

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2024

Được lập và kiểm toán theo quy định của pháp luật Việt Nam và các tiêu chuẩn kế toán quốc tế áp dụng tại Việt Nam.

Đơn vị chịu trách nhiệm: Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ
Số báo cáo: BCTC/QT/2024/01

Địa chỉ: Tầng 10, Tòa nhà Văn phòng, Đường Nguyễn Huệ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tháng 01 năm 2025

MỤC LỤC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho quý IV năm 2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên
Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên (Hết nhiệm kỳ ngày 25/4/2024; và không tham gia nhiệm kỳ mới)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phạm Đức Hùng	Tổng Giám đốc
Bà Vũ Thị Xuân Giang	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 22/02/2024)
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 26/6/2024)
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ủy ban kiểm toán bao gồm:

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho quý IV năm 2024, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Phạm Đức Hùng
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.900.343.760.899	4.550.256.061.283
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	7.179.846.173	100.369.795.742
1. Tiền	111		7.179.846.173	100.369.795.742
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		126.720.369.863	96.982.084.595
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	126.720.369.863	96.982.084.595
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.456.440.424.527	3.831.151.147.859
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	553.232.065.302	526.576.967.736
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	35.833.710.777	96.235.715.055
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	42.760.700.000	406.103.072.948
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	2.857.414.217.139	2.823.848.674.405
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	11	(32.800.268.691)	(21.613.282.285)
IV. Hàng tồn kho	140	12	306.681.337.675	509.444.149.731
1. Hàng tồn kho	141		306.681.337.675	509.444.149.731
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.321.782.661	12.308.883.356
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	2.994.067.777	5.628.486.280
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		84.445.882	5.931.354.349
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		243.269.002	749.042.727
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.952.651.003.786	2.212.380.741.260
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.457.281.858.067	1.739.246.901.316
1. Phải thu dài hạn khác	216	10	2.480.831.858.067	1.762.796.901.316
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(23.550.000.000)	(23.550.000.000)
II. Tài sản cố định	220		152.730.780.533	166.049.979.350
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	110.160.358.282	120.311.411.497
- Nguyên giá	222		178.285.003.285	178.585.954.950
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(68.124.645.003)	(58.274.543.453)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	42.570.422.251	45.738.567.853
- Nguyên giá	228		60.647.443.129	58.872.691.171
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(18.077.020.878)	(13.134.123.318)
III. Bất động sản đầu tư	230		176.588.698.677	125.368.274.813
- Nguyên giá	231		191.651.563.604	135.127.481.829
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(15.062.864.927)	(9.759.207.016)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	1.774.751.958
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	-	1.774.751.958
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	164.080.000.000	160.930.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		164.080.000.000	160.930.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260	13	1.969.666.509	19.010.833.823
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.969.666.509	19.010.833.823
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		6.852.994.764.685	6.762.636.802.543

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.349.640.374.086	1.303.927.067.185
I. Nợ ngắn hạn	310		1.341.241.802.705	928.666.581.993
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	105.700.143.183	60.215.466.759
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	6.271.753.058	14.799.967.154
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	19	73.102.543.593	62.230.355.457
4. Phải trả người lao động	314		46.987.024.095	12.466.468.746
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		18.306.761.555	55.218.760.058
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		70.851.483.430	77.098.898.865
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	98.756.874.758	235.614.513.790
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	921.235.799.690	410.992.731.821
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		29.419.343	29.419.343
II. Nợ dài hạn	330		8.398.571.381	375.260.485.192
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	7.886.626.929	21.275.445.192
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	511.944.452	353.985.040.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.503.354.390.599	5.458.709.735.358
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	5.503.354.390.599	5.458.709.735.358
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		149.798.900.000	149.798.900.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		36.000.000.000	36.000.000.000
4. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(1.080.000)	(1.080.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		131.976.589.086	131.976.589.086
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		548.794.641.513	504.149.986.272
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		504.149.986.272	504.149.986.272
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		44.644.655.241	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		6.852.994.764.685	6.762.636.802.543


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng




Phạm Đức Hùng
Tổng Giám đốc
Ngày 24 tháng 01 năm 2025

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH
Quý IV năm 2024

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Luỹ kế từ đầu năm đến hết Quý 4	
			Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	23	338.106.168.179	260.202.045.215	1.393.479.212.926	844.993.497.421
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	23	-	7.430.950.068	-	92.520.781.514
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		338.106.168.179	252.771.095.147	1.393.479.212.926	752.472.715.907
4. Giá vốn hàng bán	11	24	268.071.383.867	213.415.484.654	1.161.059.913.104	627.912.549.806
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		70.034.784.312	39.355.610.493	232.419.299.822	124.560.166.101
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	4.380.030.222	10.411.842.254	39.951.911.084	54.788.487.675
7. Chi phí tài chính	22	27	37.570.440.259	19.832.522.602	91.217.230.779	86.121.697.564
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		37.570.440.259	19.832.522.602	91.217.230.779	86.121.697.564
8. Chi phí bán hàng	25	25	1.876.720.465	10.591.421.851	21.450.638.332	16.064.315.927
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	16.488.960.852	16.136.559.478	68.988.056.219	69.082.591.351
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		18.478.692.958	3.206.948.816	90.715.285.576	8.080.048.934
11. Thu nhập khác	31	28	1.762.835.531	252.796.604	2.128.685.851	7.268.509.543
12. Chi phí khác	32	29	6.500.337.392	1.525.251.129	33.983.062.331	4.481.271.340
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(4.737.501.861)	(1.272.454.525)	(31.854.376.480)	2.787.238.203
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		13.741.191.097	1.934.494.291	58.860.909.096	10.867.287.137
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	3.548.280.597	441.259.360	14.208.811.805	2.711.822.546
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		10.192.910.500	1.493.234.931	44.652.097.291	8.155.464.591


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Phạm Đức Hùng
Tổng Giám đốc
Ngày 24 tháng 01 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý IV năm 2024

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến hết Quý 4	
			Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Lợi nhuận trước thuế	1		13.741.191.097	1.934.494.291	58.860.909.096	10.867.287.137
2. Điều chỉnh cho các khoản						
- Khấu hao TSCĐ	2		5.181.096.312	9.596.149.100	20.096.657.021	20.895.066.256
- Các khoản dự phòng	3		-	-	11.186.986.406	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(4.380.030.222)	8.763.514.628	(39.993.233.398)	(55.422.623.871)
- Chi phí lãi vay	6		37.570.440.259	19.832.522.602	91.217.230.779	86.121.697.564
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		52.112.697.446	40.126.680.621	141.368.549.904	62.461.427.086
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(449.226.887.413)	89.648.560.673	(743.152.868.597)	370.041.171.724
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		28.192.066.666	16.627.104.970	202.762.812.056	(112.620.081.155)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(259.436.927.558)	(50.007.948.298)	(166.385.421.366)	(235.476.257.032)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.231.047.268	(6.152.834.287)	19.675.585.817	10.908.121.934
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(48.108.324.987)	(6.330.848.545)	(116.702.868.709)	(84.409.083.460)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(121.127.445)	(1.638.769.411)	(2.299.260.739)	(51.040.936.228)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(30.194.000.000)	-	(30.194.000.000)	(30.194.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(705.551.456.023)	82.271.945.723	(694.927.471.634)	(70.329.637.131)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.166.125.133)	(972.094.000)	(60.766.859.900)	(972.094.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	(305.454.545)	45.454.545	3.533.636.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-	(126.908.563.095)	(14.926.020.678)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		373.062.767.367	23.596.314.256	460.512.650.776	277.122.918.351
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.450.000.000)	(13.750.000.000)	(3.150.000.000)	(15.750.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		74.485.899.948	3.264.998.292	78.783.167.417	24.060.532.513
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		444.932.542.182	11.833.764.003	348.515.849.743	273.068.972.550
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền thu từ đi vay	33		886.329.912.217	276.534.590.642	2.588.757.761.988	1.101.525.471.262
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(672.167.815.278)	(294.747.198.354)	(2.335.536.089.667)	(1.273.816.303.403)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		214.162.096.939	(18.212.607.712)	253.221.672.321	(172.290.832.141)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(46.456.816.902)	75.893.102.014	(93.189.949.569)	30.448.503.278
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		53.636.663.074	24.476.693.728	100.369.795.742	69.921.292.464
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		7.179.846.173	100.369.795.742	7.179.846.173	100.369.795.742


Nguyễn Công Sơn
 Người lập biểu


Lê Thị Lan
 Kế toán trưởng




Phạm Đức Hùng
 Tổng Giám đốc
 Ngày 24 tháng 01 năm 2025

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

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 8 năm 2001, thay đổi lần thứ 23 ngày 12 tháng 10 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tầng 1, Tòa B Sky City, Số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 09 công ty con. Thông tin khái quát về các công ty con của Công ty như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
		%	%	
Công ty con				
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	Hà Nội	80%	80%	Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Tp. 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	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 TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
Công ty TNHH Cen Cuckoo	Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

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

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty CP Cen Academy	Hà Nội	56%	56%	Giáo dục khác chưa được phân vào đầu Chi tiết: Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng; Các khoá dạy về phê bình, đánh giá chuyên môn; Giáo dục khác chưa được phân vào đầu (Trừ hoạt động của các tổ chức Đảng, tôn giáo)
Công ty Cổ phần CEN HCM	Tp. Hồ Chí Minh	94%	94%	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 Dịch vụ và đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	Hà Nội	51%	51%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ hoạt động đấu giá)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ KỶ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho quý IV năm 2024.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền

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

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. 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.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	Kỳ này (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 30
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 5

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	5.018.220.251	8.282.107.158
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.161.625.922	92.087.688.584
	7.179.846.173	100.369.795.742

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (VNĐ)

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	126.720.369.863	76.720.369.863
Đầu tư mua trái phiếu	-	20.261.714.732
	126.720.369.863	96.982.084.595

- (i) Tại ngày 31/12/2024, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 - 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,36 - 5%/năm và toàn bộ các khoản tiền gửi có kỳ hạn này chủ yếu được dùng để đảm bảo các khoản vay.

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	164.080.000.000	-	164.080.000.000	160.930.000.000	-	160.930.000.000
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	74.500.000.000	-	74.500.000.000	74.500.000.000	-	74.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	8.000.000.000	-	8.000.000.000	8.000.000.000	-	8.000.000.000
Công ty TNHH Cen Prime (đổi tên từ Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Cen HCM	8.150.000.000	-	8.150.000.000	5.000.000.000	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Cen Academy	12.880.000.000	-	12.880.000.000	12.880.000.000	-	12.880.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	2.550.000.000	-	2.550.000.000	2.550.000.000	-	2.550.000.000

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	4.307.104.563	10.079.645.813
Công ty Cổ phần Bitexco	-	7.986.411.112
Công Ty Cổ Phần VMF	6.896.645.982	6.573.693.611
Công ty Cổ phần phát triển nhà Bình Minh	25.615.005.000	3.037.022.364
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	53.257.983.646	38.682.982.056
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	98.574.294.481	115.973.961.437
Khách hàng mua DA Trinity Tower	629.361.780	421.558.992
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Toàn Thịnh Land	1.798.657.749	1.798.657.749
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	26.014.770.668	28.514.770.668
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Belleville Hà Nội	5.218.930.208	5.218.930.208

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp Theo)**

MẪU SỐ B 09a-DN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Khách hàng mua DA Hud Mê Linh	-	7.542.880.000
Khách hàng mua DA Hoa Tiên Paradise	58.345.594.572	70.239.266.928
Các khoản phải thu khách hàng khác	272.573.716.653	230.507.186.798
	553.232.065.302	526.576.967.736
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	218.414.399.659	190.390.581.240

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	3.760.700.000
Công ty Cổ phần Consgroup	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần tổng công ty hợp tác kinh tế Việt Lào	-	11.399.372.948
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink	-	351.943.000.000
	42.760.700.000	406.103.072.948

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	18.752.655.145	18.719.031.235
Công ty cổ phần C - Holdings	9.023.574.165	9.023.574.165
Công ty TNHH Địa ốc Công viên xanh	-	2.886.463.090
Hợp tác xã Thành Công (i)	6.066.195.031	61.413.506.042
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	-	3.015.086.600
Công ty Cổ phần công nghệ Tệpa	319.917.530	319.917.530
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	-
Các đối tượng khác	1.671.368.906	858.136.393
	35.833.710.777	96.235.715.055
Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	-	3.015.086.600

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

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công Ty TNHH Giải Pháp và Công Nghệ An Thịnh	384.300.000	384.300.000
Công ty TNHH Môi giới Masterise Agents	600.000.000	600.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam	600.000.000	600.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh	100.530.000	100.530.000
Công Ty TNHH Địa Ốc Gia Phú	5.391.000.324	5.391.000.324
Công ty Nam Hồng - TNHH	1.682.930.936	1.682.930.936
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (i)	1.145.287.483.226	1.167.921.100.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô (ii)	-	30.000.000.000
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn (iii)	38.691.853.014	52.650.639.863
Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải (iv)	55.000.000.000	55.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn (v)	7.744.267.734	8.394.267.734
Công ty Cổ phần Hateco Thăng Long	1.200.000.000	1.200.000.000
Công Ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (vi)	422.755.178.176	422.755.178.176
Công ty Cổ phần Thành Đạt VN (vii)	800.000.000.000	800.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (viii)	167.075.982.647	-
Nguyễn Công Lam	5.881.869.735	5.881.869.735
Đình Thùy Dương	121.918.656.660	232.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	78.664.418.200	29.996.624.414
Phải thu khác	4.435.746.487	9.290.233.223
	2.857.414.217.139	2.823.848.674.405
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược (ix)	1.281.101.787.125	967.364.830.374
<i>Trong đó:</i>		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	1.277.724.267.628	963.987.310.877
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.119.739.505.010	779.161.548.259
+ Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	5.640.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil	22.550.000.000	22.550.000.000
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	8.000.000.000	16.950.000.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	7.500.000.000	7.500.000.000
+ Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	6.300.000.000	6.300.000.000
+ Công ty Cổ phần TID (x)	50.000.000.000	50.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Bitexco	-	15.000.000.000
+ Các đối tượng khác	57.994.762.618	60.885.762.618

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp Theo)**

MẪU SỐ B 09a-DN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
- Ký cược, ký quỹ khác	3.377.519.497	3.377.519.497
Phải thu dài hạn khác:		
Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (xi)	314.671.300.000	314.671.300.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Nhật Hằng (xii)	761.441.970.942	357.143.970.942
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ (xiii)	123.616.800.000	123.616.800.000
	2.480.831.858.067	1.762.796.901.316
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	1.291.197.177.744	948.069.220.993

(i) Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 08042021/HĐHTĐT/GLX-CRE-TL giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy), Công ty Cổ phần dịch vụ và đầu tư Trustlink (Trustlink) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land)

- Mục đích hợp tác đầu tư: hợp tác đầu tư và kinh doanh đối với các bất động sản thuộc Dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư.

- Nội dung hợp tác: thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai theo hợp đồng môi giới giữa Chủ đầu tư này và Galaxy.

- Tỷ lệ góp: Trustlink góp 30%, Cen Land và Galaxy góp 70%.

- Thời hạn hợp tác đầu tư: từ 08/4/2021 - 30/10/2024.

- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối kỳ hợp tác đầu tư hoặc khi Galaxy và Cen Land đã phân phối hết các sản phẩm thuộc Dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng.

- 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 VNĐ. Từ ngày 28 đến 30/10/2024 Galaxy đã chuyển trả vào tài khoản ngân hàng của Trustlink toàn bộ số tiền 517.263.272.474 VNĐ (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, Cen Land và Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản Thế Kỷ (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: hợp tác đầu tư và kinh doanh đối với các bất động sản thuộc Dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư.

- Số tiền góp: Cen Invest góp 650.000.000.000 VNĐ, Cen Land và Galaxy góp 1.289.356.500.000 VNĐ.

- Thời hạn hợp tác đầu tư: 48 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng này.

(ii) Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án tổ hợp căn hộ bên bờ sông Hàn số 68/2022/HĐHTKD ngày 06/4/2022 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô (Chủ đầu tư) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land).

Mục đích hợp tác kinh doanh: Chủ đầu tư hợp tác cùng Cen Land để tiếp tục triển khai đầu tư, xây dựng và kinh doanh 780 căn hộ chung cư để ở của Dự án tổ hợp căn hộ bên bờ sông Hàn, có tên thương mại là The Muse theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0883332483 do Sở kế hoạch và đầu tư TP Đà Nẵng cấp ngày 13/01/2022.

Cen Land chỉ góp số tiền cố định là 30.000.000.000 VNĐ. Ngoài tiền góp này, Cen Land không có trách nhiệm góp thêm bất kỳ khoản tiền nào khác.

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

Thời hạn hợp tác đầu tư: 15 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hợp tác kinh doanh này, trường hợp hết thời hạn hợp tác mà các căn hộ vẫn chưa được phân phối hết, các Bên có thể sẽ xem xét thỏa thuận gia hạn thời hạn hợp tác bằng văn bản.

(iii) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của 14 lô đất thuộc Dự án khu nhà ở An Bình – Cần Thơ theo thỏa thuận đặt mua số 169/2020/TTĐM ngày 16/9/2020.

(iv) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải để đảm bảo việc ký kết các hợp đồng mua bán/chuyển nhượng đối với các sản phẩm bất động sản Dự án khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải tại xã Ngọc Thanh, TP Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng đặt cọc số 0306/2022/HĐĐC/CENLAND-PARADISE ngày 03/6/2022.

(v) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Cen Sài Gòn để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng dịch vụ môi giới số 07/HĐDV-DIAMONDCITY/CENSAIGON-CENLAND và phụ lục 01 ngày 22/3/2022.

(vi) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Hồng Lam Xuân Thành) để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 về việc mua bán các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành tại xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh; và Phụ lục số 01 ngày 01/10/2022. Giá trị khoản đặt cọc tại ngày 31/12/2024 là: 422.755.178.176 VNĐ.

(vii) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 02/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 về việc mua bán các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu dân cư Khe Cát, tại Khu Khe Cát, phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh; và Phụ lục số 01 ngày 03/10/2022.

(viii) 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 Eco Central Park tại xã Hưng Hòa, TP Vinh, tỉnh Nghệ An theo phụ lục số 02 ngày 08/02/2024 kèm theo Hợp đồng số 014/2023/HĐĐM ngày 01/4/2023. Đến 31/12/2024 Cen Land đã chuyển đặt cọc số tiền 167.075.982.647 VNĐ trên tổng 170.000.000.000 VNĐ số tiền đặt cọc theo Phụ lục Hợp đồng.

(ix) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng mà Công ty đã trả cho các chủ đầu tư, để thực hiện vai trò tổng đại lý phân phối sản phẩm bất động sản hình thành từ các dự án.

(x) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần TID để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc cho việc độc quyền cung cấp dịch vụ bất động sản số 301/2021/HĐĐC/TID-CRE ngày 30/01/2021 về việc Công ty là đơn vị độc quyền tư vấn, môi giới cho thuê các căn hộ dịch vụ tại Dự án Tiến Bộ Plaza, số 175 Nguyễn Thái Học, quận Ba Đình, TP Hà Nội.

(xi) Thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản tại Dự án khu du lịch và giải trí quốc tế Tuần Châu, đảo Tuần Châu, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh ngày 28/12/2021 giữa Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (Âu Lạc) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land).

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

(xii) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Nhật Hằng để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 129/2022/HĐNT ngày 12/9/2022 về việc chuyển nhượng các sản phẩm tại Dự án biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải, tại xã Ngọc Thanh, TP Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

(xiii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE ngày 16/7/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển bất động sản Thế kỷ (Cen Invest), Công ty Cổ phần dịch vụ và đầu tư Trustlink (Trustlink) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land)

Mục đích hợp tác đầu tư: thực hiện phát triển, kinh doanh và khai thác Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở hoàn trả vốn dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm hành chính, trụ sở UBND và đường trục trung tâm xã Đông Tiến, huyện Yên Phong theo hình thức BT theo quyết định phê duyệt Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp Theo)**

MẪU SỐ B 09a-DN

chủ trương đầu tư số 667/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh và các lần điều chỉnh (nếu có).

Tỷ lệ góp: Trustlink góp 30%, Cen Land góp 60% và Cen Invest góp 10%.

Thời hạn hợp tác đầu tư: từ ngày 16/7/2021 - 31/12/2024.

Phương án phân chia kết quả kinh doanh: mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối kỳ hợp tác đầu tư hoặc khi Cen Invest đã phân phối hết các sản phẩm thuộc Dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng.

Theo thỏa thuận phân chia lợi nhuận số: 251024/TT/TL-CIV-CRE ngày 25/10/2024, các bên thống nhất phân chia lợi nhuận hợp đồng BCC trên cho Trustlink với số tiền lợi nhuận được phân chia là: 18.087.138.493 VNĐ. Ngày 17 và 28/10/2024 Cen Invest đã chuyển trả vào tài khoản ngân hàng của Trustlink toàn bộ số tiền 79.845.538.493 VNĐ (bao gồm số tiền Trustlink đã góp và số tiền lợi nhuận được chia). Kể từ thời điểm 28/10/2024 Trustlink không còn tham gia góp vốn hợp tác đầu tư tại Dự án này.

11. NỢ XẤU

Đối tượng	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khó có khả năng thu hồi	56.350.268.691	-	56.350.268.691	11.186.986.406
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
Công ty Cổ phần TID	343.870.941	-	343.870.941	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	22.550.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	-	22.373.972.812	11.186.986.406
Công Ty Cổ Phần TMS Bất Động Sản	3.727.756.578	-	3.727.756.578	-
Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	1.179.901.920	-	1.179.901.920	-
Công ty Cổ phần ECOLAND	147.024.316	-	147.024.316	-

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

12. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản (i)	306.681.337.675	-	499.532.316.963	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	-	9.911.832.768	-
Cộng	306.681.337.675	-	509.444.149.731	-

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

(ii)

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

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	20.762.375	120.542.398
Chi phí sửa chữa văn phòng	99.440.311	47.897.259
Chi phí thuê văn phòng	656.191.615	914.532.418
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.217.673.476	4.545.514.205
	2.994.067.777	5.628.486.280
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	300.294.160	1.690.524.941
Chi phí sửa chữa văn phòng	658.325.369	14.626.077.047
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.511.022.489	2.694.231.835
	1.969.666.509	19.010.833.823

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu năm	116.479.910.561	45.166.853.674	16.939.190.715	178.585.954.950
Mua sắm mới	-	1.336.207.273	119.123.919	1.455.331.192
Giảm khác	-	(887.088.857)	(869.194.000)	(1.756.282.857)
Số cuối kỳ	116.479.910.561	45.615.972.090	16.189.120.634	178.285.003.285
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu năm	22.266.662.125	21.604.913.724	14.402.967.604	58.274.543.453
Trích khấu hao trong kỳ	4.512.425.081	5.220.728.773	1.142.546.254	10.875.700.108
Giảm khác	(115.417.762)	(887.088.857)	(23.091.939)	(1.025.598.558)
Số cuối kỳ	26.663.669.444	25.938.553.640	15.522.421.919	68.124.645.003
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	89.816.241.117	19.677.418.450	666.698.715	110.160.358.282
Số đầu năm	94.213.248.436	23.561.939.950	2.536.223.111	120.311.411.497

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 17.188.574.548 VND

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu năm	11.995.200.171	46.502.763.727	374.727.273	58.872.691.171
Mua sắm mới	-	1.774.751.958	-	1.774.751.958
Giảm khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	11.995.200.171	48.277.515.685	374.727.273	60.647.443.129
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu năm	-	12.759.396.045	374.727.273	13.134.123.318
Trích khấu hao trong kỳ	-	4.942.897.560	-	4.942.897.560
Giảm khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	17.702.293.605	374.727.273	18.077.020.878
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	11.995.200.171	30.575.222.080	-	42.570.422.251
Số đầu năm	11.995.200.171	33.743.367.682	-	45.738.567.853

Tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 1.127.248.342 VNĐ

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư tại 31/12/2024 là:

- Sàn văn phòng làm việc tại tầng 2 + 3 Tòa nhà Dolphin Plaza, 28 Trần Bình, phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.

Nguyên giá: 135.127.481.829 VNĐ.

Hao mòn trong năm 2024: 4.504.249.392 VNĐ.

Khấu hao lũy kế đến hết 31/12/2024: 14.263.456.438 VNĐ.

- Giá trị 44 căn hộ thuộc Dự án Trinity Tower được chuyển từ hàng tồn kho sang với mục đích cho thuê.

Nguyên giá: 56.524.081.775 VNĐ.

Hao mòn trong năm 2024: 799.408.519 VNĐ.

Khấu hao lũy kế đến hết 31/12/2024: 799.408.519 VNĐ.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
- Mua sắm (i)	-	1.774.751.958
	-	1.774.751.958

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

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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Bất động sản G.Empire	3.515.417.343	3.515.417.343	3.456.305.550	3.456.305.550
Công ty TNHH TMDT Ngôi Nhà Thế Kỳ	21.830.271.715	21.830.271.715	1.409.550.842	1.409.550.842
Công ty Cổ phần Golf và lữ hành Thế Kỳ	177.436.603	177.436.603	402.084.103	402.084.103
Công ty Cổ phần Bất động sản AHS	2.044.017.493	2.044.017.493	2.044.017.493	2.044.017.493
Công ty Cổ phần Cen Academy	4.520.679	4.520.679	294.520.679	294.520.679
Công ty Cổ phần Cen HCM	6.367.964.207	6.367.964.207	723.186.823	723.186.823
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	9.270.046.350	9.270.046.350	6.409.622.084	6.409.622.084
Công ty cổ phần BĐS Cen Sài Gòn	4.693.542.986	4.693.542.986	4.634.574.200	4.634.574.200
Công ty TNHH Đầu tư phát triển địa ốc TH Việt Nam	-	-	1.268.998.474	1.268.998.474
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	1.090.221.430	1.090.221.430	1.492.632.861	1.492.632.861
Các đối tượng khác	56.706.704.377	56.706.704.377	38.079.973.650	38.079.973.650
	105.700.143.183	105.700.143.183	60.215.466.759	60.215.466.759
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	65.811.492.044	65.811.492.044	23.927.393.608	23.927.393.608

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng mua Dự án C-Skyview	4.887.317.471	14.508.652.154
Các đối tượng khác	1.384.435.587	291.315.000
	6.271.753.058	14.799.967.154

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi tiêu	Số đầu năm	Phát sinh trong năm		Số cuối kỳ
		Số phải nộp	Số đã nộp	
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	3.001.718.976	57.265.579.600	45.810.371.870	14.456.926.706
Thuế thu nhập doanh nghiệp	842.457.008	14.212.671.805	2.299.260.739	12.755.868.074
Thuế thu nhập cá nhân	58.386.179.473	39.651.984.904	52.148.415.564	45.889.748.813
Cộng	62.230.355.457	111.130.236.309	100.258.048.173	73.102.543.593

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay, trái phiếu	946.447.085	26.432.085.015
Chi phí hỗ trợ lãi suất	327.364.132	15.076.237.822
Chi phí môi giới và chi phí khác	17.032.950.338	13.710.437.221
	18.306.761.555	55.218.760.058
Chi phí phải trả ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	2.325.632.252	418.181.818

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Bảo hiểm xã hội	126.255.023	201.738.140
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	68.349.318.700	92.217.373.543
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	11.786.000.000	10.546.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink (ii)	-	107.400.000.000
Phải trả khác	18.495.301.035	25.249.402.107
	98.756.874.758	235.614.513.790
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	7.886.626.929	21.275.445.192
	7.886.626.929	21.275.445.192
Phải trả phải nộp khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	14.518.405.189	25.561.132.462

- (i) Phản ánh số tiền đặt cọc mua căn hộ, liền kề, biệt thự... của các khách hàng tại các dự án do Công ty phân phối. Các khoản đặt cọc này sẽ được bù trừ vào giá trị thanh toán đợt 1 theo điều khoản Hợp đồng mua bán.
- (ii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 26012022/HĐ-HTĐT/TL-CRE giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land) và Công ty Cổ phần dịch vụ và đầu tư Trustlink (Trustlink)
- Mục đích: phần phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc DA Tuần Châu Hạ Long 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;
 - Hình thức thực hiện: hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
 - Tỷ lệ góp vốn: Trustlink 30%, Cen Land 70%;
 - Nội dung chủ yếu: Trustlink và Cen Land góp vốn nhận chuyển nhượng bất động sản và hợp tác đầu tư thực hiện một phần các công việc liên quan đến Dự án trên cơ sở các quyền và Cen Land được thực hiện theo thỏa thuận đặt cọc hoặc mua bán với chủ đầu tư;
 - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: mỗi bên được hưởng lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia được thực hiện vào ngày cuối cùng của thời gian hợp tác hoặc khi Cen Land phân phối hết;
 - Thời gian hợp tác: từ 27/01/2022 - 29/10/2024;
 - Kết quả kinh doanh:
Theo thỏa thuận phân chia lợi nhuận số: 251024/TT/TL-CRE ngày 25/10/2024, các bên thống nhất phân chia lợi nhuận hợp đồng BCC trên cho Trustlink với số tiền lợi nhuận được phân chia là: 18.811.757.468 VNĐ. Ngày 29/10/2024 Cen Land đã chuyển trả vào tài khoản ngân hàng của Trustlink toàn bộ số tiền: 126.211.757.468 VNĐ (bao gồm số tiền Trustlink đã góp và số tiền lợi nhuận được chia).

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

23. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

Chi tiêu	Số đầu năm		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	410.992.731.821	410.992.731.821	2.844.726.435.316	2.334.483.367.447	921.235.799.690	921.235.799.690
Vay dài hạn	353.985.040.000	353.985.040.000	970.000.000	354.443.095.548	511.944.452	511.944.452
Cộng	764.977.771.821	764.977.771.821	2.845.696.435.316	2.688.926.462.995	921.747.744.142	921.747.744.142

Chi tiết các khoản vay bao gồm:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Vay ngắn hạn	921.235.799.690	410.992.731.821
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i)	226.950.543.074	84.917.091.846
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi) (ii)	105.361.064.499	-
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đống Đa (iii)	135.000.000.000	186.705.959.975
Ngân hàng TNHH Indovina Chi nhánh Thiên Long (iv)	99.615.838.789	42.000.000.000
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà đến hạn trả	760.053.328	918.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (v)	353.548.300.000	96.451.680.000
Vay dài hạn	511.944.452	353.985.040.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (v)	-	353.548.320.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (vi)	511.944.452	436.720.000

(i) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo:

* Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/352851/HĐTD ngày 26/10/2023 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 07/2024/352851/HĐTD ngày 29/10/2024, hạn mức cho vay 300 tỷ đồng được sử dụng: bổ sung vốn lưu động, mở L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ cho hoạt động môi giới bất động sản (chi phí hoa hồng trả sàn liên kết) và các chi phí quản lý doanh nghiệp (tiền lương, thưởng...); chi phí bán hàng (marketing, quảng cáo, truyền thông...) không bao gồm nhu cầu vay vốn kinh doanh bất động sản thứ cấp, hợp tác đầu tư bất động sản.

Tài sản đảm bảo của khoản vay:

- Căn B2406, tòa B – Tòa nhà Sky city Tower 88 Láng Hạ, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, TP Hà Nội;
- Sàn thương mại Dolphin - 28 Trần Bình – TP Hà Nội;
- 03 (Ba) thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại P.Nghĩa Đô, Q.Cầu Giấy, TP Hà Nội;

(ii) Vay thấu chi từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo:

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 02/2024/352851/HĐTC ngày 19/4/2024 với hạn mức 20,97 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,4%/năm, lãi suất thay đổi theo thông báo của Ngân hàng.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 03/2024/352851/HĐTC ngày 26/4/2024 với hạn mức 15,72 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,5%/năm, lãi suất thay đổi theo thông báo của Ngân hàng.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 01/2024/352851/HĐTC ngày 22/3/2024 với hạn mức 39,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,5%/năm, lãi suất thay đổi theo thông báo của Ngân hàng.

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

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 05/2024/352851/HĐTC ngày 03/6/2024 với hạn mức 29,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,5%/năm, lãi suất thay đổi theo thông báo của Ngân hàng.
 - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 1709/2024/352851/HĐTD ngày 17/9/2024 với hạn mức 19,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5%/năm, lãi suất thay đổi theo thông báo của Ngân hàng.
- (iii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đồng Đa theo:
- * Hợp đồng cấp tín dụng số 90251.22.059.566543.TD ngày 27/10/2022; Văn bản sửa đổi bổ sung văn kiện số: 90251.22.059.566543.TD.PL ngày 27/10/2022 và Văn bản sửa đổi bổ sung văn kiện số: 90251.22.059.566543.TD.PL ngày 28/9/2023, hạn mức cho vay 50 tỷ đồng được sử dụng: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty. Số nợ gốc tại ngày 31/12/2024: 0 VNĐ;
 - Tài sản đảm bảo của khoản vay: 02 (Hai) bất động sản tại xã Ngọc Thanh, TP Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.
 - * Hợp đồng cấp tín dụng số 100514.22.059.566543.TD ngày 17/02/2023, số tiền cho vay tối đa 184 tỷ đồng được sử dụng: thanh toán chi phí đầu tư phân phối 39 lô đất tại Dự án Paradise Đại Lải, Vĩnh Phúc. Thời hạn cho vay tối đa 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân, chi tiết thời hạn cho vay tại từng lần giải ngân và nhận nợ. Số nợ gốc tại ngày 31/12/2024: 135.000.000.000 VNĐ;
 - Tài sản đảm bảo của khoản vay: 39 (Ba mươi chín) bất động sản tại xã Ngọc Thanh, TP Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.
 - Theo Văn bản sửa đổi bổ sung văn kiện số: 100514.22.059.566543.TD.PL ngày 20/02/2024, sau khi cơ cấu lại, thời hạn trả nợ gốc là ngày 20/02/2025.
- (iv) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TNHH Indovina chi nhánh Thiên Long Hà theo:
- * Hợp đồng tín dụng hạn mức số 108/2023/HĐHM/IVBTL-CEN ngày 30/11/2023 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 100/2024/HĐHM/IVBTL-CEN ngày 12/12/2024, hạn mức cho vay 100 tỷ đồng được sử dụng: tài trợ nhu cầu vốn lưu động (không bao gồm đặt cọc cho các hợp đồng hợp tác đầu tư (hoặc các hình thức tương tự) để thực hiện các dự án đầu tư).
 - Tài sản đảm bảo của khoản vay: Sàn văn phòng tầng 4 Tòa nhà The Golden Palm.
 - Số nợ gốc tại ngày 31/12/2024: 99.615.838.789 VNĐ.
- (v) Phát hành trái phiếu riêng lẻ cho Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT với mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp các Dự án bất động sản, cho vay để góp vốn vào các Dự án bất động sản. Theo đó:
- Tổng giá trị phát hành: 450 tỷ VNĐ;
 - Mệnh giá: 100.000 VNĐ/trái phiếu;
 - Lãi suất: năm đầu tiên cố định 10,5%/năm. Các năm sau: thả nổi được điều chỉnh 12 tháng/lần và được xác định bằng bình quân lãi suất huy động tiết kiệm dân cư kỳ hạn 12 tháng trả sau của 4 ngân hàng gồm: ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (Sở giao dịch) + 4%/năm. Tuy nhiên lãi suất thả nổi này không thấp hơn 10,5%/năm.
 - Theo Nghị quyết hội nghị người sở hữu trái phiếu ngày 21/12/2023, tại ngày 02/01/2024 Cen Land đã mua lại trái phiếu với giá trị mua lại là: 96.451.700.000 VNĐ. Đồng thời tổng số trái phiếu còn lại với giá trị: 353.548.300.000 VNĐ được gia hạn thời gian thanh toán đến ngày 31/01/2025 với lãi suất trong thời gian trái phiếu gia hạn là 12%/năm.
- (vi) Vay trung hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo:
- Hợp đồng tín dụng theo món số: 06/2024/352851/HĐTD ngày 06/8/2024
 - Số tiền vay: 970.000.000 VNĐ.
 - Mục đích vay: đầu tư tài sản bảo đảm là xe ô tô phục vụ nhu cầu di chuyển của doanh nghiệp;
 - Thời hạn vay: 36 tháng;

- Lãi suất cố định: 7,2%/năm trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Các tháng tiếp theo lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay bằng lãi suất tiết kiệm dân cư kỳ hạn 24 tháng + biên độ 3%/năm. Lãi suất điều chỉnh 6 tháng/lần.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2023							
Số dư đầu kỳ	4.636.785.340.000	149.798.900.000	(1.080.000)	112.887.864.111	36.000.000.000	528.472.274.282	5.463.943.298.393
Giảm khác	-	-	-	-	-	(26.920.144)	(26.920.144)
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	8.155.464.591	8.155.464.591
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	19.088.724.975	-	(19.088.724.975)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(13.362.107.482)	(13.362.107.482)
Số dư cuối kỳ	4.636.785.340.000	149.798.900.000	(1.080.000)	131.976.589.086	36.000.000.000	504.149.986.272	5.458.709.735.358
Kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2024							
Số dư đầu kỳ này	4.636.785.340.000	149.798.900.000	(1.080.000)	131.976.589.086	36.000.000.000	504.149.986.272	5.458.709.735.358
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	44.644.655.241	44.644.655.241
Số dư cuối kỳ này	4.636.785.340.000	149.798.900.000	(1.080.000)	131.976.589.086	36.000.000.000	548.794.641.513	5.503.354.390.599

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	843.396.739.372	238.424.861.987
Doanh thu đầu tư bất động sản	472.656.827.793	571.784.059.261
Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	77.425.645.761	34.784.576.173
	1.393.479.212.926	844.993.497.421
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm trừ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	92.520.781.514
	-	92.520.781.514
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	64.253.100.443	38.133.983.540

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

26. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Giá vốn môi giới bất động sản	707.408.350.318	162.897.080.063
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	391.461.615.982	445.763.154.980
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	62.189.946.804	19.252.314.763
	<u>1.161.059.913.104</u>	<u>627.912.549.806</u>

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	4.522.497.938	6.045.302.583
Các khoản chi phí bán hàng khác	16.928.140.394	10.019.013.344
	<u>21.450.638.332</u>	<u>16.064.315.927</u>

Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ

Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.613.219.453	6.862.477.480
Chi phí nhân công	17.751.084.067	18.539.648.323
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.873.194.777	17.737.906.374
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.125.451.499	13.208.560.536
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	24.625.106.423	12.733.998.638
	<u>68.988.056.219</u>	<u>69.082.591.351</u>

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	38.873.198.430	54.763.383.258
Lãi hoạt động đầu tư trái phiếu	1.078.712.654	25.104.417
	<u>39.951.911.084</u>	<u>54.788.487.675</u>

29. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Chi phí lãi vay	48.528.840.427	34.791.573.446
Lãi trái phiếu phải trả	42.688.390.352	51.330.124.118
	<u>91.217.230.779</u>	<u>86.121.697.564</u>

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

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ	58.646.229	659.240.613
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	151.185.095	6.268.251.525
Các khoản khác	1.918.854.527	341.017.405
	2.128.685.851	7.268.509.543

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định	1.080.001.644	1.080.001.644
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	730.684.299	96.045.451
Các khoản khác	32.172.376.388	3.305.224.245
	33.983.062.331	4.481.271.340

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	58.860.909.096	10.867.287.137
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	12.183.149.929	2.420.023.084
Thu nhập chịu thuế	71.044.059.025	13.287.310.221
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	14.208.811.805	2.711.822.546
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	14.208.811.805	2.711.822.546

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

Danh sách các bên liên quan:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	Cổ đông lớn
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	Công ty con
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	Công ty con
Công ty TNHH Cen Cuckoo	Công ty con
Công ty Cổ phần Cen Academy	Công ty con

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

Bên liên quan

Công ty TNHH Cen Prime

Công ty Cổ phần CEN HCM

Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ

Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể Kỳ

Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể Kỳ

Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng

Công ty Cổ phần CEN Hưng Yên

Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phú (đổi tên từ Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phúc)

Công ty Cổ phần CEN Thanh Hóa

Công ty Cổ phần CEN Khánh Hòa

Công ty Cổ phần CEN Miền Trung

Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh

Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ (đổi tên từ Công ty Cổ phần CEN Nghệ An)

Công ty Cổ phần CEN Stay

Công ty Cổ phần CEN Zone

Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh

Công ty Cổ phần CEN Housing

Công ty Cổ phần CEN Bình Định

Mối quan hệ

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT của Cen Land đồng thời là chủ tịch HĐQT của Công ty này

Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể Kỳ

Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land đồng thời là chủ tịch HĐQT của Công ty này

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Bên liên quan

Công ty Cổ phần CEN Đông Bắc

Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận

Công ty Cổ phần CEN Bình Dương

Công ty Cổ phần CEN Cần Thơ

Công ty Cổ phần Ngôi sao UNIK

Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn

Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ

và các thành viên thuộc Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và người liên quan

Mối quan hệ

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới

- Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là Chủ tịch HĐQT Công ty này.

- Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là Giám đốc Công ty này.

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	19.912.994	2.723.780.554
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	686.597.216	-
Công ty Cổ phần Cen HCM	-	30.328.465
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	10.506.252.527
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.622.618.622	1.690.227.726
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	14.037.506
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	698.949.020	698.949.022
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	951.968.084	436.318.706
Công ty TNHH Cen Cuckoo	6.405.137.046	10.149.944.478
Công ty Cổ phần Cen Housing	-	-
Công ty Cổ phần Cen Academy	50.371.595.752	6.384.883.750
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ (đổi tên từ Công ty Cổ phần CEN Nghệ An)	3.450.867.164	-
Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận	-	20.181.818
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	-	1.506.296.916
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	45.454.545	-
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	-	3.972.782.072
	64.253.100.443	38.133.983.540
Doanh thu tài chính		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	6.997.191.779

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	19.008.000.000	5.374.330.982
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	116.454.824	3.455.647.948
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	9.650.702.733	779.685.210
Công ty Cổ phần Cen HCM	6.329.118.384	8.144.714.548
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	10.056.091.189	5.148.201.273
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	268.233.675.763	110.184.017.126
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	-	1.055.636.249
Công ty Cổ phần Cen Bình Dương	-	2.696.219.552
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	64.702.089	125.842.194
Công ty Cổ phần Cen Cần Thơ	-	93.875.332
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	56.715.750	1.912.840.909
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	1.915.000.000	-
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	-	217.901.467
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	72.116.910	447.442.801
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ (đổi tên từ Công ty Cổ phần CEN Nghệ An)	1.731.960.621	72.689.575
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	-	80.000.000
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	3.634.502.067	-
	320.869.040.330	139.789.045.166
Giá trị hàng mua trả lại nhà cung cấp		
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	-	68.559.176
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	-	146.363.636
	-	214.922.812
Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:		
	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	53.257.983.646	38.682.982.056
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	677.426.438	-
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	98.574.294.481	115.973.961.437
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	822.728.690	822.728.690
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	22.045.000	22.045.000
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ (đổi tên từ Công ty Cổ phần CEN Nghệ An)	340.023.322	-
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	295.176.636	295.176.636
Công ty Cổ phần Cen Housing	629.167.400	629.167.400
Công ty Cổ phần Cen Academy	33.289.713.410	3.899.444.943
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	395.304.747	351.672.877
Công ty TNHH Cen Cuckoo	1.248.084.787	2.311.655.504
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	5.413.635.079	5.737.811.154
Công ty Cổ phần Cen HCM	1.946.033.971	1.946.033.971
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.835.400.027	50.519.547
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	111.000.000	111.000.000
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	19.556.382.025	19.556.382.025
	218.414.399.659	190.390.581.240

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp Theo)**

MẪU SỐ B 09a-DN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.243.356.305.010	902.778.348.259
Công ty Cổ phần Cen HCM	300.000.000	300.000.000
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	30.156.605.000	30.156.605.000
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	800.000.000	800.000.000
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ (đổi tên từ Công ty Cổ phần CEN Nghệ An)	3.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	7.744.267.734	8.394.267.734
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	5.640.000.000
	1.291.197.177.744	948.069.220.993
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	-	3.015.086.600
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	21.830.271.715	1.409.550.842
Công ty TNHH Cen Cuckoo	3.831.681.819	-
Công ty Cổ phần Cen HCM	6.367.964.207	723.186.823
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	4.693.542.986	4.634.574.200
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	9.270.046.350	6.409.622.084
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	3.296.613.707	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	177.436.603	402.084.103
Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phúc	-	-
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ (đổi tên từ Công ty Cổ phần CEN Nghệ An)	248.023.549	248.023.549
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	1.470.097.114	1.470.097.114
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	1.090.221.430	1.492.632.861
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	517.292.052	517.292.052
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	107.509.352	484.715.869
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	8.645.848.448	-
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	2.722.397.552	2.772.397.552
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	1.032.380.432	3.063.051.831
Công ty Cổ phần Cen Housing	5.644.049	5.644.049
Công ty Cổ phần Cen Academy	4.520.679	294.520.679
	65.811.492.044	23.927.393.608
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	-	418.181.818
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	2.325.632.252	-
	2.325.632.252	418.181.818
Phải trả khác		
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	60.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Cen Academy	4.157.272.727	10.000.000.000
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	880.000.000	880.000.000
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	3.000.000.000	6.850.000.000
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	5.650.000.000	7.000.000.000

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

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	116.616.090	116.616.090
Công ty Cổ phần Cen Housing	654.516.372	654.516.372
	14.518.405.189	25.561.132.462
Doanh thu chưa thực hiện		
Công ty Cổ phần Cen Academy	73.500.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	158.661.347	158.661.348
	232.161.347	158.661.348



Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu



Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Phạm Đức Hùng
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025