

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(đã được kiểm toán)



## NỘI DUNG

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 59
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 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 - 59

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 12 tháng 10 năm 2023.

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	
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	(Miễn nhiệm ngày 25/04/2024)

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 Phạm Đức Hùng	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Vũ Thị Xuân Giang	Phó Tổng Giám đốc	(Bỏ nhiệm ngày 22/02/2024)
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 26/06/2024)

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán bao gồm:

Ông Nguyễn Đức Vui	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Ông Phạm Đức Hùng - Tổng Giám đốc.

### 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, 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 số kế toán được lưu giữ để phân 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 31/12/2024, 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 hợp nhất.

### Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025



## 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 31 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 59, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 2024, 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.



**Hoàng Thị Thu Hương**

Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0899-2023-002-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

**Phạm Thị Xuân Thu**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1462-2023-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.298.280.977.836</b>	<b>4.960.760.376.051</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>31.099.676.274</b>	<b>141.770.671.952</b>
111	1. Tiền		31.099.676.274	141.770.671.952
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>157.424.654.795</b>	<b>134.142.084.595</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		157.424.654.795	134.142.084.595
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.745.916.881.150</b>	<b>4.110.704.050.589</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	547.530.263.681	541.725.622.661
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	47.036.510.820	109.726.446.880
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	165.405.700.000	518.453.072.948
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	3.069.744.764.626	3.013.412.279.671
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(83.800.357.977)	(72.613.371.571)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>354.388.867.338</b>	<b>556.050.467.233</b>
141	1. Hàng tồn kho		354.388.867.338	556.050.467.233
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>9.450.898.279</b>	<b>18.093.101.682</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	4.741.834.062	7.181.571.736
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.295.201.921	9.603.950.304
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	3.413.862.296	1.307.579.642
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.882.428.883.955</b>	<b>2.140.517.766.621</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>2.470.221.354.651</b>	<b>1.750.296.744.036</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	2.493.771.354.651	1.773.846.744.036
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	(23.550.000.000)	(23.550.000.000)
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>185.157.833.912</b>	<b>208.832.482.751</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	111.069.967.878	121.833.929.023
222	- Nguyên giá		185.804.304.021	188.345.937.504
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(74.734.336.143)	(66.512.008.481)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	74.087.866.034	86.998.553.728
228	- Nguyên giá		234.946.762.779	216.840.872.711
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(160.858.896.745)	(129.842.318.983)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>176.588.698.677</b>	<b>125.368.274.813</b>
231	- Nguyên giá		191.651.563.604	135.127.481.829
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(15.062.864.927)	(9.759.207.016)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>3.705.885.116</b>	<b>6.594.940.636</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.705.885.116	6.594.940.636
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>46.755.111.599</b>	<b>49.425.324.385</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	46.247.456.309	48.410.013.804
269	2. Lợi thế thương mại	16	507.655.290	1.015.310.581
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.180.709.861.791</b>	<b>7.101.278.142.672</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.519.100.039.375</b>	<b>1.480.743.623.283</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.446.244.717.290</b>	<b>1.123.000.270.553</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	133.411.171.349	109.589.005.290
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	9.250.735.144	19.931.167.711
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	100.953.539.629	106.967.449.410
314	4. Phải trả người lao động		64.767.763.661	26.175.662.310
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	27.539.776.215	68.807.677.099
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	31.302.689.158	101.863.803.937
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	125.137.034.594	248.617.301.081
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	946.016.535.646	433.182.731.821
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		7.865.471.894	7.865.471.894
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>72.855.322.085</b>	<b>357.743.352.730</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	68.055.155.893	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	4.288.221.740	3.758.312.730
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	511.944.452	353.985.040.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.661.609.822.416</b>	<b>5.620.534.519.389</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24</b>	<b>5.661.609.822.416</b>	<b>5.620.534.519.389</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		149.798.900.000	149.798.900.000
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		143.649.701.920	143.649.701.920
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		634.935.706.803	594.159.821.343
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		593.887.660.454	592.142.240.845
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		41.048.046.349	2.017.580.498
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		42.316.253.693	42.016.836.126
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.180.709.861.791</b>	<b>7.101.278.142.672</b>

Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng



Phạm Đức Hùng  
Tổng Giám đốc



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	1.538.002.600.367	1.026.200.764.186
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27	-	92.452.222.338
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.538.002.600.367	933.748.541.848
11	4. Giá vốn hàng bán	28	1.248.568.714.419	750.856.864.297
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		289.433.885.948	182.891.677.551
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	49.119.025.471	64.827.391.853
22	7. Chi phí tài chính	30	91.661.139.506	89.178.157.416
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		72.849.382.038	89.178.157.416
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	31	19.166.518.809	16.557.023.750
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	133.438.031.897	138.154.848.029
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		94.287.221.207	3.829.040.209
31	12. Thu nhập khác	33	2.215.493.804	9.441.320.185
32	13. Chi phí khác	34	39.208.652.613	8.363.047.734
40	14. Lợi nhuận khác		(36.993.158.809)	1.078.272.451
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		57.294.062.398	4.907.312.660
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	35	15.507.558.845	2.851.958.127
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>41.786.503.553</u>	<u>2.055.354.533</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		41.048.046.349	2.003.729.301
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		738.457.204	51.625.232
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36		89

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng



Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		57.294.062.398	4.907.312.660
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		48.519.080.356	49.523.329.949
03	- Các khoản dự phòng		11.186.986.406	807.638.516
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(48.187.825.573)	(65.855.256.102)
06	- Chi phí lãi vay		72.849.382.038	89.178.157.416
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		141.661.685.625	78.561.182.439
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(728.559.021.956)	439.740.388.747
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		201.661.599.895	(131.846.015.841)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(104.852.520.448)	(225.410.159.143)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		4.602.295.169	(7.848.815.698)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(98.354.759.557)	(87.445.803.723)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.214.406.357)	(51.468.212.790)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(30.036.441.456)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(590.055.127.629)	(15.753.877.465)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(73.399.465.697)	(38.050.927.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		181.818.181	3.533.636.364
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(280.077.848.028)	(97.326.020.678)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		609.842.650.776	346.768.918.351
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(2.550.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		63.476.248.442	53.228.187.012
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		320.023.403.674	265.603.794.049
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	8.800.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		2.715.317.497.944	1.141.325.471.262
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(2.555.956.769.667)	(1.359.507.321.403)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		159.360.728.277	(209.381.850.141)




## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(110.670.995.678)	40.468.066.443
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		141.770.671.952	101.302.605.509
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>31.099.676.274</u>	<u>141.770.671.952</u>

  
Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

  
Lê Thị Lan

Kế toán trưởng



  
Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2024

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 12 tháng 10 năm 2023.

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 2024 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 và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 1.720 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 2.759 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Tư vấn, môi giới bất động sản, quản lý, kinh doanh bất động sản, tư vấn du học.

#### 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;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục:

Chi tiết:

- + Tư vấn giáo dục;
- + Dịch vụ đưa ra ý kiến hướng dẫn về giáo dục;
- + Tổ chức các chương trình trao đổi sinh viên;
- + Kinh doanh dịch vụ tư vấn du học.

#### 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 vẫn còn khó khăn nhưng đã có các tín hiệu tích cực trong việc tháo gỡ những vướng mắc từ thị trường bất động sản. Bên cạnh đó, Công ty đã áp dụng các biện pháp kích cầu để tăng trưởng doanh thu nên trong năm hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có sự tăng trưởng mạnh: tổng doanh thu tăng 511.801.836.181 VND tương ứng với 49,87%, trong đó, doanh thu hoạt động môi giới tăng 567.026.154.233 VND tương ứng 172,91% so với năm trước dẫn đến lợi nhuận gộp năm nay tăng 106.542.208.397 VND, tương ứng tăng 58,25% so với năm trước.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Cen Miền Nam - Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ	57 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Lợi Đông, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh	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 và quảng cáo bất động sản.
Cen Hà Nội - Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ	Tầng 4 tòa nhà The Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản



**Cấu trúc tập đoàn**  
- Công ty có các công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2024 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 Kỳ	Số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố 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 Bất động sản Cen Sài Gòn	Tòa nhà 91A Cao Thắng, phường 3, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	80%	80%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
Công ty TNHH Cen Prime	Số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố 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 Cen Cuckoo	Tầng 2, số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố 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	Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	56%	56%	Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới (*)	Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	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 TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen (**)	Số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố 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 HCM (**)	57 Nguyễn Cơ Thạch, An Lợi Đông, quận 2, Hồ Chí Minh	100%	94%	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản; xây dựng; kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ liên quan khác.
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	Số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	51%	51%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ hoạt động đấu giá).

(\*) Trong đó các công ty con gián tiếp được hợp nhất tiếp qua Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới và Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen là:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
<b>Công ty con của Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới</b>				
Công ty Cổ phần Ngôi sao Unik	Số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	40,8%	51%	Truyền thông và giải trí
<b>Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen</b>				
Công ty Cổ phần Cen Housing (**)	Số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố 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 Vinh Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Cen Vinh Phúc)	166 Nguyễn Công Trứ, phường Liên Bảo, thành phố Vinh Yên, tỉnh Vinh Phúc	54%	54%	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	324 Đ. 2 Tháng 9, Hoà Cường Bắc, Hải Châu, Đà Nẵng	54%	54%	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	Tầng 9 tòa nhà VNPT, số 33 Lý Thái Tổ, phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	54%	54%	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	Tầng 3, tòa nhà Tiến Đạt, số 109 Bùi Thị Cúc, phường Bản Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào, 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	Lô 13, đường Thống Nhất, Thôn 5, phường Quảng Phú, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	Phòng 605 – 606, Tầng 6, Tòa nhà MB, Số 6, Lô 30A, đường Lê Hồng Phong, phường Lạc Viên, quận Ngô Quyền, thành phố 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 Bắc Trung Bộ (trước đây là Công ty Cổ phần Cen Nghệ An)	Số 139 Lê Nin, phường Hà Huy Tập, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An	51,02%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa	STH 44.19, Đường số 4, KĐT Lê Hồng Phong 2, phường Phước Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	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 Quảng Ninh	Số HG1-31 (ô đất SH06-10) khu dịch vụ cao cấp Bến Đoan, phường Hồng Gai, thành phố Hạ Long, 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	Số 44 Nguyễn Đình Chiểu, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	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	SH A1-14-15-16, Tầng 1, Chung cư Garden Tower, KĐT An Phú Thịnh, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	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	Số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố 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	Số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố 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 (**)	SH LK2.16 Khu Đô thị Việt Hàn, phường Hồng Gai, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	54%	54%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Dương	113 Đường 30/4, Phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh 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 (**)	Số A3-19 đường số 1B, Khu dân cư Nam Long, Khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ	45,56%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

(\*\*) Tỷ lệ lợi ích được xác định theo số thực góp, tỷ lệ biểu quyết được xác định theo cam kết góp vốn.

## 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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024. 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 các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

### 2.4. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định
- Ước tính thời gian phân bổ chi phí trả trước
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp



Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

## 2.5. Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

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

#### Nợ phải trả tài chính

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 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.

## 2.6. Tiền

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

## 2.7. Hợp nhất kinh doanh và Lợi thế thương mại

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.

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 3 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

## 2.8. 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, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

## 2.9. 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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## 2.10. Hàng tồn kho

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 thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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

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

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.

## 2.11. Tài sản cố định

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

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	03 - 06 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 10 năm
- Quyền sử dụng đất	Không khấu hao
- Phần mềm quản lý	03 - 10 năm
- Tài sản cố định vô hình khác	03 năm



## 2.12. Bất động sản đầu tư

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

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

- |                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 30 - 42 năm            |
| - Quyền sử dụng đất      | 30 năm/ Không khấu hao |

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

## 2.13. 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.

## 2.14. Thuê hoạt động

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

## 2.15. 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).

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

## **2.16. 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 đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 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, chi phí trả trước tiền quản lý vận hành phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng từ 03 tháng đến 12 tháng;
- Chi phí trả trước về thuê căn hộ chung cư Cộng Hòa Garden, số 20 đường Cộng Hòa, phường 12, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian thuê (39 năm);
- Chi phí môi giới trả trước phân bổ vào chi phí trong năm theo doanh thu phát sinh;
- 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.

## **2.17. 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.

## **2.18. 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, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.



## 2.19. Chi phí đi vay

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

## 2.20. 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 được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

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.

## 2.21. 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 cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

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.

## 2.22. 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 kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01 tháng 01 năm 2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

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 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 Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.



### **2.23. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

#### *Doanh thu bán hàng*

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

### **2.24. Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

### **2.25. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

### **2.26. Chi phí tài chính**

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

### **2.27. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

#### **a) Chi phí thuế TNDN hiện hành**

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

#### **b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành**

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, 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.

### **2.28. 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.



### 2.29. 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.

### 2.30. Thông tin bộ phận

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

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

### 3. TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Tiền mặt	20.697.943.314	32.806.915.691
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.910.348.424	108.963.756.261
- Tiền đang chuyển	491.384.536	-
	<b>31.099.676.274</b>	<b>141.770.671.952</b>

### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	157.424.654.795	-	134.142.084.595	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (1)	157.424.654.795	-	113.880.369.863	-
- Trái phiếu	-	-	20.261.714.732	-
	<b>157.424.654.795</b>	<b>-</b>	<b>134.142.084.595</b>	<b>-</b>

(1) Tại ngày 31/12/2024, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng đến 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,2%/năm đến 5%/năm. Trong đó các khoản tiền gửi có kỳ hạn có giá trị 153.820.369.863 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Xem chi tiết tại Thuyết minh 17).

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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	<b>85.253.742.333</b>	-	<b>55.028.489.385</b>	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	61.604.013.290	-	51.230.394.172	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	2.142.487.747	-	2.120.541.757	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	1.835.400.027	-	1.559.523.799	-
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỳ	115.459.244	-	118.029.657	-
- Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	19.556.382.025	-	-	-
<i>Bên khác</i>	<b>462.276.521.348</b>	<b>(28.007.683.591)</b>	<b>486.697.133.276</b>	<b>(16.820.697.185)</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	26.014.770.668	-	28.514.770.668	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	33.300.812.117	-	34.221.505.020	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	4.050.253.962	-	14.369.645.813	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	-	-	38.713.730.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	(22.373.972.812)	22.373.972.812	(11.186.986.406)
- Khách dự án Hud Mê Linh	-	-	7.542.880.000	-
- Khách mua căn hộ dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	629.361.780	-	421.558.992	-
- Khách hàng Dự án Hoa Tiên Paradise	58.067.395.196	-	70.239.266.928	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	317.839.954.813	(5.633.710.779)	270.299.803.043	(5.633.710.779)
	<b>547.530.263.681</b>	<b>(28.007.683.591)</b>	<b>541.725.622.661</b>	<b>(16.820.697.185)</b>



6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	3.015.086.600	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	-	-	3.015.086.600	-
<i>Bên khác</i>	47.036.510.820	(1.516.208.762)	106.711.360.280	(1.516.208.762)
- Hợp tác xã Thành Công (*)	6.066.195.031	-	61.413.506.042	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	18.752.655.145	-	18.719.031.235	-
- Công ty Cổ phần C - Holdings	8.914.631.779	-	16.470.497.412	-
- Các đối tượng khác	13.303.028.865	(1.516.208.762)	10.108.325.591	(1.516.208.762)
	<b>47.036.510.820</b>	<b>(1.516.208.762)</b>	<b>109.726.446.880</b>	<b>(1.516.208.762)</b>

(\*) Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ (Cen Land) trả trước cho Hợp tác xã Thành Công để mua 245 căn hộ tại dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower) số 145 đường Hồ Mễ Trì, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng, tổng số căn thực hiện giao dịch là: 245 căn (237 căn hộ, 4 sàn văn phòng, 4 căn thương mại dịch vụ khối đế). Đến ngày 31/12/2024, hai bên đã thực hiện giao dịch thành công là: 239 căn hộ, số dư còn lại tương ứng với 6 căn (2 sàn văn phòng, 4 căn thương mại dịch vụ khối đế).

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	01/01/2024		31/12/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	97.400.000.000	-	84.465.000.000	74.170.000.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	63.400.000.000	-	67.600.000.000	74.170.000.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	34.000.000.000	-	16.865.000.000	50.865.000.000
<i>Bên khác</i>				
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	421.053.072.948	-	41.173.563.096	404.515.936.044
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	3.760.700.000	-	-	3.760.700.000
- Công ty Cổ phần CONSGROUP	351.943.000.000	-	-	351.943.000.000
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	39.000.000.000	-	-	39.000.000.000
- Công ty Cổ phần VMF	11.399.372.948	-	3.173.563.096	14.572.936.044
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	14.950.000.000	-	8.000.000.000	14.950.000.000
	518.453.072.948	-	125.638.563.096	478.685.936.044
				165.405.700.000

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

Tên bên vay/Hợp đồng cho vay/loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	01/01/2024	31/12/2024
					VND	VND
<i>Bên liên quan</i>						
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ</b>						
Hợp đồng vay số 30/09/2021/HĐVV vay bằng VND	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	10%/năm	12 tháng	Tin chấp	40.830.000.000	46.800.000.000
Hợp đồng vay số 27/01/2022/HĐVV vay bằng VND	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	10%/năm	12 tháng	Tin chấp	-	4.600.000.000
Hợp đồng vay số 0110/2023/HĐVV/CAD-ĐTĐĐSTK vay bằng VND	Đầu tư, kinh doanh	5% - 8,5%/năm	12 tháng	Tin chấp	16.000.000.000	12.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ</b>						
Hợp đồng vay số 012023/HĐVV/CHs-TĐ ngày 01/12/2023 vay bằng VND	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	4,5%/năm	6 tháng	Tin chấp	21.500.000.000	21.500.000.000
Hợp đồng vay số 2310/2023/HĐVV/ACA-TĐ vay bằng VND	Đầu tư, kinh doanh	8,5%/năm	12 tháng	Tin chấp	29.365.000.000	12.500.000.000
					107.695.000.000	97.400.000.000



**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

Tên bên vay/Hợp đồng cho vay/loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Bên khác</b>					<b>57.710.700.000</b>	<b>421.053.072.948</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn Hợp đồng số 1012/2020/HĐV/ CEN-DAINAMSON vay bằng VND	Thanh toán các chi phí đầu tư của dự án "Xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cần Thơ"	20%/năm	20 tháng	Tín chấp	3.760.700.000	3.760.700.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink Hợp đồng số 2312/2022/HĐVTS/ TL-CRE vay bằng VND	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	11%/năm	12 tháng	Tín chấp	-	351.943.000.000
Công ty Cổ phần CONSGROUP Hợp đồng số 001/2022/HĐVV/ CRE-COG và PL ngày 10/10/2023 vay bằng VND	Vay vốn nhằm ký quỹ để đảm bảo độc quyền phân phối bảng hàng tại dự án khu căn hộ FPT Plaza 2	11%/năm (từ 01/03/2024 là 7%/năm)	24 tháng kể từ 10/10/2023	Tín chấp	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào Thỏa thuận bù trừ bằng VND	Chuyển nhượng dự án Eco Central Park	0%/năm	Cho đến khi Cen Land bán hết dự án	Tín chấp	-	11.399.372.948
Công ty Cổ phần VMF Hợp đồng vay số 012023/HĐVV/ CHS-VMF ngày 01/12/2023 vay bằng VND	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	4,5%/năm	6 tháng	Tín chấp	14.950.000.000	14.950.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh Hợp đồng số 012024/HĐVV/CHS-NBM vay bằng VND	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	4,5%/năm	12 tháng	Tín chấp	-	-
					<b>165.405.700.000</b>	<b>518.453.072.948</b>

**8. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.748.906.524	-	34.219.147.574	-
- Phải thu người lao động	106.109.098	-	932.967.468	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	261.442.219	-	103.948.256	-
- Tạm ứng	118.428.677.748	-	68.649.351.657	-
- Ký cược, ký quỹ	827.726.067.578	(48.501.165.300)	498.536.502.907	(48.501.165.300)
- Phải thu trả lại hàng	-	-	168.486.489.023	-
- Các khoản chi/bù trừ công nợ hộ (7)&(8)	127.800.526.395	-	237.881.869.735	-
- Phải thu về Hợp tác kinh doanh (5)&(6)	1.945.287.483.226	-	1.997.921.100.451	-
- Phải thu khác	31.385.551.838	(5.775.300.324)	6.680.902.600	(5.775.300.324)
	<b>3.069.744.764.626</b>	<b>(54.276.465.624)</b>	<b>3.013.412.279.671</b>	<b>(54.276.465.624)</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
- Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	18.748.906.524	-	34.219.147.574	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	-	-	954.585.123	-
+ Các đối tượng khác	18.748.906.524	-	33.264.562.451	-
- Ký quỹ, ký cược	827.726.067.578	(48.501.165.300)	498.536.502.907	(48.501.165.300)
+ Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (1)	422.755.178.176	-	254.268.689.153	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (2)	38.650.639.863	-	52.650.639.863	-
+ Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải (3)	55.000.000.000	-	55.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (4)	167.075.982.647	-	-	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong - Dự án Lê Phong Thuận Giao	47.031.165.300	(47.031.165.300)	47.031.165.300	(47.031.165.300)
+ Đối tượng khác	97.213.101.592	(1.470.000.000)	89.586.008.591	(1.470.000.000)
- Hợp tác kinh doanh	1.945.287.483.226	-	1.997.921.100.451	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô	-	-	30.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (5)	1.145.287.483.226	-	1.167.921.100.451	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (6)	800.000.000.000	-	800.000.000.000	-



	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- <b>Phải thu khác</b>	<b>277.982.307.298</b>	<b>(5.775.300.324)</b>	<b>482.735.528.739</b>	<b>(5.775.300.324)</b>
+ 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)
+ Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	-	168.486.489.023	-
+ Bà Đinh Thùy Dương (7)	127.800.526.395	-	232.000.000.000	-
+ Ông Nguyễn Công Lam (8)	-	-	5.881.869.735	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	-	-	5.000.000.000	-
+ Phải thu các đối tượng khác	144.406.480.579	-	65.591.869.657	-
	<b>3.069.744.764.626</b>	<b>(54.276.465.624)</b>	<b>3.013.412.279.671</b>	<b>(54.276.465.624)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Ký cược, ký quỹ	2.370.154.554.651	(23.550.000.000)	1.650.229.944.036	(23.550.000.000)
- Phải thu về Hợp tác kinh doanh	123.616.800.000	-	123.616.800.000	-
	<b>2.493.771.354.651</b>	<b>(23.550.000.000)</b>	<b>1.773.846.744.036</b>	<b>(23.550.000.000)</b>
<b>b.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
- <b>Ký quỹ, ký cược</b>	<b>2.370.154.554.651</b>	<b>(23.550.000.000)</b>	<b>1.650.229.944.036</b>	<b>(23.550.000.000)</b>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (9)	1.119.739.505.010	-	779.161.548.259	-
+ Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (10)	314.671.300.000	-	314.671.300.000	-
+ Công ty Cổ phần TID (11)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng (12)	761.441.970.942	-	357.143.970.942	-
+ Công ty Cổ phần Bitexco	-	-	15.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	(22.550.000.000)	22.550.000.000	(22.550.000.000)
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	8.000.000.000	-	26.125.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (2)	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
+ Các đối tượng khác	86.251.778.699	(1.000.000.000)	78.078.124.835	(1.000.000.000)
- <b>Hợp tác kinh doanh</b>	<b>123.616.800.000</b>	<b>-</b>	<b>123.616.800.000</b>	<b>-</b>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (14)	123.616.800.000	-	123.616.800.000	-
	<b>2.493.771.354.651</b>	<b>(23.550.000.000)</b>	<b>1.773.846.744.036</b>	<b>(23.550.000.000)</b>

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
- Ngắn hạn	17.971.135.575	-	5.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	-	-	5.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	15.705.020.507	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	2.266.115.068	-	-	-
- Dài hạn	1.248.996.305.010	-	902.778.348.259	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	1.243.356.305.010	-	902.778.348.259	-
+ Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	-	-	-
	<b>1.266.967.440.585</b>	<b>-</b>	<b>907.778.348.259</b>	<b>-</b>

**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 Kỳ (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 thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (đất và nhà trên đất) tại xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh theo hợp đồng nguyên tắc 01/2022/HĐNT ngày 10/01/2022. Đến ngày 31/03/2025, Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành đã nộp tiền nợ thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và tiền chậm nộp thuế vào Ngân sách Nhà nước.

(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 (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.

Theo Biên bản thỏa thuận ngày 14/05/2024 và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 102/2024/QĐST-DS ngày 14/05/2024 của Tòa án nhân dân Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Đại Nam Sơn đồng ý hoàn trả cho Cen Land toàn bộ tiền đặt cọc đã nhận theo Thỏa thuận đặt mua, số tiền 52.650.639.863 VND và toàn bộ khoản tiền lãi phát sinh đến ngày 14/05/2024, số tiền 10.000.000.000 VND theo tiến độ:

- + Đợt 1: Thanh toán 14.000.000.000 VND chậm nhất ngày 31/05/2024;
- + Đợt 2: Thanh toán 12.000.000.000 VND chậm nhất ngày 30/11/2024;
- + Đợt 3: Thanh toán 12.000.000.000 VND chậm nhất ngày 30/05/2025;
- + Đợt 4: Thanh toán 12.000.000.000 VND chậm nhất ngày 31/08/2025;
- + Đợt 5: Thanh toán toàn bộ số tiền còn lại chậm nhất ngày 30/11/2025.

Cen Land đã nhận được khoản thanh toán đợt 1, số tiền 14.000.000.000 VND ngày 04/06/2024.

Số dư liên quan đến Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn như sau:

Nội dung	Số dư 31/12/2024	Số dư 01/01/2024
	VND	VND
Đặt cọc dự án Khu nhà ở An Bình - Cần Thơ (thuyết minh số 08a)	38.650.639.863	52.650.639.863
Đặt cọc dự án Khu nhà ở An Bình - Cần Thơ (thuyết minh số 08b)	7.500.000.000	7.500.000.000
Phải thu về cho vay (thuyết minh số 07)	3.760.700.000	3.760.700.000
	<b>49.911.339.863</b>	<b>63.911.339.863</b>



(3) Đây là khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải theo hợp đồng số 0306/2022/HĐĐC/CENLAND – PARADISE ký ngày 03/06/2022 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 (dự án Đại Lải Paradise) tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Dự kiến muộn nhất vào tháng 06 năm 2025 ký kết các hợp đồng mua bán/chuyển nhượng.

(4) Đây là khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land về việc chuyển nhượng các bất động sản thuộc Dự án Khu Đô Thị Eco Central Park tại Xã Hưng Hòa, Thành phố Vinh theo phụ lục số 02 ngày 08/02/2024 kèm theo Hợp đồng 014/2023/HĐĐM ngày 01/04/2023. Đến ngày 31/12/2024, Cen Land đã chuyển đặt cọc số tiền 167.075.982.647 VND trên tổng 170.000.000.000 VND tiền đặt cọc theo phụ lục Hợp đồng.

(5) 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:

- Theo thỏa thuận phân chia lợi nhuận số: 241024/TT/TL-GLX-CRE ngày 24/10/2024, các bên thống nhất phân chia lợi nhuận hợp đồng BCC trên cho Trustlink với số tiền lợi nhuận được phân chia là: 126.011.372.474 VND. Từ ngày 28/10 đến 30/10/2024, Galaxy Land đã chuyển trả vào tài khoản ngân hàng của Trustlink toàn bộ số tiền 517.263.272.474 VND (bao gồm số tiền Trustlink đã góp và số tiền lợi nhuận được chia). Kể từ thời điểm 30/10/2024, Trustlink không còn tham gia góp vốn hợp tác đầu tư tại Dự án này.

Để tiếp tục thực hiện triển khai hợp tác đầu tư tại Dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư, ngày 25/10/2024, Galaxy Land, Cen Land và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (Cen Invest) ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 251024/HĐHTĐT/GLX-CRE-CIV với những nội dung như sau:

- Mục đích: Hợp tác đầu tư Dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: Cen Invest góp 650.000.000.000 VND, Cen Land và Galaxy Land góp 1.289.356.500.000 VND;
- 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 năm 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: Thời hạn hợp tác dự kiến là 48 tháng kể từ ngày 25/10/2024;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2024: Cen Land đã góp thông qua Galaxy Land số tiền: 1.145.287.483.226 VND;
- Tình hình dự án: Chủ đầu tư đã hoàn thiện hạ tầng dự án và đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý, thực hiện công tác nộp tiền sử dụng đất. Hiện nay Chủ đầu tư của dự án - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai còn phải nộp tiền sử dụng đất giai đoạn 3 của dự án số tiền: 281.041.375.198 VND (tổng số tiền sử dụng đất phải nộp của giai đoạn 3 là 1.426.837.499.334 VND). Ngay sau khi chủ đầu tư thực hiện xong việc nộp tiền sử dụng đất, hai bên tiến hành mở bán dự án, dự kiến mở bán quý 3/2025;
- Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa phân chia kết quả kinh doanh.

(6) 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 Cen Land:



- 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: Đang triển khai xây dựng, hoàn thiện hạ tầng của dự án, dự kiến bắt đầu triển khai ký kết Hợp đồng mua bán phù hợp với kế hoạch của hai bên sao cho thời gian hoàn thành việc ký kết các Hợp đồng mua bán không muộn hơn Quý I/2025;
- 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 nhượng với Thành Đạt;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2024: Cen Land đã góp 800 tỷ VND;
- Tình hình dự án: Dự án đang ở giai đoạn thi công hạ tầng kỹ thuật (hoàn thành cơ bản 75% khối lượng công việc), đang đẩy nhanh để hoàn thành toàn bộ hạ tầng kỹ thuật và triển khai xây dựng các phần việc tiếp theo, cụ thể:
- I. Hạng mục: Tường chắn, san nền, giao thông, vỉa hè, thoát nước mưa, nước thải, hào kỹ thuật, thông tin liên lạc và trạm xử lý nước thải  
+ Đã thi công xong phần tường chắn xung quanh dự án;  
+ Đã hoàn thành 95% khối lượng công việc san nền, giao thông, vỉa hè, thoát nước mưa, nước thải, hào kỹ thuật, thông tin liên lạc và trạm xử lý nước thải.
- II. Hạng mục: Cấp nước và PCCC  
+ Hoàn thành 70% khối lượng công việc thi công cấp nước và PCCC;  
+ Đã hoàn thành đấu nối cấp nước với nhà máy nước sạch.
- III. Hạng mục: Điện chiếu sáng, điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp  
+ Hoàn thành 70% khối lượng công việc thi công điện chiếu sáng, điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp;  
+ Chưa đấu nối điện trung thế vào trạm biến áp.
- IV. Hạng mục: Hạ tầng, cảnh quan công viên cây xanh  
+ Hoàn thành 80% khối lượng công việc thi công;  
+ Chưa lắp đặt thiết bị điện, đồ chơi, sơn Epoxy sân chơi trẻ em.
- V. Hạng mục: Cây xanh công viên và cây xanh các tuyến đường  
+ Hoàn thành 60% thi công cây xanh các tuyến đường;  
+ Hoàn thành 80% thi công cây xanh công viên.
- VI. Hạng mục: Lắp đặt thiết bị công nghệ trạm xử lý nước thải  
+ Đã nhập máy móc thiết bị công nghệ trạm xử lý nước thải, chờ bàn giao mặt bằng vào thi công lắp đặt thiết bị.
- Kết quả kinh doanh: Chưa phát sinh.

(7)&(8) Phải thu Bà Đinh Thùy Dương và Ông Nguyễn Công Lam:

Đây là khoản phải thu các cá nhân theo Biên bản thỏa thuận ngày 21/4/2023 giữa Ông Nguyễn Ngọc Mỹ, Ông Nguyễn Đình Thiện, Bà Nguyễn Ngọc Thanh Uyên; Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Hồng Lam Xuân Thành); Bà Đinh Thùy Dương, Ông Nguyễn Công Lam; và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (Cen Land) về việc bù trừ nghĩa vụ thanh toán.



Theo đó, Cen Land đã trả nợ thay cho Bà Đinh Thùy Dương thông qua việc bù trừ công nợ mua bất động sản trong năm. Bà Đinh Thùy Dương và Ông Nguyễn Công Lam cam kết bằng năng lực, các mối quan hệ, nguồn khách hàng sẵn có và khả năng ngoại giao của mình sẽ giới thiệu, thu xếp cho Cen Land khách hàng đến mua các sản phẩm thuộc sở hữu của Cen Land và các bất động sản mà Cen Land được quyền phân phối tại các Dự án (như Trinity Tower, C - Skyview, C-River View, Hoa Tiên Paradise, Hud Mê Linh, Kim Chung Di Trạch,...) mà không cần Cen Land phải trả phí môi giới, phí giới thiệu, phí dịch vụ.

Bà Đinh Thùy Dương bảo đảm cho nghĩa vụ tại văn bản này bằng toàn bộ cổ phần hiện sở hữu tại Hồng Lam Xuân Thành (tại ngày 31/12/2024, tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành là 8.000.000 cổ phần, mệnh giá 1 cổ phần là 10.000 VND, trong đó, Bà Đinh Thùy Dương nắm giữ 3.800.000 cổ phần). Trong trường hợp nếu không trả được nợ thì Bà Đinh Thùy Dương sẽ bán cổ phần của mình tại Hồng Lam Xuân Thành để trả nợ cho Cen Land hoặc đồng ý sẽ bù trừ số cổ phần đó với số nợ còn nợ Cen Land.

Chi tiết số dư như sau:

Nội dung	Số dư tại ngày	Số dư 31/12/2024	Số nhận nợ
	31/03/2025		
	VND	VND	VND
- Trả nợ thay cho Bà Đinh Thùy Dương tiền mua lại Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành của Ông Nguyễn Ngọc Mỹ, số tiền:	7.700.526.395	127.800.526.395	237.000.000.000
- Trả nợ thay cho Ông Nguyễn Công Lam tiền mua lại cổ phần Hồng Lam Xuân Thành của Ông Nguyễn Đình Thiện và Bà Nguyễn Ngọc Thanh Uyên, số tiền:	-	-	8.881.869.735

(9) Đây là khoản đặt cọc môi giới với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ của nhiều dự án, bao gồm:

Tên dự án	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dự án Tân Mỹ, Bắc Giang	50.000.000.000	-
Dự án Dabaco Lạc Vệ	-	34.000.000.000
Dự án Bình Minh	47.450.299.008	73.450.299.008
Dự án Eurowindow	-	132.200.000.000
Dự án Dabaco Lý Thái Tổ	-	33.200.000.000
Dự án Hoa Tiên Paradise (*)	478.811.249.251	506.311.249.251
Dự án Lilaha	400.000.000.000	-
Dự án tòa nhà VP Plaschem	143.477.956.751	-
<b>Cộng</b>	<b>1.119.739.505.010</b>	<b>779.161.548.259</b>

(\*) Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành là chủ đầu tư của Dự án Hoa Tiên Paradise.

(10) 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.

(11) 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 Tiên 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 31/12/2024, dự án đang triển khai xây dựng phần thân dự án.



(12) Đây là khoản đặt cọc 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 (dự án Đại Lải Paradise) 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 15/09/2022. Đầu năm 2023, Công ty đã bắt đầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư với số lượng nhận từ chủ đầu tư là 39 căn.

(13) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Khai Sơn để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo hợp đồng môi giới số 0103/2024/HĐMG/CEN-KS ngày 01/03/2024 về việc Cen Land là đơn vị độc quyền dịch vụ môi giới bất động sản tại dự án: Công trình nhà ở cao tầng, cây xanh và bãi đỗ xe tại các lô đất ký hiệu HH4, HH5, CL2, CL3, CX và P1 thuộc dự án Khai Sơn City tại phường Thượng Thanh, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, Hà Nội.

(14) 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 Thủy sản khu vực 1 làm chủ đầu tư;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: Tổng vốn đầu tư là 737.922.352.500 VND;  
Tỷ lệ góp của Trustlink, Cen Invest, 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 năm 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 31/12/2024: Cen Land đã góp (chuyển cho Cen Invest) 123.616.800.000 VND;
- Tình hình dự án: Hiện tại, dự án đang ở giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng, thu hồi đất cho dự án;
- Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa có doanh thu.

Ngày 25/10/2024, theo thỏa thuận đã có biên bản Thỏa thuận phân chia lợi nhuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh số 251024/TT/TL-CIV-CRE ngày 25/10/2024. Theo đó, lợi nhuận Trust link được phân chia theo hợp đồng BCC là: 18.087.138.493 VND. Tổng số gốc và lợi nhuận phân chia này là 79.845.538.493 VND đã được Cen Invest hoàn trả toàn bộ cho Trust link trong vào ngày 17/10/2024 và ngày 28/10/2024. Kể từ thời điểm 28/10/2024, Trustlink không còn tham gia góp vốn hợp tác đầu tư tại dự án này

## 9. NỢ XẤU

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>28.130.709.764</b>	<b>123.026.173</b>	<b>28.130.709.764</b>	<b>11.310.012.579</b>
+ 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	-



	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
+ 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 Cổ phần TMS Bất động sản	3.727.756.578	-	3.727.756.578	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	179.901.920	-	179.901.920	-
+ Công ty Cổ phần ECOLAND	147.024.316	-	147.024.316	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	-	22.373.972.812	11.186.986.406
+ Công ty Cổ phần Max Việt	252.936.200	-	252.936.200	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse Miền Trung	307.200.001	-	307.200.001	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55.378.595	-	55.378.595	-
+ Các đối tượng khác	490.226.601	123.026.173	490.226.601	123.026.173
<b>Trả trước người bán</b>	<b>1.652.015.224</b>	<b>135.806.462</b>	<b>1.652.015.224</b>	<b>135.806.462</b>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Giải pháp Sunshine Châu Á	207.543.305	-	207.543.305	-
+ Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Time House	375.055.159	112.516.548	375.055.159	112.516.548
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Bất động sản Sen Việt	210.919.379	-	210.919.379	-
+ Công ty Cổ phần Golf Viễn Đông	322.035.762	-	322.035.762	-
+ Các khoản khác	536.461.619	23.289.914	536.461.619	23.289.914
<b>Phải thu khác</b>	<b>77.826.465.624</b>	-	<b>77.826.465.624</b>	-
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>54.276.465.624</b>	-	<b>54.276.465.624</b>	-
+ 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 Địa ốc Phú Long	1.470.000.000	-	1.470.000.000	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong - Dự án Lê Phong Thuận Giao	47.031.165.300	-	47.031.165.300	-
<b>Phải thu khác dài hạn</b>	<b>23.550.000.000</b>	-	<b>23.550.000.000</b>	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	22.550.000.000	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
	<b>107.609.190.612</b>	<b>258.832.635</b>	<b>107.609.190.612</b>	<b>11.445.819.041</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.425.730.880	-	12.558.239.770	-
- Hàng hóa bất động sản (*)	351.963.136.458	-	543.492.227.463	-
	<b>354.388.867.338</b>	<b>-</b>	<b>556.050.467.233</b>	<b>-</b>

(\*) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>(1) Hàng hóa bất động sản:</b>	<b>251.290.519.699</b>	<b>252.630.143.672</b>
+ Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ	3.600.000.000	3.600.000.000
+ Dự án Park View	-	1.339.623.973
+ Căn hộ thuộc dự án Khu chung cư DETACO	2.177.460.926	2.177.460.926
+ Dự án Đại Lải Paradise (1.1)	245.513.058.773	245.513.058.773
<b>(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:</b>	<b>100.672.616.759</b>	<b>290.862.083.791</b>
+ Dự án C-Sky View	4.092.165.876	16.548.052.566
+ Dự án Hoa Tiên Paradise (2.1)	16.871.142.711	23.459.567.967
+ Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	-	13.339.294.108
+ Dự án Nhà ở cao tầng, kết hợp dịch vụ thương mại Summit Building	3.994.575.476	8.717.615.444
+ Dự án Kim Chung Di Trạch	12.962.403.681	35.243.395.362
+ Dự án Lotus Central	1.624.566.727	1.624.566.727
+ Dự án Hud Mê Linh	13.943.367.294	90.153.685.053
+ Dự án Eco Central Park	4.080.057.137	40.593.056.682
+ Dự án C-River View (The Maison)	31.631.884.248	23.291.989.333
+ DA Bình Minh Garden cao tầng	-	20.740.024.281
+ Dự án Casamia Calm Hội An	11.472.453.609	11.456.499.057
+ Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long	-	5.694.337.211
	<b>351.963.136.458</b>	<b>543.492.227.463</b>

(1.1) Số dư các khoản mục liên quan đến dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (dự án Đại Lải Paradise) như sau:

- Công nợ phải thu, đặt cọc:	816.441.970.942	412.143.970.942
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải về việc mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Đại Lải Paradise (thuyết minh số 08(3))	55.000.000.000	55.000.000.000
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Đại Lải Paradise (thuyết minh số 08(12))	761.441.970.942	357.143.970.942

Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc dự án Đại Lải Paradise dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa tại thời điểm 31/12/2024 là 245.513.058.773 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 17).

(2.1) Số dư các khoản mục liên quan đến dự án Hoa Tiên Paradise như sau:

- Công nợ phải thu, đặt cọc:	934.867.239.544	456.976.683.196
+ Phải thu Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành tiền môi giới sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 05)	33.300.812.117	34.221.505.020
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 08(1))	422.755.178.176	254.268.689.153



	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
+ Phải ihu Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc trả lại bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise	-	168.486.489.023
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 08(10))	478.811.249.251	-
- Công nợ phải thu khách hàng: Phải thu các khách hàng mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 05)	58.067.395.196	70.239.266.928
- Công nợ ứng trước: Trả trước cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 06)	18.752.655.145	18.719.031.235
- Công nợ phải trả: phải trả khách hàng đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 22)	1.370.000.000	9.536.302.410

#### 11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Dự án Hệ thống phần mềm SERP <sup>(1)</sup>	313.917.960	3.202.973.480
- Dự án Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn <sup>(2)</sup>	3.391.967.156	3.391.967.156
	<b>3.705.885.116</b>	<b>6.594.940.636</b>

(1) 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: 5.320.977.192 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 31/12/2024: 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.

(2) Đây là chi phí nâng cấp chức năng công cụ của trang web Cenhomes.vn. Tại thời điểm 31/12/2024: công việc nâng cấp đang dở dang, tiếp tục hoàn thiện cho một công cụ trên trang web.

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	116.479.910.561	2.070.648.181	50.877.070.641	18.918.308.121	188.345.937.504
- Mua trong năm	-	82.318.182	1.426.207.273	150.023.919	1.658.549.374
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.330.988.857)	(869.194.000)	(4.200.182.857)
Số dư cuối năm	<b>116.479.910.561</b>	<b>2.152.966.363</b>	<b>48.972.289.057</b>	<b>18.199.138.040</b>	<b>185.804.304.021</b>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	22.266.662.125	1.704.941.478	26.242.578.175	16.297.826.703	66.512.008.481
- Khấu hao trong năm	4.512.425.081	405.504.210	5.551.645.855	1.221.614.246	11.691.189.392
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.330.988.857)	(137.872.873)	(3.468.861.730)
Số dư cuối năm	<b>26.779.087.206</b>	<b>2.110.445.688</b>	<b>28.463.235.173</b>	<b>17.381.568.076</b>	<b>74.734.336.143</b>
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	94.213.248.436	365.706.703	24.634.492.466	2.620.481.418	121.833.929.023
Tại ngày cuối năm	<b>89.700.823.355</b>	<b>42.520.675</b>	<b>20.509.053.884</b>	<b>817.569.964</b>	<b>111.069.967.878</b>

*Trong đó:*

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.734.112.471 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 18.810.024.457 VND.



### 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	11.995.200.171	204.470.945.267	374.727.273	216.840.872.711
- Mua trong năm	-	15.216.834.548	-	15.216.834.548
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	2.889.055.520	-	2.889.055.520
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>11.995.200.171</b>	<b>222.576.835.335</b>	<b>374.727.273</b>	<b>234.946.762.779</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	-	129.467.591.710	374.727.273	129.842.318.983
- Khấu hao trong năm	-	31.016.577.762	-	31.016.577.762
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>160.484.169.472</b>	<b>374.727.273</b>	<b>160.858.896.745</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	11.995.200.171	75.003.353.557	-	86.998.553.728
Tại ngày cuối năm	<b>11.995.200.171</b>	<b>62.092.665.863</b>	<b>-</b>	<b>74.087.866.034</b>

(\*) Giá trị quyền sử dụng đất là quyền sử dụng gắn với 2.955,9 m<sup>2</sup> sàn văn phòng tầng 4 thuộc dự án Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội được sử dụng làm văn phòng Chi nhánh Hà Nội và cho thuê.

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: 84.060.374.000 VND.

### 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Dự án Trinity Tower (1)	Dự án Dolphin Plaza (2)	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	-	135.127.481.829	135.127.481.829
- Mua trong năm	56.524.081.775	-	56.524.081.775
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>56.524.081.775</b>	<b>135.127.481.829</b>	<b>191.651.563.604</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	9.759.207.016	9.759.207.016
- Khấu hao trong năm	799.408.519	4.504.249.392	5.303.657.911
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>799.408.519</b>	<b>14.263.456.408</b>	<b>15.062.864.927</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	-	125.368.274.813	125.368.274.813
Tại ngày cuối năm	<b>55.724.673.256</b>	<b>120.864.025.421</b>	<b>176.588.698.677</b>

(1) Bất động sản đầu tư tại dự án Trinity Tower là 44 văn phòng lưu trú tại Tòa nhà Trinity Tower, 145 đường Hồ Mã Tri, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam.

(2) Bất động sản đầu tư tại dự án Dolphin Plaza 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.

*Trong đó:*

- Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 120.864.025.421 VND.
  - Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 2.243.723.264 VND (năm 2023 là 2.631.875.781 VND).
  - Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 25.
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2024. 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.

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	107.560.052	619.543.971
- Chi phí sửa chữa	483.031.575	47.897.259
- Chi phí thuê văn phòng	1.011.075.388	979.986.964
- Chi phí trả trước tiền quản lý vận hành	-	218.650.077
- Chi phí môi giới trả trước	1.567.982.591	3.965.428.921
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.572.184.456	1.350.064.544
	<b>4.741.834.062</b>	<b>7.181.571.736</b>
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>		
- Thuê căn hộ dự án Cộng Hòa Garden (*)	17.899.309.696	18.376.659.976
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	645.680.299	2.531.986.745
- Chi phí sửa chữa	23.521.622.164	20.801.220.899
- Chi phí trả trước dài hạn khác	4.180.844.150	6.700.146.184
	<b>46.247.456.309</b>	<b>48.410.013.804</b>

(\*) Đây là chi phí thuê căn hộ D15.P4 chung cư Cộng Hòa Garden, số 20 đường Cộng Hòa, phường 12, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Cen Sài Gòn với Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền. Diện tích thuê 504,38 m2 với giá thuê ban đầu: 18.616.661.089 VND (chưa bao gồm thuế GTGT). Thời gian thuê: đến ngày 16/06/2062 với mục đích thuê: sử dụng và cho thuê lại. Thời gian phân bổ: phân bổ 39 năm (theo thời gian thuê).

**16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	Tổng cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
- Số dư đầu năm	1.522.965.872	1.522.965.872
- Số dư cuối năm	<b>1.522.965.872</b>	<b>1.522.965.872</b>
<b>Số phân bổ lũy kế</b>		
- Số dư đầu năm	507.655.291	507.655.291
- Số phân bổ trong năm	507.655.291	507.655.291
- Số dư cuối năm	<b>1.015.310.582</b>	<b>1.015.310.582</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
- Số dư đầu năm	1.015.310.581	1.015.310.581
- Số dư cuối năm	<b>507.655.290</b>	<b>507.655.290</b>



**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**17. CÁC KHOẢN VAY**

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn (*)	335.813.051.821	335.813.051.821	2.714.347.497.944	2.458.452.367.447	591.708.182.318	591.708.182.318
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	84.917.091.846	84.917.091.846	2.469.727.188.850	2.197.551.937.167	357.092.343.529	357.092.343.529
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)	84.917.091.846	84.917.091.846	2.414.617.452.894	2.167.222.937.167	332.311.607.573	332.311.607.573
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Cen Academy)	-	-	50.986.012.320	30.329.000.000	20.657.012.320	20.657.012.320
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Cen Sài Gòn)	-	-	408.679.687	-	408.679.687	408.679.687
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen)	-	-	3.715.043.949	-	3.715.043.949	3.715.043.949
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa	186.705.959.975	186.705.959.975	-	51.705.959.975	135.000.000.000	135.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Indovina - Chi nhánh Thiên Long	42.000.000.000	42.000.000.000	173.170.309.094	115.554.470.305	99.615.838.789	99.615.838.789
+ Ông Võ Nhật Thiên	2.500.000.000	2.500.000.000	-	2.500.000.000	-	-
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	19.690.000.000	19.690.000.000	71.450.000.000	91.140.000.000	-	-
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (**)	918.000.000	918.000.000	1.353.775.548	1.511.722.220	760.053.328	760.053.328
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)	918.000.000	918.000.000	1.353.775.548	1.511.722.220	760.053.328	760.053.328
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	96.451.680.000	96.451.680.000	353.548.300.000	96.451.680.000	353.548.300.000	353.548.300.000
	<b>433.182.731.821</b>	<b>433.182.731.821</b>	<b>3.069.249.573.492</b>	<b>2.556.415.769.667</b>	<b>946.016.535.646</b>	<b>946.016.535.646</b>

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

	01/01/2024		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
	VND	VND	VND	VND
<b>b) Vay dài hạn</b>				
- Vay dài hạn (**)	1.354.720.000	1.354.720.000	970.000.000	1.052.722.220
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	1.354.720.000	1.354.720.000	970.000.000	1.052.722.220
- Trái phiếu thường (***)	450.000.000.000	450.000.000.000	-	96.451.700.000
	<u>451.354.720.000</u>	<u>451.354.720.000</u>	<u>970.000.000</u>	<u>97.504.422.220</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(97.369.680.000)	(97.369.680.000)	(354.902.075.548)	(97.963.402.220)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>353.985.040.000</u>	<u>353.985.040.000</u>		<u>511.944.452</u>
				<u>354.820.297.780</u>
				<u>(354.308.353.328)</u>
				<u>511.944.452</u>

**(\*) Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn**

	Lãi suất năm		Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024	
	VND	VND				VND	VND
<b>Bên khác</b>							
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)	6,0% - 6,7%	160 ngày	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản và Hợp đồng cầm cố tiền gửi (1)	332.311.607.573	84.917.091.846	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa	7,86%	Tối đa 12 tháng	Đầu tư 40 lô đất tại dự án Paradise Đài Lái, Vĩnh Phúc	Tài sản (2)	135.000.000.000	186.705.959.975	
Ngân hàng TMCP Indovina - Chi nhánh Thiên Long	6,60%	6 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản (3)	99.615.838.789	42.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Cen Sài Gòn)	4,5%	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng cầm cố tiền gửi (4)	408.679.687	-	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen)	4,50%	12 tháng	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Hợp đồng cầm cố tiền gửi (5)	3.715.043.949	-	



**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024	01/01/2024
					VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty Cen Academy)	4,5%-5%	12 tháng	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Hợp đồng cầm cố tiền gửi (6)	20.657.012.320	-
Ông Võ Nhật Thiên	0%	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp	-	2.500.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	4,50%	06 tháng	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thế chấp	-	19.690.000.000
					<b>591.708.182.318</b>	<b>335.813.051.821</b>

(1) Khoản vay tín dụng Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Thái Hà được đảm bảo bởi:

- + 03 (Ba) căn Shop House dự án The K Park của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (thuyết minh số 25b mục (3));
- + 02 (Hai) sản dịch vụ tại ô C11-ODK4, Khu chung cư @Homes thuộc dự án Khu nhà ở xã hội, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land;
- + Căn B2406, tòa B - Tòa nhà Sky City Tower 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (thuyết minh số 12 - Tài sản cố định hữu hình);
- + Sản thương mại Dolphin - 28 Trần Bình - Hà Nội (thuyết minh số 14 - Bất động sản đầu tư);
- + 03 (Ba) thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Đầu tư LILAHHA;
- + Các Hợp đồng tiền gửi có giá trị 126.720.369.863 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (thuyết minh số 04a - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn).

(2) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa được bảo lãnh bởi bảng tài sản là 41 bất động sản (Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải) đứng tên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (thuyết minh số 10 - Hàng tồn kho).

(3) Khoản vay Ngân hàng TNHH Indovia - Chi nhánh Thiên Long được bảo đảm bằng Sản văn phòng số SVP.T4 - Chung cư The Golden Palm (Tầng 4): Diện tích 2.955,9 m<sup>2</sup> địa chỉ tại dự án Công trình Tô hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà ở tại Ô đất 4.5NO đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội (thuyết minh số 13 - Tài sản cố định vô hình).

(4) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà được bảo đảm bằng hợp đồng tiền gửi số tiền 1.000.000.000 VND (thuyết minh số 04a - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn).

(5) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Thái Hà được bảo đảm bằng hợp đồng cầm cố tiền gửi số tiền là 5.100.000.000 VND (thuyết minh số 04a - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn).

(6) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Thái Hà được bảo đảm bằng hợp đồng cầm cố tiền gửi có tổng giá trị là 21.000.000.000 VND (thuyết minh số 04a - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn).

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**(\*\*) Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay dài hạn**

	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024	01/01/2024
					VND	VND
<b>Bên khác</b>						
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	7,7%	2025	Mua sắm tài sản	Tài sản	1.271.997.780	1.354.720.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					<u>1.271.997.780</u>	<u>1.354.720.000</u>
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>					<u>(760.053.328)</u>	<u>(918.000.000)</u>
					<u>511.944.452</u>	<u>436.720.000</u>

Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp tại với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm 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)**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Lãi suất %	Giá trị VND	Lãi suất %
<b>Trái phiếu phát hành</b>				
- Loại phát hành theo mệnh giá	353.548.300.000	12%	450.000.000.000	11,4%
	<u>353.548.300.000</u>		<u>450.000.000.000</u>	
	(353.548.300.000)		(96.451.680.000)	
<b>Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng</b>			<u>353.548.320.000</u>	
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>				

**Trái phiếu CRE202001**

- Loại trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo và không phải khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp;
- 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;
- Lãi suất: năm đầu tiên cố định 10,5%/năm. Các năm sau: thả nổi được điều chỉnh 12 tháng/lần. Lãi suất trong năm 2024 được xác định là 12%/năm;
- Hình thức trả lãi: Trả lãi 6 tháng và 12 tháng 1 lần vào ngày thanh toán lãi;
- Tổng giá trị đã phát hành: 450.000.000.000 VND (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu);
- Số dư tại ngày 01/01/2024: 450.000.000.000 VND;
- Số dư tại ngày 31/12/2024: 353.548.300.000 VND;



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

- Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm kể từ ngày phát hành (ngày phát hành: 31/12/2020). Theo Nghị quyết hội nghị người sở hữu trái phiếu ngày 21/12/2023, Cen Land đã mua lại trái phiếu với giá trị mua lại là: 96.451.680.000 VND vào ngày 02/01/2024 và 20.000 VND vào ngày 16/05/2024, đồng thời số trái phiếu còn lại với giá trị 353.548.300.000 VND sẽ được kéo dài thời hạn đến ngày 31/01/2025 với lãi suất trong thời gian trái phiếu gia hạn là 12%/năm;

- Theo Nghị quyết hội nghị người sở hữu trái phiếu số 24/01/2025 (lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu về việc sửa đổi, bổ sung Bản công bố thông tin), điều kiện, điều khoản về kỳ hạn và lãi suất của trái phiếu thay đổi như sau: Kéo dài kỳ hạn trái phiếu CRE202001 đến ngày 13/10/2025, đồng thời điều chỉnh lãi suất trái phiếu từ ngày 01/02/2025 đến ngày đáo hạn mới (13/10/2025) là 10,5%/năm theo Danh sách người sở hữu nhận gốc và lãi trái phiếu CRE202001 của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT gửi Cen Land ngày 24/01/2025.

Ngày 03/02/2025, Cen Land đã trả đầy đủ gốc, lãi trái phiếu mã CRE202001 cho các trái chủ không đồng ý phương án kéo dài kỳ hạn trái phiếu và điều chỉnh lãi suất trái phiếu, số tiền gốc: 7.026.500.000 VND.

- Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp các dự án bất động sản, cho vay để góp vốn vào các dự án bất động sản;

- Hình thức bảo đảm: Bảo đảm bằng những tài sản sau:

+ Tài sản đảm bảo hiện tại của trái phiếu gồm 44.709.444 cổ phiếu CRE và 30.498.558 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (CIV) với chi tiết các bên đảm bảo như sau:

- 39.051.999 cổ phiếu CRE và 15.298.558 cổ phiếu CIV của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ;

- 5.658.000 cổ phiếu CRE và 5.700.000 cổ phiếu CIV của Ông Phạm Thanh Hưng;

- 9.500.000 cổ phiếu CIV của Ông Vương Văn Tường;

+ Quyền tài sản của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy Land) phát sinh từ (i) Hợp đồng Môi giới; (ii) các hợp đồng và thỏa thuận mà Galaxy Land đã, đang và sẽ ký với bên thứ ba liên quan việc hợp tác đầu tư hoặc mua sản phẩm của 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 và (iii) Hợp đồng BCC giữa Galaxy Land, Cen Land và Công ty Cổ phần 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 (xem thêm tại thuyết minh số 8(6));

+ Quyền tài sản của Cen Land phát sinh từ (i) các hợp đồng và thỏa thuận mà Galaxy Land đã, đang và sẽ ký với bên thứ ba việc hợp tác đầu tư hoặc mua sản phẩm của 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 và (ii) Hợp đồng BCC giữa Galaxy Land, Cen Land và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (về việc 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 (xem thêm tại thuyết minh số 8(5)));

+ Số dư tiền và chứng khoán trên các tài khoản của Galaxy Land và Cen Land mở tại Ngân hàng chi định và tài khoản chứng khoán của Galaxy Land và Cen Land tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (xem thêm tại thuyết minh số 3);

+ Bảo lãnh của các cá nhân liên quan đến Cen Land;

+ Các tài sản đảm bảo bổ sung khác được phê duyệt bởi đại diện Người sở hữu trái phiếu;

+ Quyền và lợi ích của Galaxy Land và/hoặc Cen Land tại bất kỳ hợp đồng nào liên quan đến việc đầu tư, phát triển và/hoặc thực hiện dịch vụ và/hoặc bán sản phẩm liên quan đến dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ.

- Mục đích sử dụng vốn: Đầu tư dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;

- Bên nắm giữ trái phiếu: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT.



**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	<b>18.539.410.153</b>	<b>18.539.410.153</b>	<b>7.539.060.383</b>	<b>7.539.060.383</b>
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	6.110.430.103	6.110.430.103	4.562.564.541	4.562.564.541
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	1.959.736.603	1.959.736.603	511.998.103	511.998.103
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	10.469.243.447	10.469.243.447	2.464.497.739	2.464.497.739
<i>Bên khác</i>	<b>114.871.761.196</b>	<b>114.871.761.196</b>	<b>102.049.944.907</b>	<b>102.049.944.907</b>
- Công ty Cổ phần Bất động sản Ngaland	6.103.217.633	6.103.217.633	3.346.079.487	3.346.079.487
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	-	730.859.080	730.859.080
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc TH Việt Nam	-	-	1.268.998.474	1.268.998.474
- Công ty Cổ phần Tập đoàn A&F	-	-	4.733.922.294	4.733.922.294
- Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế GTech	9.985.000.000	9.985.000.000	9.985.000.000	9.985.000.000
- Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh	5.662.769.029	5.662.769.029	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng, Đầu tư Bất động sản Việt Minh Hoàng	-	-	4.676.540.457	4.676.540.457
- Phải trả các đối tượng khác	93.120.774.534	93.120.774.534	77.308.545.115	77.308.545.115
	<b>133.411.171.349</b>	<b>133.411.171.349</b>	<b>109.589.005.290</b>	<b>109.589.005.290</b>

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<i>Bên khác</i>		
- Khách hàng mua căn hộ dự án C - Skyview	4.887.317.471	14.508.652.154
- Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	965.002.373	-
- Người mua trả tiền trước khác	3.398.415.300	5.422.515.557
	<b>9.250.735.144</b>	<b>19.931.167.711</b>



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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	896.762.825	14.450.208.301	70.674.433.936	69.159.656.845	2.922.491.584	17.990.714.151
Thuế thu nhập doanh nghiệp	167.385.174	4.710.101.786	15.507.558.845	6.214.406.357	247.939.069	14.083.808.169
Thuế thu nhập cá nhân	162.641	87.446.332.827	46.158.687.603	65.037.332.789	162.641	68.567.687.641
Các loại thuế khác	-	287.084.676	244.132.835	219.887.843	-	311.329.668
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	243.269.002	73.721.820	607.803.064	681.524.884	243.269.002	-
	<b>1.307.579.642</b>	<b>106.967.449.410</b>	<b>133.192.616.283</b>	<b>141.312.808.718</b>	<b>3.413.862.296</b>	<b>100.953.539.629</b>

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.

## 21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	946.447.085	26.451.824.604
- Chi phí hỗ trợ lãi suất (*)	327.364.132	15.498.315.857
- Chi phí môi giới	25.933.731.845	14.536.078.893
- Chi phí phải trả khác	332.233.153	12.321.457.745
	<b>27.539.776.215</b>	<b>68.807.677.099</b>

(\*) 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.

## 22. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	565.551.011	565.551.011
- Bảo hiểm xã hội	440.801.405	576.081.180
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.230.451.157	6.785.660.000
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (1)	68.349.318.700	92.217.373.543
+ Dự án Khai Sơn City	2.760.050.000	5.180.050.000
+ Dự án Kim Chung Di Trạch	20.000.000	20.000.000
+ Dự án Hud Mê Linh	669.999.999	3.984.999.999
+ Dự án Bình Minh Garden	775.008.888	19.935.844.345
+ Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế	1.106.192.789	1.106.192.789
+ Dự án Vườn Sen - Đồng Kỳ	29.247.644.522	29.854.944.522
+ Dự án Hoa Tiên Paradise	1.370.000.000	9.536.302.410
+ Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	4.127.698.812	582.854.318
+ Dự án khác	28.272.723.690	22.016.185.160
- Phải trả tiền nhận nợ liên quan đến dự án Eco Central Park	-	6.421.599.822
- Tiền còn phải góp vốn xây dựng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Làng Việt kiều Quốc tế với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (2)	16.457.663.384	16.457.663.384
- Phải trả tiền Hợp tác đầu tư - Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (3)	-	107.400.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	31.093.248.937	18.193.372.141
	<b>125.137.034.594</b>	<b>248.617.301.081</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.288.221.740	3.758.312.730
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn IWOW	-	480.557.060
+ Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục IGARTEN	-	1.158.272.970
+ Các đối tượng khác	4.288.221.740	2.119.482.700
	<b>4.288.221.740</b>	<b>3.758.312.730</b>

(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) Giá trị góp vốn hợp tác đầu tư còn phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (Việt Anh) của hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 5 năm 2018 hợp tác kinh doanh dự án xây dựng Làng Việt Kiều Quốc tế tại phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng do Việt Anh làm chủ đầu tư. Hợp tác thực hiện trên cơ sở hợp tác kinh doanh đồng thời kiểm soát và không thành lập pháp nhân. Theo hợp đồng, Cen Land sẽ chịu các khoản chi phí bán hàng và xây dựng nhà của dự án, Việt Anh chịu trách nhiệm liên quan đến tất cả các khoản chi phí khác. Hợp đồng đã bán được 45 trên tổng số 45 lô hợp tác kinh doanh và đã thực hiện phân chia kết quả kinh doanh của dự án. Đây là giá trị góp vốn còn phải góp cho hạng mục hoàn thiện xây dựng bàn giao nhà cho khách hàng.

(3) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 26012022/HĐ-HTĐT/TL-CRE ngày 27 tháng 01 năm 2022 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trust link (Trust link) với mục đích phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc Dự án khu Du lịch và Giải trí Quốc tế Tuần Châu mà trước đó Cen Land đã ký thỏa thuận đặt cọc cam kết nhận chuyển nhượng với chủ đầu tư là Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh. Tổng vốn góp là 358 tỷ VND, 2 bên đã góp đúng theo tỷ lệ quy định (Trustlink 30%, Cen Land 70%) và Cen Land đã chuyển toàn bộ cho chủ đầu tư là Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh. Ngày 25/10/2024, Trust link và Cen Land đã có biên bản Thỏa thuận phân chia lợi nhuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh này. Theo đó lợi nhuận Trust link được phân chia theo hợp đồng BCC là: 18.811.757.468 VND. Tổng số gốc và lợi nhuận phân chia này là 126.211.757.468 VND đã được Cen Land hoàn trả toàn bộ cho Trust link trong vào ngày 29/10/2024.

### 23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	4.312.503.854	70.995.151.144
+ <i>Dự án Trinity Tower</i>	1.691.761.167	68.402.495.001
+ <i>Các dự án khác</i>	2.620.742.687	2.592.656.143
- Doanh thu nhận trước về tiền dịch vụ quảng cáo truyền thông	667.855.000	987.351.510
- Doanh thu nhận trước về khóa học đào tạo	26.322.330.304	22.396.602.102
- Doanh thu nhận trước dự án Bình Minh Garden	-	7.484.699.181
	<b>31.302.689.158</b>	<b>101.863.803.937</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	68.055.155.893	-
+ <i>Dự án Trinity Tower</i>	68.055.155.893	-
	<b>68.055.155.893</b>	<b>-</b>

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

#### 24. 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	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	4.636.785.340.000	-	149.798.900.000	-	54.125.000.000	(1.080.000)	124.560.976.945	617.131.127.936	32.492.879.225	8.800.000.000	8.800.000.000	5.614.893.144.106				
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	2.003.729.301	51.625.232	2.055.354.533	(13.362.107.482)					
Phân phối lợi nhuận tại Công ty mẹ	-	-	-	-	-	-	19.088.724.975	(32.450.832.457)	-	-	-					
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	19.088.724.975	(19.088.724.975)	-	-	-					
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(13.362.107.482)	-	-	-					
Tặng khác	-	-	-	-	-	-	-	7.475.796.563	672.331.669	8.148.128.232						
Số dư cuối năm trước	4.636.785.340.000	-	149.798.900.000	-	54.125.000.000	(1.080.000)	143.649.701.920	594.159.821.343	42.016.836.126	5.620.534.519.389						
Số dư đầu năm nay	4.636.785.340.000	-	149.798.900.000	-	54.125.000.000	(1.080.000)	143.649.701.920	594.159.821.343	42.016.836.126	5.620.534.519.389						
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	41.048.046.349	738.457.204	41.786.503.553						
Tặng khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
Giảm khác tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(268.578.839)	(439.039.637)	(707.618.476)						
Giảm khác tại Cen Land	-	-	-	-	-	-	-	(3.582.050)	-	(3.582.050)						
Số dư cuối năm nay	4.636.785.340.000	-	149.798.900.000	-	54.125.000.000	(1.080.000)	143.649.701.920	634.935.706.803	42.316.253.693	5.661.609.822.416						



**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2024	Tỷ lệ	01/01/2024	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	2.315.113.730.000	49,93	2.315.113.730.000	49,93
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	506.000.000.000	10,91	506.000.000.000	10,91
Các cổ đông khác	1.815.671.610.000	39,16	1.815.671.610.000	39,16
	<b>4.636.785.340.000</b>	<b>100</b>	<b>4.636.785.340.000</b>	<b>100</b>

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
- Vốn góp cuối năm	<b>4.636.785.340.000</b>	<b>4.636.785.340.000</b>

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	463.678.534	463.678.534
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	463.678.534	463.678.534
- Cổ phiếu phổ thông	463.678.534	463.678.534
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	463.678.642	463.678.642
- Cổ phiếu phổ thông	463.678.642	463.678.642
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**e) Các quỹ Công ty**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	143.649.701.920	143.649.701.920
	<b>143.649.701.920</b>	<b>143.649.701.920</b>

**25. 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. Tại ngày 31/12/2024, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	24.979.183.750	29.768.888.611
- Trên 1 năm đến 5 năm	39.175.962.440	42.266.257.161
	<b>64.155.146.190</b>	<b>72.035.145.772</b>

**b) Tài sản thuê ngoài**

Công ty mẹ và Công ty con thuê ki-ốt thương mại, sàn văn phòng, địa điểm làm văn phòng,... theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2024, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	25.280.630.016	19.373.333.646
- Trên 1 năm đến 5 năm	68.193.237.578	32.597.696.338
- Trên 5 năm	-	453.175.519
	<b>93.473.867.594</b>	<b>52.424.205.503</b>

Chi tiết các địa điểm thuê như sau:

Tên lô đất/Địa điểm lô thuê	Mục đích thuê
- Tầng 4, tháp A Sky City số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Văn phòng làm việc Cenland
- Tầng 2,3 - Tòa nhà Golden Place, Lê Văn Lương, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội	Làm văn phòng của Cenland và Cen Cuckoo
- 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"	Để Cen Land kinh doanh cho thuê mặt bằng
- Tầng 1,2 tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, Trung Hoà, Cầu Giấy, Hà Nội	Văn phòng làm việc Cen Land và các Công ty con
- Số 24 ngách 102/20 Pháo Đài Láng, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội	Kinh doanh cho thuê
- Tổ 3 cụm Kiến Thiết, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh cho thuê
- Số 2 đường D21 (Khu dân cư phường Phước Long B), Khu phố 6, phường Phước Long B, quận 9, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh cho thuê
- Lô T5-2 và Lô T6, đường D11B, Khu công nghệ cao, phường Tăng Nhơn Phú B, thành phố Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh	Văn phòng làm việc Cen Land và kinh doanh cho thuê
- 57 Nguyễn Cơ Thạch, An Lợi Đông, quận 2, Hồ Chí Minh	Văn phòng làm việc chi nhánh Cen Miền Nam và Công ty Cổ phần Cen HCM
- Tầng 9 tòa nhà VNPT, số 33 Lý Thái Tổ, phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Văn phòng làm việc Cen Bắc Ninh
- 44 Nguyễn Đình Chiểu, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Văn phòng làm việc Cen Bình Thuận
- Tầng 8 tòa nhà Phúc Nga, số 89 Phố Mới, phường Bản Yên Nhân, thị xã Mỹ Hòa, tỉnh Hưng Yên	Văn phòng làm việc Cen Hưng Yên
- Căn nhà và đất tại 113 đường 30/4, phường Phú Hòa, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương	Văn phòng làm việc Cen Bình Dương
- Số A3-19 đường số 1B, Khu dân cư Nam Long, Khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ	Văn phòng làm việc Cen Cần Thơ
- Lô L4-C, Tầng 4 lô C, Tòa nhà Sun Acora Residence, Số 3 Phố Lương Yên, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Làm văn phòng Coworking-space Cen Cuckoo



**26. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu môi giới bất động sản	894.949.636.018	327.923.481.785
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	481.572.942.900	582.711.112.300
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	161.480.021.449	115.566.170.101
	<b>1.538.002.600.367</b>	<b>1.026.200.764.186</b>
<b>Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)	<b>8.006.821.050</b>	<b>35.001.163.690</b>

**27. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	-	92.452.222.338
	<b>-</b>	<b>92.452.222.338</b>

**28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn môi giới bất động sản	734.831.110.931	207.463.310.202
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	398.825.452.258	456.591.862.271
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	114.912.151.230	86.801.691.824
	<b>1.248.568.714.419</b>	<b>750.856.864.297</b>
<b>Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)	<b>278.385.373.785</b>	<b>281.525.872.451</b>
<b>Tổng giá trị mua vào:</b>	<b>278.385.373.785</b>	<b>281.525.872.451</b>
<i>Trong đó:</i>		
+ Đã kết chuyển vào giá vốn hàng bán	278.385.373.785	276.151.209.654
+ Còn tồn kho	-	5.374.662.797

**29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	48.006.007.392	64.802.287.436
Lãi trái phiếu	1.113.018.079	25.104.417
	<b>49.119.025.471</b>	<b>64.827.391.853</b>
<b>Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)	<b>7.018.164.384</b>	<b>17.907.458.909</b>

### 30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	30.160.991.686	37.848.033.298
Lãi trái phiếu phải trả	42.688.390.352	51.330.124.118
Chi phí tài chính khác	18.811.757.468	-
	<b>91.661.139.506</b>	<b>89.178.157.416</b>

### 31. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	264.541.355	-
Chi phí nhân công	11.151.913	2.762.895.828
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	1.023.764.388	6.045.302.583
Chi phí quảng cáo, khuyến mại, môi giới	10.369.623.093	7.110.543.705
Các khoản khác	7.497.438.060	638.281.634
	<b>19.166.518.809</b>	<b>16.557.023.750</b>
	-	<b>1.055.636.249</b>

Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)

### 32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng văn phòng	4.722.994.823	8.179.574.428
Chi phí nhân công	50.277.580.478	52.851.910.973
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.841.566.416	27.293.962.521
Chi phí dự phòng	11.186.986.406	807.638.516
Thuế, phí, lệ phí	2.921.836.562	180.575.019
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.503.646.149	33.154.531.829
Chi phí khác bằng tiền	20.983.421.063	15.686.654.743
	<b>133.438.031.897</b>	<b>138.154.848.029</b>
	<b>10.242.707.940</b>	<b>6.143.558.288</b>

Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)



### 33. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	181.818.181	1.027.864.249
Tiền phạt thu được	276.060.095	7.647.251.525
Thu nhập khác	1.757.615.528	766.204.411
	<b>2.215.493.804</b>	<b>9.441.320.185</b>
	<b>45.454.545</b>	-

Trong đó: Thu nhập khác từ các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)

### 34. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định	-	1.080.001.644
Các khoản phạt thuế	12.637.238.556	1.637.759.163
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án, phạt chỉ tiêu	25.403.895.482	4.332.213.805
Chi phí khác	1.167.518.575	1.313.073.122
	<b>39.208.652.613</b>	<b>8.363.047.734</b>

### 35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	14.218.834.157	2.711.822.546
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	1.288.724.688	140.135.581
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	75.032.801	-
- Công ty Cổ phần Cen Academy	913.506.974	140.135.581
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	300.184.913	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<b>15.507.558.845</b>	<b>2.851.958.127</b>

### 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 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	41.048.046.349	2.003.729.301
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	41.048.046.349	2.003.729.301
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	463.678.642	463.678.642
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<b>89</b>	<b>4</b>

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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	31.191.204.543	8.250.847.568
Chi phí nhân công	418.753.253.818	188.903.954.758
Chi phí khấu hao tài sản cố định	46.931.423.421	48.443.328.305
Chi phí dịch vụ mua ngoài	410.755.728.275	125.260.368.444
Chi phí khác bằng tiền	73.396.707.514	81.032.791.198
	<b>981.028.317.571</b>	<b>451.891.290.273</b>

### 38. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

#### Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải 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

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động lãi suất.

#### Rủi ro về lãi suất:

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

#### Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>				
Tiền	10.401.732.960	-	-	10.401.732.960
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.534.990.879.092	2.470.221.354.651	-	6.005.212.233.743
Các khoản cho vay	322.830.354.795	-	-	322.830.354.795
	<b>3.868.222.966.847</b>	<b>2.470.221.354.651</b>	<b>-</b>	<b>6.338.444.321.498</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Tiền	108.963.756.261	-	-	108.963.756.261
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.484.040.739.523	1.750.296.744.036	-	5.234.337.483.559
Các khoản cho vay	632.333.442.811	-	-	632.333.442.811
	<b>4.225.337.938.595</b>	<b>1.750.296.744.036</b>	<b>-</b>	<b>5.975.634.682.631</b>



### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán 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
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>				
Vay và nợ	946.016.535.646	511.944.452	-	946.528.480.098
Phải trả người bán, phải trả khác	258.548.205.943	4.288.221.740	-	262.836.427.683
Chi phí phải trả	27.539.776.215	-	-	27.539.776.215
	<b>1.232.104.517.804</b>	<b>4.800.166.192</b>	<b>-</b>	<b>1.236.904.683.996</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Vay và nợ	433.182.731.821	353.985.040.000	-	787.167.771.821
Phải trả người bán, phải trả khác	358.206.306.371	3.758.312.730	-	361.964.619.101
Chi phí phải trả	68.807.677.099	-	-	68.807.677.099
	<b>860.196.715.292</b>	<b>357.743.352.730</b>	<b>-</b>	<b>1.217.940.068.022</b>

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 CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>a) Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.715.317.497.944	1.141.325.471.262
<b>b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	2.555.956.769.667	1.359.507.321.403

### 40. THÔNG TIN KHÁC

Tại Nghị quyết số 09/2023/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 07 năm 2023 và Nghị quyết số 10/2023/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 09 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022. Dự kiến thời gian thực hiện là quý IV năm 2023. Chi tiết như sau:

- + Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 46.367.842 cổ phiếu;
- + Tổng mệnh giá phát hành: 463.678.420.000 VND.

Theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 04 năm 2024, Đại hội đồng Cổ đông thường niên đã thông qua việc tạm dừng thực hiện phương án chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu và sẽ triển khai vào thời điểm thích hợp.

#### 41. 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.

#### 42. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động môi giới bất động sản	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê văn phòng và khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	894.949.636.018	481.572.942.900	161.480.021.449	1.538.002.600.367
Giá vốn hàng bán	734.831.110.931	398.825.452.258	114.912.151.230	1.248.568.714.419
<b>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>160.118.525.087</b>	<b>82.747.490.642</b>	<b>46.567.870.219</b>	<b>289.433.885.948</b>
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	73.399.465.697
Tài sản bộ phận	3.229.480.335.108	3.258.966.928.785	445.581.738.541	6.934.029.002.434
Tài sản không phân bổ	-	-	-	246.680.859.357
<b>Tổng tài sản</b>	<b>3.229.480.335.108</b>	<b>3.258.966.928.785</b>	<b>445.581.738.541</b>	<b>7.180.709.861.791</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	550.886.713.885	214.761.995.436	129.525.876.663	895.174.585.984
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	623.925.453.391
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>550.886.713.885</b>	<b>214.761.995.436</b>	<b>129.525.876.663</b>	<b>1.519.100.039.375</b>

#### Theo khu vực địa lý

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

#### 43. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách 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 Tập đoàn đầu tư I.P.A	Công ty có cổ phần chi phối
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	- Ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch 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.
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ (Cổ đông lớn của Cen Land).
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Vũ Thị Xuân Giang (Phó Tổng Giám đốc Cen Land)



Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Vũ Thị Xuân Giang (Phó Tổng Giám đốc Cen Land)
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	Từ ngày 29/05/2023, Ông Nguyễn Trung Vũ và Ông Vương Văn Tường không còn là thành viên Hội đồng quản trị, do đó Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành không còn là bên liên quan.

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc,  
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 với các bên liên quan như sau:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Doanh thu bán hàng, dịch vụ</b>	<b>8.006.821.050</b>	<b>35.001.163.690</b>
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	1.639.761.478	1.691.230.513
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	5.592.388.379	23.976.037.993
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ	774.671.193	1.890.824.490
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (không còn là bên liên quan từ ngày 29/05/2023)	-	4.563.685.745
- Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	-	2.879.384.949
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>288.628.081.725</b>	<b>288.725.066.988</b>
<b>Chi phí giá vốn hàng bán</b>	<b>278.385.373.785</b>	<b>281.525.872.451</b>
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (không còn là bên liên quan từ ngày 29/05/2023)	-	171.341.855.325
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	276.540.373.785	110.184.017.126
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	1.845.000.000	-
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>-</b>	<b>1.055.636.249</b>
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và lữ hành Thế Kỳ	-	1.055.636.249
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>10.242.707.940</b>	<b>6.143.558.288</b>
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và lữ hành Thế Kỳ	-	204.225.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	10.242.707.940	5.811.720.739
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (không còn là bên liên quan từ ngày 29/05/2023)	-	127.612.549
<b>Doanh thu hoạt động tài chính - lãi cho vay</b>	<b>7.018.164.384</b>	<b>17.907.458.909</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	4.982.602.740	17.880.952.060
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	2.035.561.644	26.506.849
<b>Thu nhập khác</b>	<b>45.454.545</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	45.454.545	-

Các khoản đảm bảo cho phát hành trái phiếu (xem thêm tại thuyết minh 17).

		Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
<b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>			
Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch	256.000.000	215.694.445
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch	206.000.000	273.000.000
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	2.782.376.173	1.251.041.055
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	-	-
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập, Thành viên Ủy ban kiểm toán	-	-
Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 25/04/2024)	-	196.140.430
Ông Phạm Đức Hùng	Tổng Giám đốc	1.636.151.663	605.610.032
Bà Vũ Thị Xuân Giang	Phó Tổng Giám đốc	224.479.167	-
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc	32.747.414	138.054.125

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.

#### 44. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng



Phạm Đức Hùng  
Tổng Giám đốc