đầu tư: tự có. Tổng mức đầu tư: 2.776.906 238 VND (bao gồm VAT);
- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: 12 tháng từ ngày 02/01/2018 đến ngày 31/12/2018;
- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 31/12/2022: Dự án đã được đưa vào sử dụng tuy nhiên các hạng mục thực hiện các công đoạn cuối cùng của các phân hệ thuộc hệ thống phần mềm quản lý, đang chờ nghiệm thu quyết toán.

(**) Dự án Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn (Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn với mục đích đầu tư trang web Cenhomes.vn cùng toàn bộ nền tảng công nghệ để vận hành trang web cenhomes.vn):
- Nguồn vốn đầu tư: tự có;
- Tổng mức đầu tư: Phát sinh theo từng hợp đồng riêng lẻ cho từng tính năng công nghệ;
- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: Hợp đồng đầu tiên về trang web phát sinh 20/11/2018, thời gian hoàn thành từng hạng mục tính năng được quy định trong từng hợp đồng đơn lẻ;
- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 31/12/2022: dự án đang hoàn thiện tiếp các tính năng chưa được nghiệm thu.

(***) Dự án Hệ thống phần mềm Quản lý (Gtech)
- Nguồn vốn đầu tư: tự có. Tổng mức đầu tư: 34.700.000.000 VND (chưa bao gồm VAT);
- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: 12 tháng từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/06/2023;
- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 31/12/2022: đã nghiệm thu giai đoạn 2 và đang chuẩn bị thực hiện giai đoạn 3.

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	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	116.479.910.561	1.866.657.272	48.750.802.644	17.178.589.365	184.275.959.842
- Mua trong năm	-	153.990.909	11.661.265.270	1.074.054.756	12.889.310.935
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.559.244.182)	(196.430.000)	(1.755.674.182)
Số dư cuối năm	**116.479.910.561**	**2.020.648.181**	**58.852.823.732**	**18.056.214.121**	**195.409.596.595**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	12.416.079.279	1.087.055.073	19.257.388.411	11.039.954.999	43.800.477.762
- Khấu hao trong năm	4.586.759.820	290.752.833	6.882.357.468	3.204.343.247	14.964.213.368
- Thanh lý, nhượng bán	(14.732.251)	-	(1.113.672.036)	-	(1.128.404.287)
Số dư cuối năm	**16.988.106.848**	**1.377.807.906**	**25.026.073.843**	**14.244.298.246**	**57.636.286.843**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	104.063.831.282	779.602.199	29.493.414.233	6.138.634.366	140.475.482.080
Tại ngày cuối năm	**99.491.803.713**	**642.840.275**	**33.826.749.889**	**3.811.915.875**	**137.773.309.752**

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 78.260.030.605 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.980.503.321 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 năm	11.995.200.171	147.103.176.769	374.727.273	159.473.104.213
- Mua trong năm	-	15.226.739.000	-	15.226.739.000
Số dư cuối năm	**11.995.200.171**	**162.329.915.769**	**374.727.273**	**174.699.843.213**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	64.732.559.702	374.727.273	65.107.286.975
- Khấu hao trong năm	-	33.421.102.384	-	33.421.102.384
Số dư cuối năm	**-**	**98.153.662.086**	**374.727.273**	**98.528.389.359**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	11.995.200.171	82.370.617.067	-	94.365.817.238
Tại ngày cuối năm	**11.995.200.171**	**64.176.253.683**	**-**	**76.171.453.854**

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 11.995.200.171 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.127.248.342 VND.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Trong đó:

- Nguyên giá tại 31/12/2022 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 VND, khấu hao trong năm: 4.504.249.392 VND, hao mòn lũy kế cuối năm: 5.254.957.624 VND.
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ cho thuê bất động sản đầu tư là 13.986.967.827 VND (năm 2021 là 18.121.772.690 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong thuyết minh số 24.
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. 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 năm tài chính.
- Bất động sản đầu tư này đang dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay, giá trị còn lại là: 129.872.524.205 VND.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	720.898.436	810.230.865
Chi phí sửa chữa	72.538.158	352.753.565
- Chi phí thuê văn phòng	2.247.226.685	3.320.728.061
- Chi phí trả trước tiền quản lý vận hành	215.576.863	4.311.618.142
- Chi phí môi giới	6.249.008.679	5.748.743.825
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.177.848.788	2.967.453.968
	10.683.097.609	**17.511.528.426**
b) Chi phí trả trước dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	6.449.464.843	8.984.848.695
- Chi phí sửa chữa	30.218.682.520	29.512.472.759
- Chi phí trả trước dài hạn khác	391.524.870	7.612.166.222
	37.059.672.233	**46.109.487.676**

16. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2022		Trong năm		31/12/2022	
	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	**760.808.974.775**	**760.808.974.775**	**3.410.467.416.150**	**3.626.280.506.963**	**544.995.883.962**	**544.995.883.962**
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	9.187.596.076	9.187.596.076	-	9.187.596.076	-	-
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	64.732.200.927	64.732.200.927	113.529.841.155	156.480.365.883	21.781.676.199	21.781.676.199
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	435.378.747.772	435.378.747.772	2.923.854.601.103	3.000.876.172.714	358.357.176.161	358.357.176.161
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa	-	-	9.877.348.394	-	9.877.348.394	9.877.348.394
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	179.510.430.000	179.510.430.000	292.965.625.498	377.496.372.290	94.979.683.208	94.979.683.208
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	60.000.000.000	60.000.000.000	70.240.000.000	70.240.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	12.000.000.000	12.000.000.000	-	12.000.000.000	-	-
- Vay dài hạn đến hạn trả	**4.938.400.000**	**4.938.400.000**	**8.081.018.000**	**4.938.400.000**	**8.081.018.000**	**8.081.018.000**
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	4.938.400.000	4.938.400.000	8.081.018.000	4.938.400.000	8.081.018.000	8.081.018.000
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	-	**450.000.000.000**	-	**450.000.000.000**	**450.000.000.000**
	765.747.374.775	**765.747.374.775**	**3.868.548.434.150**	**3.631.218.906.963**	**1.003.076.901.962**	**1.003.076.901.962**

	01/01/2022		Trong năm		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	**4.938.400.000**	**4.938.400.000**	**5.896.618.000**	**481.280.000**	**10.353.738.000**	**10.353.738.000**
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà - VND	-	-	2.754.000.000	481.280.000	2.272.720.000	2.272.720.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	4.938.400.000	4.938.400.000	3.142.618.000	-	8.081.018.000	8.081.018.000
- Trái phiếu thường	**950.000.000.000**	**950.000.000.000**	-	**500.000.000.000**	**450.000.000.000**	**450.000.000.000**
	954.938.400.000	**954.938.400.000**	**5.896.618.000**	**500.481.280.000**	**460.353.738.000**	**460.353.738.000**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(4.938.400.000)	(4.938.400.000)			(458.081.018.000)	(458.081.018.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**950.000.000.000**	**950.000.000.000**			**2.272.720.000**	**2.272.720.000**

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	31/12/2022	01/01/2022
				VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	VND	7% đến 7,5%	Tài sản	-	9.187.596.076
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (1)	VND	8,5% đến 10,5%	Tài sản	21.781.676.199	64.732.200.927
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (2)	VND	7,1% đến 9,2%	Tài sản	358.357.176.161	435.378.747.772
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa (3)	VND	9,90%	Tài sản	9.877.348.394	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (4)	VND	8,4% đến 10%	Tài sản	94.979.683.208	179.510.430.000
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
				544.995.883.962	**760.808.974.775**

(1) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam được bảo lãnh bởi tài sản là sàn văn phòng tầng 4 Golden Palm.

(2) 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 sàn dịch vụ khu chung cư @Home, 5 sàn kinh doanh dịch vụ tại khu chung cư CT7, Sàn 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.

(3) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa được bảo lãnh bởi bằng tài sản là bất động sản đứng tên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Số phát hành: DE: 203068 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 18/05/2022.

(4) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng được đảm bảo bằng tài sản là hợp đồng tiền gửi số 269924292 ngày 04/11/2022.

(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	31/12/2022	01/01/2022
					VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà - VND	7,1%	06/2025	Mua sắm tài sản	Được đảm bảo bằng các tài sản là 4 xe ô tô	2.272.720.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	8,4% - 9%	2024	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thế chấp	8.081.018.000	4.938.400.000
					10.353.738.000	**4.938.400.000**

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp 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):

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
	VND	%		VND	%	
Trái phiếu phát hành						
- Loại phát hành theo mệnh giá	450.000.000.000	10,5%	36 tháng	950.000.000.000	10,5% - 11%	36 tháng
	450.000.000.000			**950.000.000.000**		

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***13.056.588.928***	***13.056.588.928***	***26.753.435.326***	***26.753.435.326***
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	10.303.845.419	10.303.845.419	12.843.630.198	12.843.630.198
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	-	-	4.645.794.904	4.645.794.904
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	727.395.001	727.395.001		
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	2.025.348.508	2.025.348.508	9.264.010.224	9.264.010.224
Bên khác	***126.856.242.930***	***126.856.242.930***	***67.217.319.001***	***67.217.319.001***
- Công ty TNHH Phát triển Công nghệ NZTECH	18.087.252.000	18.087.252.000	-	-
- Công ty Cổ phần 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 Công nghệ Quốc tế GTech	9.985.000.000	9.985.000.000	9.985.000.000	9.985.000.000
- Phải trả các đối tượng khác	97.677.393.197	97.677.393.197	53.140.458.761	53.140.458.761
	139.912.831.858	**139.912.831.858**	**93.970.754.327**	**93.970.754.327**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Bên khác		
- Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	2.673.472.536
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình	-	9.572.124.801
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	1.612.002.599	3.260.286.352
- Khách hàng mua căn hộ dự án C Skyview	22.391.329.347	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)	-	90.475.383.008
- Công ty TNHH An Phú Cần Thơ	1.454.561.247	-
- Người mua trả tiền trước khác	5.604.146.972	7.384.924.073
	31.062.040.165	**137.206.935.134**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Điều chỉnh khác	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	74.350.529.402	155.378.763.211	-	203.735.510.445	1.594.920.497	27.588.702.665
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	126.874.860	98.917.669.604	53.408.791.917	(516.746.909)	98.523.868.477	215.031.551	53.374.002.826
Thuế Thu nhập cá nhân	-	79.744.514.193	107.016.046.745	-	106.728.492.165	131.587.655	80.163.656.428
Các loại thuế khác	-	20.747.976	3.132.774.288	-	2.884.914.447	210.706	268.818.523
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	241.679.849	-	7.927.602	-	7.927.602	241.679.849	-
	368.554.709	**253.033.461.175**	**318.944.303.763**	**(516.746.909)**	**411.880.713.136**	**2.183.430.258**	**161.395.180.442**

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Chi phí phải trả website Cenhomes.vn	278.000.000	278.000.000
- Chi phí lãi vay	24.719.470.911	42.342.465.753
- Chi phí hỗ trợ lãi suất (*)	76.429.020.406	41.077.184.523
- Chi phí môi giới trả trước	12.839.499.793	9.331.101.019
- Chi phí mặt bằng	4.593.588.000	
- Chi phí phải trả khác	921.164.874	31.715.703
	119.780.743.984	**93.060.466.998**
Trong đó: Chi phí phải trả với bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	-	1.693.228.070
	-	**1.693.228.070**

(*) 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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	565.551.011	565.551.011
- Bảo hiểm xã hội	442.117.497	338.461.090
- Bảo hiểm y tế	9.375.900	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	6.837.308	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	36.906.922.378	18.051.352.931
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (1)	158.751.954.123	110.809.050.297
Dự án Kim Chung Di Trạch	*870.000.000*	*18.479.231.506*
Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế	*23.059.139.977*	*22.702.578.141*
Dự án Vườn Sen - Đồng Kỵ	*29.854.944.522*	*15.444.838.414*
Dự án Hoa Tiên Paradise	*16.102.610.606*	*7.133.410.352*
Dự án Trinity Tower	*80.799.284.853*	*681.000.000*
Dự án khác	*8.065.974.165*	*46.367.991.884*
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (2)	-	277.873.241.235
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (Trustlink) (3)	107.400.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh (4)	91.869.987.999	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.385.368.927	525.381.923
	417.338.115.143	**408.163.038.487**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.384.592.952	2.744.204.152
	3.384.592.952	**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 Land 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 Cen Land và Trustlink:

- Mục đích:	Phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc dự án Tuần Châu Hạ Long mà trước đó Cen Land đã ký thỏa thuận đặt cọc cam kết nhận chuyển nhượng với chủ đầu từ 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 VND (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 VND, số này đã bao gồm tiền Cen Land đặt cọc cho chủ đầu tư. Trustlink 30%, Cen Land 70%. Với lần góp vốn đầu tiên, tương ứng với khoản tiền Cen Land đã đặt cọc cho chủ đầu tư Trustlink sẽ góp vốn theo tỷ lệ và sẽ trả cho Cen Land khoản tiền lãi tính trên phần góp vốn tính từ ngày Cen Land đặt cọc đến ngày Trustlink góp vốn là 11%. Đối với các lần góp tiếp theo, Trustlink 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 Cen Land vay lãi 11%. Vốn góp được Cen Land hoàn trả khi hết thời gian hợp tác theo hợp đồng hoặc khi Cen Land phân phối và ghi nhận được 99% doanh thu;
- Nội dung chủ yếu:	Trustlink và Cen Land góp vốn nhận chuyển nhượng bất động sản và hợp tác đầu tư thực hiện một phần các phần công việc liên quan đến dự án trên cơ sở các quyền và Cen Land được thực hiện theo thỏa thuận đặt cọc hoặc mua bán với chủ đầu tư;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh:	Mỗi bên được hưởng lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ vốn góp, việc phân chia được thực hiện vào ngày cuối cùng của thời gian hợp tác hoặc khi Cen Land phân phối hết;
- Thời hạn hợp tác	24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hoặc cho đến khi Cen Land nhận chuyển nhượng và hoàn thành việc phân phối lại toàn bộ các sản phẩm của dự án;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2022:	Tổng vốn góp là 358 tỷ VND, 2 bên đã góp đúng theo tỷ lệ quy định (Trustlink 30%, Cen Land 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

(4) Đây là công nợ phải trả Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh do trả lại 2 căn và giảm giá 46 căn Dự án Hoa Tiên Paradise theo văn bản số 0112/2022/CV-BINHMINH ngày 01/12/2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ.

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước về phí môi giới	2.955.008.602	389.918.361
- Doanh thu nhận trước về dịch vụ truyền thông, sự kiện	1.743.750.450	5.798.883.241
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng	3.702.164.575	2.494.870.505
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	3.461.224.570	6.054.999.361
	11.862.148.197	**14.738.671.468**

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm trước	**800.000.000.000**	**150.000.000.000**	**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 năm trước	959.998.000.000	-	-	-	-	-	1.320.000.000	961.318.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	457.982.515.200	(7.526.190.894)	450.456.324.306
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)*
Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	*159.999.080.000*	-	-	-	-	*(159.999.080.000)*	-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	*95.998.490.000*	-	-	-	-	*(95.998.490.000)*	-	-
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	-	5.076.837.987	(8.630.624.577)	(1.214.524.086)	(4.768.310.676)
Trích quỹ Đầu tư phát triển					*5.076.837.987*	*(5.076.837.987)*	*(714.425.933)*	*(714.425.933)*
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi					-	*(3.553.786.590)*	*(500.098.153)*	*(4.053.884.743)*
Truy thu thuế theo kết luận thanh tra thuế	-	-	-	-	-	(528.542.454)	-	(528.542.454)
Điều chỉnh khác	-	(200.550.000)	8.881.250.000	-	880.917.969	(9.781.880.271)	4.994.991.062	4.774.728.760
Số dư cuối năm trước	**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**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm nay	**2.015.995.570.000**	**149.799.450.000**	**54.125.000.000**	**(1.080.000)**	**99.974.426.913**	**1.091.343.550.880**	**27.095.489.672**	**3.438.332.407.465**
Tăng vốn trong năm nay (1)	2.015.994.490.000	-	-	-	-	-	-	2.015.994.490.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	190.887.249.745	3.543.736.160	194.430.985.905
Phân phối lợi nhuận tại Công ty mẹ (*)	-	-	-	-	22.899.125.760	(659.753.181.824)	-	(32.058.776.064)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (2)	*604.795.280.000*	-	-	-	-	*(604.795.280.000)*	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (3)	-	-	-	-	-	*(32.058.776.064)*	-	*(32.058.776.064)*
Trích quỹ đầu tư phát triển (3)	-	-	-	-	*22.899.125.760*	*(22.899.125.760)*	-	-
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	-	1.687.424.271	(4.049.818.251)	(107.517.940)	(2.469.911.920)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	*(2.362.393.980)*	*(62.718.798)*	*(2.425.112.778)*
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	*1.687.424.271*	*(1.687.424.271)*	*(44.799.142)*	*(44.799.142)*
Tăng khác tại Công ty mẹ	-	-	-	-	-	475.130.264	-	475.130.264
Giảm khác tại Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	-	-	-	-	-	(42.564.680)	-	(42.564.680)
Truy thu, phạt thuế theo Biên bản thanh tra thuế tại Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	-	-	-	-	-	(287.686.705)	-	(287.686.705)
Chi phí phát hành chào bán cổ phiếu (phí chuyển tiền)	-	(550.000)	-	-	-	-	-	(550.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	1	(1.441.551.492)	1.961.171.332	519.619.841
Số dư cuối năm nay	**4.636.785.340.000**	**149.798.900.000**	**54.125.000.000**	**(1.080.000)**	**124.560.976.945**	**617.131.127.937**	**32.492.879.225**	**5.614.893.144.106**

Việc phát hành cổ phần tăng vốn Điều lệ Công ty được thực hiện theo các văn bản pháp lý sau:

- Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 03/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/01/2022 về việc thông qua phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ:
+ Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ;
+ Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông;
+ Mã cổ phiếu: CRE;
+ Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu;
+ Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 262.079.283 cổ phiếu. Trong đó:

(1) Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng:
- Số lượng cổ phiếu chào bán 201.599.449 cổ phiếu tương ứng với giá trị 2.015.994.490.000 VND;
- Giá phát hành: 10.000 VND/cổ phiếu;
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 01:01 (cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được nhận 01 quyền mua, 01 quyền mua được quyền mua 01 cổ phiếu mới);
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 262.079.283 cổ phiếu tương ứng với giá trị là 2.620.792.830.000 VND.

Kết quả:
+ Cổ phiếu chào bán thêm ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: 201.599.449 cổ phiếu;
- Tổng thu ròng từ đợt chào bán cổ phiếu: 2.015.993.940.000 VND.

(2) Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu:
Số lượng cổ phiếu: 60.479.834 cổ phiếu tương ứng với giá trị: 604.798.340.000 VND;
Tỷ lệ thực hiện quyền: 100:30 (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 100 quyền mua, 100 quyền mua được quyền mua 30 cổ phiếu mới).
Kết quả:
- Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu: 60.479.528 cổ phiếu;
- Số lượng cổ phiếu lẻ được hủy bỏ 306,7 cổ phiếu.

Mục đích sử dụng vốn:
+ Thanh toán khoản nợ gốc đã phát hành trái phiếu của Công ty, số tiền: 500.000.000.000 VND;
+ Nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành, số tiền: 500.000.000.000 VND;
+ Nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu dân cư Khe cát tại phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên, số tiền: 800.000.000.000 VND;
+ Thanh toán các khoản nợ của Công ty vay Ngân hàng, số tiền: 215.994.490.000 VND.

(3) 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. Trong đó, Công ty chưa chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông với tổng giá trị là 302.339.335.500 VND, tương đương 15% vốn điều lệ. Công ty sẽ báo cáo Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 để xử lý theo đúng thẩm quyền.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022	Tỷ lệ	01/01/2022	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	2.315.113.730.000	49,93	1.006.571.190.000	49,93
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	506.000.000.000	10,91	220.000.000.000	10,91
Các cổ đông khác	1.815.671.610.000	39,16	789.424.380.000	39,16
	4.636.785.340.000	**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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu năm*	*2.015.995.570.000*	*800.000.000.000*
- *Vốn góp tăng trong năm*	*2.620.789.770.000*	*1.215.995.570.000*
- *Vốn góp cuối năm*	***4.636.785.340.000***	***2.015.995.570.000***
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm*	*604.795.280.000*	*79.999.892.000*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	604.795.280.000	79.999.892.000
- *Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng cổ phiếu*	*(604.795.280.000)*	*(79.999.892.000)*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(604.795.280.000)	(79.999.892.000)
- *Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm*	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	463.678.534	201.599.557
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	463.678.534	201.599.557
- *Cổ phiếu phổ thông*	*463.678.534*	*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	463.678.426	201.599.449
- *Cổ phiếu phổ thông*	*463.678.426*	*201.599.449*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ Công ty

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	124.560.976.945	99.974.426.913
	124.560.976.945	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 31/12/2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	25.205.106.877	27.231.448.092
- Trên 1 năm đến 5 năm	51.864.795.810	65.779.266.682
- Trên 5 năm	5.457.569.358	-
	82.527.472.044	**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 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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	1.402.336.389.805	4.233.827.134.988
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.128.783.392.155	1.461.842.435.672
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	139.599.024.672	44.007.448.066
	3.670.718.806.632	**5.739.677.018.726**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)	**37.088.779.494**	**60.203.754.890**

26. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại (chuyển nhượng bất động sản)	104.845.666.505	142.095.163.636
Giảm giá hàng bán (chuyển nhượng bất động sản)	90.158.918.200	-
	195.004.584.705	**142.095.163.636**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ môi giới bất động sản	1.065.533.348.127	907.520.126.148
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.494.758.194.283	3.562.986.780.780
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	70.048.211.546	15.888.382.705
	2.630.339.753.956	**4.486.395.289.633**
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan	**833.105.229.515**	**324.874.499.605**
Tổng giá trị mua vào:	968.757.876.284	324.874.499.605
Trong đó:		
+ Đã kết chuyển vào giá vốn hàng bán	*833.105.229.515*	*324.874.499.605*
+ Còn tồn kho	*135.652.646.769*	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	96.931.678.082	70.070.308.106
Lãi bán trái phiếu	15.547.010.925	11.907.122.185
Doanh thu hoạt động tài chính khác	6.468.213	132.500.000
	112.485.157.220	**82.109.930.291**
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính nhận từ các bên liên quan	**16.995.794.519**	**4.023.827.199**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	51.560.045.557	63.406.797.937
Lãi trái phiếu phải trả	97.574.950.386	89.592.465.753
	149.134.995.943	**152.999.263.690**

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	20.839.267.921	10.596.505.719
Chi phí khấu hao tài sản cố định	85.487.723	2.862.145.858
Chi phí tư vấn dự án (*)	65.732.329.778	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng (**)	88.823.095.312	75.937.791.678
Chí phí môi giới, quảng cáo, khuyến mại (**)	61.175.306.729	74.414.294.875
Các khoản chi phí bán hàng khác	3.206.885.349	3.762.274.822
	239.862.372.812	**167.573.012.952**
Trong đó: chi phí bán hàng nhận từ các bên liên quan	**39.480.735.935**	**-**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)

(*) 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 Paradise trong năm 2022 là 60.820.302.238 VND (năm 2021 các khoản chi này của dự án là 221.623.499 VND). Đây là dự án chiếm tỷ trọng lớn nhất trong doanh thu, giá vốn, lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản trong năm của Công ty.

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng văn phòng	6.961.088.076	9.939.497.706
Chi phí nhân công	106.752.935.295	110.946.248.932
Chi phí khấu hao tài sản cố định	36.528.240.035	30.155.472.177
Chi phí dự phòng	40.250.520.755	47.208.220.640
Phí thương hiệu phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	13.628.812.342	24.993.492.244
Thuế, phí, lệ phí	519.934.553	480.414.518
Chi phí dịch vụ mua ngoài	93.673.002.611	56.821.778.280
Chi phí khác bằng tiền	19.587.334.273	14.974.715.141
	317.901.867.940	**295.519.839.638**
Trong đó: Chi phí quản lý doanh nghiệp mua của các bên liên quan	**11.127.890.878**	**1.236.342.262**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)

32. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	272.727.273	106.510.312
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	8.871.057.306	1.463.174.767
Thu nhập khác	312.251.418	841.872.044
	9.456.035.997	**2.411.557.123**

33. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định	801.700.500	470.207.734
Phạt chậm nộp, chậm kê khai thuế	9.925.730.611	1.208.034.812
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án, phạt chỉ tiêu...	2.681.988.942	5.405.382.934
Chi phí khác	1.054.392.204	649.249.153
	14.463.812.257	**7.732.874.633**

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	49.295.826.995	111.956.764.202
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	4.112.964.922	9.469.973.450
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**53.408.791.917**	**121.426.737.652**

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.887.165.586	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**1.887.165.586**	**-**

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(1.887.165.586)	-
	(1.887.165.586)	**-**

36. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	190.887.249.745	457.982.515.200
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	190.887.249.745	457.982.515.200
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	302.509.636	197.749.016
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**631**	**2.316**

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

37. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.145.936.654	9.950.388.162
Chi phí nhân công	906.916.843.378	771.387.554.177
Chi phí khấu hao tài sản cố định	52.889.565.144	44.360.035.901
Chi phí dịch vụ mua ngoài	543.196.273.934	409.161.219.906
Chi phí khác bằng tiền	144.405.512.095	104.433.942.657
	1.654.554.131.205	**1.339.293.140.803**

38. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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 31/12/2022				
Tiền	101.302.605.509	-	-	101.302.605.509
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.480.767.020.670	2.103.585.619.985	-	5.584.352.640.655
Các khoản cho vay	902.038.055.216	-	-	902.038.055.216
	4.484.107.681.395	**2.103.585.619.985**	-	**6.587.693.301.380**

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
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 31/12/2022				
Vay và nợ	1.003.076.901.962	2.272.720.000	-	1.005.349.621.962
Phải trả người bán, phải trả khác	557.250.947.001	3.384.592.952	-	560.635.539.953
Chi phí phải trả	119.780.743.984	-	-	119.780.743.984
	1.680.108.592.947	**5.657.312.952**	-	**1.685.765.905.899**
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.

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm	3.416.364.034.150	6.873.694.372.461
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	4.126.761.786.963	5.978.827.738.125

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

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

41. 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	1.933.778.807.450	1.402.336.389.805	139.599.024.672	3.475.714.221.927
Giá vốn hàng bán	1.494.758.194.283	1.065.533.348.127	70.048.211.546	2.630.339.753.956
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**439.020.613.167**	**336.803.041.678**	**69.550.813.126**	**845.374.467.971**
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	46.313.334.935
Tài sản bộ phận	2.874.132.665.973	2.146.617.818.878	102.473.235.985	5.123.223.720.836
Tài sản không phân bổ	-	-	-	2.493.848.730.378
Tổng tài sản	**2.874.132.665.973**	**2.146.617.818.878**	**102.473.235.985**	**7.617.072.451.214**
Nợ phải trả của các bộ phận	1.536.927.726.177	260.746.861.016	43.173.893.987	1.840.848.481.180
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	161.330.825.927
Tổng nợ phải trả	**1.536.927.726.177**	**260.746.861.016**	**43.173.893.987**	**2.002.179.307.108**

42. 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 Thành viên 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 (Miễn nhiệm ngày 21/10/2022), 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 (Miễn nhiệm ngày 21/10/2022), 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 Cổ đông lớn - Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	- Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của công ty này - Bà Nguyễn Thị Thanh là Phó TGĐ của Cen Land (Miễn nhiệm ngày 21/10/2022), đồng thời là Thành viên HĐQT của công ty này
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	Bà Nguyễn Thị Thanh là Phó TGĐ 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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch ủy ban kiểm toán
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT không điều hành 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
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Vui	Chủ tịch ủy ban kiểm toán
Ông Vương Văn Tường	Thành viên ủy ban kiểm toán

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên. Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm tài chính với các bên liên quan như sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu bán hàng, dịch vụ	**37.088.779.494**	**60.203.754.890**
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	2.846.904.939	1.803.989.463
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	873.177.936	542.457.758
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	3.108.333.250	1.908.163.918
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	15.637.665.642	51.063.335.647
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	3.418.821.787	4.885.808.104
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	11.203.875.940	-
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Mua hàng hóa bất động sản	**954.520.241.122**	**292.636.762.349**
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	954.520.241.122	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	-	280.390.381.709
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	12.246.380.640
Chi phí giá vốn hàng bán	**833.105.229.515**	**324.874.499.605**
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	818.867.594.353	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	280.390.381.709
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	907.172.727	12.246.380.640
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	13.330.462.435	32.237.737.256
Chi phí bán hàng	**39.480.735.935**	-
- 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 Kỷ	404.536.530	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**11.127.890.878**	**1.236.342.262**
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và lữ hành Thế Kỷ	1.764.028.460	1.236.342.262
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	9.363.862.418	
Doanh thu hoạt động tài chính - lãi cho vay	**16.995.794.519**	**4.023.827.199**
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	16.995.794.519	4.023.827.199

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập của Ban lãnh đạo và Ủy ban kiểm toán	**3.614.510.658**	**2.369.525.844**
- Ông Nguyễn Trung Vũ	384.361.702	340.900.000
- Ông Phạm Thanh Hưng	322.384.752	296.166.667
- Ông Nguyễn Đức Vui	-	-
- Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	-	-
- Ông Vương Văn Tường	311.436.170	128.600.000
- Ông Chu Hữu Chiến	569.042.533	533.100.000
- Bà Nguyễn Thị Thanh	198.815.973	238.579.167
- Ông Nguyễn Anh Hương	376.361.702	441.320.000
- Bà Nguyễn Minh Hồi	1.452.107.826	390.860.010

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

43. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Chu Hữu Chiến**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023