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 III NĂM 2024

Tháng 10 năm 2024

Signature Not Verified
Ký bởi: Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Thế Kỷ
Ký ngày: 30/10/2024 17:33:04

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
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 III 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 30 tháng 9 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho quý III 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.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
CEN LAND
MSDN: 0101...

Phạm Đức Hùng
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**4.577.693.985.532**	**4.550.256.061.283**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**53.636.663.074**	**100.369.795.742**
1. Tiền	111		53.636.663.074	100.369.795.742
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**146.982.084.595**	**96.982.084.595**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	146.982.084.595	96.982.084.595
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**4.038.455.650.053**	**3.831.151.147.859**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	573.123.512.350	526.576.967.736
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	93.335.090.070	96.235.715.055
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	395.561.752.634	406.103.072.948
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	3.009.235.563.690	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**	**334.873.404.341**	**509.444.149.731**
1. Hàng tồn kho	141		334.873.404.341	509.444.149.731
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**3.746.183.469**	**12.308.883.356**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	3.260.572.139	5.628.486.280
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		242.342.328	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**		**2.351.511.215.326**	**2.212.380.741.260**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.848.488.901.316**	**1.739.246.901.316**
1. Phải thu dài hạn khác	216	10	1.872.038.901.316	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**		**156.401.940.697**	**166.049.979.350**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	112.595.794.056	120.311.411.497
- Nguyên giá	222		178.165.879.366	178.585.954.950
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(65.570.085.310)	(58.274.543.453)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	43.806.146.641	45.738.567.853
- Nguyên giá	228		60.647.443.129	58.872.691.171
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(16.841.296.488)	(13.134.123.318)
III. Bất động sản đầu tư	**230**		**181.056.163.898**	**125.368.274.813**
- Nguyên giá	231		194.728.216.596	135.127.481.829
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(13.672.052.698)	(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**	**162.630.000.000**	**160.930.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	251		162.630.000.000	160.930.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**	**13**	**2.934.209.415**	**19.010.833.823**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.934.209.415	19.010.833.823
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**6.929.205.200.858**	**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 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.436.038.148.759**	**1.303.927.067.185**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.427.028.410.718**	**928.666.581.993**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	116.208.290.274	60.215.466.759
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	8.747.949.805	14.799.967.154
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	19	85.446.084.016	62.230.355.457
4. Phải trả người lao động	314		47.748.795.460	12.466.468.746
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		86.357.575.894	55.218.760.058
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		75.924.618.407	77.098.898.865
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	203.291.441.428	235.614.513.790
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	803.274.236.091	410.992.731.821
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		29.419.343	29.419.343
II. Nợ dài hạn	**330**		**9.009.738.041**	**375.260.485.192**
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	8.246.626.929	21.275.445.192
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	763.111.112	353.985.040.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**5.493.167.052.099**	**5.458.709.735.358**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**22**	**5.493.167.052.099**	**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
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		36.000.000.000	36.000.000.000
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(1.080.000)	(1.080.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		131.976.589.086	131.976.589.086
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		538.607.303.013	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		34.457.316.741	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**6.929.205.200.858**	**6.762.636.802.543**

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Phạm Đức Hùng**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 30 tháng 10 năm 2024

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 III năm 2024

Đơn vị: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Luỹ kế từ đầu năm đến hết Quý 3	
			Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1**	**23**	**287.850.815.229**	**125.903.668.243**	**1.055.373.044.747**	**584.791.452.206**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	23	-	18.167.132.058	-	85.089.831.446
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**287.850.815.229**	**107.736.536.185**	**1.055.373.044.747**	**499.701.620.760**
4. Giá vốn hàng bán	11	24	242.765.584.444	79.513.300.091	892.988.529.237	414.497.065.152
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**45.085.230.785**	**28.223.236.094**	**162.384.515.510**	**85.204.555.608**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	12.156.814.587	13.234.348.797	35.571.880.862	44.376.645.421
7. Chi phí tài chính	22	27	18.124.174.886	20.787.939.507	53.646.790.520	66.289.174.962
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		18.124.174.886	20.787.939.507	*53.646.790.520*	*66.289.174.962*
8. Chi phí bán hàng	25	25	2.175.019.437	2.755.337.255	19.573.917.867	5.472.894.076
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	12.810.332.746	16.978.593.749	52.499.095.367	52.946.031.873
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**24.132.518.303**	**935.714.380**	**72.236.592.618**	**4.873.100.118**
11. Thu nhập khác	31	28	146.024.228	540.654.259	365.850.320	7.015.712.939
12. Chi phí khác	32	29	3.685.191.580	367.077.855	27.482.724.939	2.956.020.211
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(3.539.167.352)**	**173.576.404**	**(27.116.874.619)**	**4.059.692.728**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**20.593.350.951**	**1.109.290.784**	**45.119.717.999**	**8.932.792.846**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	4.755.746.651	276.064.638	10.660.531.208	2.270.563.186
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	**52**		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**15.837.604.300**	**833.226.146**	**34.459.186.791**	**6.662.229.660**

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Phạm Đức Hùng**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 30 tháng 10 năm 2024

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

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 III năm 2024

Đơn vị: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Luỹ kế từ đầu năm đến hết Quý 3	
			Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Lợi nhuận trước thuế	1		20.593.350.951	1.109.290.784	45.119.717.999	8.932.792.846
2. Điều chỉnh cho các khoản						
- Khấu hao TSCĐ	2		4.204.475.322	856.642.232	14.915.560.709	11.298.917.156
- Các khoản dự phòng	3		-	-	11.186.986.406	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(13.001.794.705)	(12.504.167.150)	(35.613.203.176)	(44.376.645.421)
- Chi phí lãi vay	6		18.124.174.886	20.787.939.507	53.646.790.520	66.289.174.962
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		**29.920.206.454**	**10.249.705.373**	**89.255.852.458**	**42.144.239.543**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(140.279.866.376)	(12.916.826.523)	(293.925.981.184)	280.392.611.051
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		18.588.114.564	7.454.744.635	174.570.745.390	(129.247.186.125)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		99.332.014.023	(1.501.423.942)	93.051.506.192	(185.468.308.734)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		9.399.973.909	5.465.838.107	18.444.538.549	17.060.956.221
- Tiền lãi vay đã trả	14		(28.543.291.117)	(7.857.528.549)	(68.594.543.722)	(78.078.234.915)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(972.900.013)	(34.402.166.817)	(2.178.133.294)	(49.402.166.817)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(27.304.493.078)	-	(50.003.493.078)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		**(12.555.748.556)**	**(60.812.150.794)**	**10.623.984.389**	**(152.601.582.854)**
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		-	-	(59.600.734.767)	-
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.478.181.818	45.454.545	3.839.090.909
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(35.735.000.000)	-	(126.908.563.095)	(14.926.020.678)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		25.475.738.360	111.609.361.880	87.449.883.409	253.526.604.095
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.700.000.000)	-	(1.700.000.000)	(2.000.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.473.016.945	1.792.903.807	4.297.267.469	20.795.534.221
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		**(10.486.244.695)**	**114.880.447.505**	**(96.416.692.439)**	**261.235.208.547**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền thu từ đi vay	33		495.946.537.002	171.943.107.901	1.702.427.849.771	824.990.880.620
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(476.973.339.549)	(224.900.361.827)	(1.663.368.274.389)	(979.069.105.049)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		**18.973.197.453**	**(52.957.253.926)**	**39.059.575.382**	**(154.078.224.429)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		**(4.068.795.798)**	**1.111.042.785**	**(46.733.132.668)**	**(45.444.598.736)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		**57.705.458.872**	**23.365.650.943**	**100.369.795.742**	**69.921.292.464**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		**53.636.663.074**	**24.476.693.728**	**53.636.663.074**	**24.476.693.728**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Công Sơn	Lê Thị Lan	Phạm Đức Hùng

Ngày 30 tháng 10 năm 2024

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 nắm 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

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 đâu Chi tiết: Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng; Các khoá dạy về phê bình, đánh giá chuyên môn; Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (Trừ hoạt động của các tổ chức Đảng, tôn giáo)
Công ty 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 KỲ 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 III 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 chínhyêu 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 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 toántheo 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 hóabất 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

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 thuần.

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

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

4. TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	9.701.762.269	8.282.107.158
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	43.934.900.805	92.087.688.584
	53.636.663.074	**100.369.795.742**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	126.720.369.863	76.720.369.863
Đầu tư mua trái phiếu (ii)	20.261.714.732	20.261.714.732
	146.982.084.595	**96.982.084.595**

(i) Tại ngày 30/9/2024, 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.

(ii) Số dư trái phiếu nắm giữ tại thời điểm 30/9/2024 là các trái phiếu mua theo các Hợp đồng mua bán trái phiếu giữa Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ, chi tiết như sau:

- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021111248155/12112021/HDMB-VAR ngày 12/11/2021:

+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần CMC (CVTB2125003) do Công ty Cổ phần CMC phát hành;
+ Ngày phát hành trái phiếu: 11/8/2021; kỳ hạn 4 năm, lãi suất 10,6%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;
+ Số lượng: 139.645 trái phiếu; giá mua: 103.479 VNĐ/trái phiếu.

- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 393415/06012023/HDMBTP-V ngày 06/01/2023:

+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển DB năm 2021 (DBICB2124001) do Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển DB phát hành;
+ Ngày phát hành trái phiếu: 26/10/2021; kỳ hạn 3 năm, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;
+ Số lượng: 9.837 trái phiếu; giá mua: 104.757 VNĐ/trái phiếu.

- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2022072972270/29072022/HDMB-VAR ngày 29/7/2022:

+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A (IPAH2225001) do Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A phát hành;
+ Ngày phát hành trái phiếu: 25/02/2022; kỳ hạn 3 năm, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;
+ Số lượng: 44.558 trái phiếu; giá mua: 107.296 VNĐ/trái phiếu.

6. 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	**162.630.000.000**	**-**	**162.630.000.000**	**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	6.700.000.000	-	6.700.000.000	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	963.564.825	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	-	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
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	321.423.708.439	230.507.186.798
	573.123.512.350	**526.576.967.736**
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**214.193.459.414**	**190.390.581.240**

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
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	858.052.634	11.399.372.948
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink	351.943.000.000	351.943.000.000
	395.561.752.634	**406.103.072.948**
Phải thu cho vay là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	-	-

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
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)	41.669.781.746	61.413.506.042
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	-	3.015.086.600
Công ty Cổ phần công nghệ Tepa	319.917.530	319.917.530
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	22.011.403.693	-
Các đối tượng khác	1.557.757.791	858.136.393
	93.335.090.070	**96.235.715.055**
Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**22.011.403.693**	**3.015.086.600**

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)	1.197.921.100.451	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)	163.075.982.647	-

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Nguyễn Công Lam	5.881.869.735	5.881.869.735
Đinh Thùy Dương	177.060.000.000	232.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	84.837.192.722	29.996.624.414
Phải thu khác	46.309.357.951	9.290.233.223
	3.009.235.563.690	**2.823.848.674.405**
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược (ix)	1.076.606.830.374	967.364.830.374
Trong đó:		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	1.073.229.310.877	963.987.310.877
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	*817.861.548.259*	*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	*155.377.762.618*	*60.885.762.618*
- 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)	357.143.970.942	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
	1.872.038.901.316	**1.762.796.901.316**
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**1.083.819.220.993**	**948.069.220.993**

(i) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 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%.

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.

(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.

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 30/9/2024 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 30/9/2024 Cen Land đã chuyển đặt cọc số tiền 163.075.982.647 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 tậm xã Đông Tiến, huyện Yên Phong theo hình thức BT theo quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư số 667/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh và các lần điều chỉnh (nếu có).

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

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

Thời hạn hợp tác đầu tư: kể từ ngày ký hợp đồng hợp tác đầu tư đến khi Cen Invest và Chủ đầu tư phân phối hết các sản phẩm của Dự án hoặc đến hết 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hợp tác đầu tư, tuỳ theo thời điểm nào đến trước.

11. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Đối tượng	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi 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)	334.873.404.341	-	499.532.316.963	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	-	9.911.832.768	-
Cộng	**334.873.404.341**	**-**	**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.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	34.603.436	120.542.398
Chi phí sửa chữa văn phòng	16.268.185	47.897.259
Chi phí thuê văn phòng	375.649.248	914.532.418
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.834.051.270	4.545.514.205
	3.260.572.139	**5.628.486.280**
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	331.555.707	1.690.524.941
Chi phí sửa chữa văn phòng	9.188.005.626	14.626.077.047
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.511.022.489	2.694.231.835
	2.934.209.415	**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	-	1.336.207.273
Giảm khác	-	(887.088.857)	(869.194.000)	(1.756.282.857)
Số cuối kỳ	**116.479.910.561**	**45.615.972.090**	**16.069.996.715**	**178.165.879.366**
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	3.519.082.793	3.873.366.954	928.690.668	8.321.140.415
Giảm khác	(115.417.762)	(887.088.857)	(23.091.939)	(1.025.598.558)
Số cuối kỳ	**25.670.327.156**	**24.591.191.821**	**15.308.566.333**	**65.570.085.310**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	**90.809.583.405**	**21.024.780.269**	**761.430.382**	**112.595.794.056**
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 30 tháng 9 năm 2024 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 14.091.039.998 VNĐ

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
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	-	3.707.173.170		3.707.173.170
Giảm khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**-**	**16.466.569.215**	**374.727.273**	**16.841.296.488**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	**11.995.200.171**	**31.810.946.470**	**-**	**43.806.146.641**
Số đầu năm	**11.995.200.171**	**33.743.367.682**	**-**	**45.738.567.853**

Tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 9 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 30/9/2024 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 9 tháng đầu năm 2024: 3.378.187.044 VNĐ.

Khấu hao lũy kế đến hết 30/9/2024: 13.137.394.090 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: 59.600.734.767 VNĐ.

Hao mòn trong 9 tháng đầu năm 2024: 534.658.608 VNĐ.

Khấu hao lũy kế đến hết 30/9/2024: 534.658.608 VNĐ.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ 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.

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	3.532.268.734	3.532.268.734	3.456.305.550	3.456.305.550
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	12.029.271.715	12.029.271.715	1.409.550.842	1.409.550.842
Công ty Cổ phần Golf và lữ hành Thế Kỷ	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	294.520.679	294.520.679	294.520.679	294.520.679
Công ty Cổ phần Cen HCM	723.186.823	723.186.823	723.186.823	723.186.823
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	8.537.411.083	8.537.411.083	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	83.086.412.728	83.086.412.728	38.079.973.650	38.079.973.650
	116.208.290.274	**116.208.290.274**	**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)	**38.795.421.658**	**38.795.421.658**	**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	6.515.947.217	14.508.652.154
Các đối tượng khác	2.232.002.588	291.315.000
	8.747.949.805	**14.799.967.154**

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chỉ 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	45.498.360.418	19.271.716.265	29.228.363.129
Thuế thu nhập doanh nghiệp	842.457.008	10.660.531.208	2.178.133.294	9.324.854.922
Thuế thu nhập cá nhân	58.386.179.473	25.956.897.175	37.450.210.683	46.892.865.965
Cộng	**62.230.355.457**	**82.115.788.801**	**58.900.060.242**	**85.446.084.016**

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay, trái phiếu	10.779.735.717	26.432.085.015
Chi phí hỗ trợ lãi suất	760.346.843	15.076.237.822
Chi phí môi giới và chi phí khác	74.817.493.334	13.710.437.221
	86.357.575.894	**55.218.760.058**
Chi phí phải trả ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**6.842.739.329**	**418.181.818**

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Bảo hiểm xã hội	171.467.562	201.738.140
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	68.138.672.831	92.217.373.543
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	9.086.000.000	10.546.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink (ii)	107.400.000.000	107.400.000.000
Phải trả khác	18.495.301.035	25.249.402.107
	203.291.441.428	**235.614.513.790**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.246.626.929	21.275.445.192
	8.246.626.929	**21.275.445.192**
Phải trả phải nộp khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**11.728.405.189**	**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 và Công ty Cổ phần dịch vụ và đầu tư Trustlink (Trustlink)

- Mục đích: phân 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: 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hoặc cho đến khi Cen Land nhận chuyển nhượng và hoàn thành việc phân phối lại toàn bộ các sản phẩm của Dự án;
- Kết quả kinh doanh: Dự án đang triển khai chưa ghi nhận doanh thu.

23. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

Chỉ tiêu	Số đầu năm		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	410.992.731.821	410.992.731.821	2.055.442.889.771	1.663.161.385.501	803.274.236.091	803.274.236.091
Vay dài hạn	353.985.040.000	353.985.040.000	970.000.000	354.191.928.888	763.111.112	763.111.112
Cộng	**764.977.771.821**	**764.977.771.821**	**2.056.412.889.771**	**2.017.353.314.389**	**804.037.347.203**	**804.037.347.203**

Chi tiết các khoản vay bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Vay ngắn hạn	**803.274.236.091**	**410.992.731.821**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i)	155.453.277.535	84.917.091.846
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi) (ii)	25.385.000.000	-
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đống Đa (iii)	180.218.964.300	186.705.959.975
Ngân hàng TNHH Indovina Chi nhánh Thiên Long (iv)	87.849.474.256	42.000.000.000
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà đến hạn trả	819.220.000	918.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (v)	353.548.300.000	96.451.680.000
Vay dài hạn	**763.111.112**	**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)	763.111.112	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 01/2022/352851/HĐTD ngày 17/10/2022 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/352851/HĐTD ngày 26/10/2023, 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 - 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.
- 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 Đống 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 30/9/2024: 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 30/9/2024: 180.218.964.300 VNĐ;

Tài sản đảm bảo của khoản vay: 41 (Bốn mươi mốt) 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, 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 30/9/2024: 87.849.474.256 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 dung 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 30/9/2023							
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**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-		6.635.309.516	6.635.309.516
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**	**502.656.751.341**	**5.457.216.500.427**
Kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/9/2024							
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	-	-	-	-	-	34.457.316.741	34.457.316.741
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**	**538.607.303.013**	**5.493.167.052.099**

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		
Trong đó:		
Doanh thu môi giới bất động sản	584.119.097.538	170.037.765.296
Doanh thu đầu tư bất động sản	408.541.568.186	391.900.730.020
Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	62.712.379.023	22.852.956.890
	1.055.373.044.747	**584.791.452.206**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm trừ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	85.089.831.446
	-	**85.089.831.446**
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**53.998.711.644**	**28.859.688.638**

26. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn môi giới bất động sản	508.160.443.967	99.335.546.257
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	332.486.947.149	303.767.515.763
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	52.341.138.121	11.394.003.132
	892.988.529.237	**414.497.065.152**

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	4.140.927.051	3.358.050.738
Các khoản chi phí bán hàng khác	15.432.990.816	2.114.843.338
	19.573.917.867	**5.472.894.076**
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.170.783.583	5.359.999.656
Chi phí nhân công	12.677.883.748	13.506.919.126
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.196.037.134	14.248.571.203
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.403.891.943	9.940.524.294
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	19.050.498.959	9.890.017.594
	52.499.095.367	**52.946.031.873**

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	34.293.546.886	44.351.541.004
Lãi hoạt động đầu tư trái phiếu	1.278.333.976	25.104.417
	35.571.880.862	**44.376.645.421**

29. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	32.375.775.199	27.802.542.385
Lãi trái phiếu phải trả	21.271.015.321	38.486.632.577
	53.646.790.520	**66.289.174.962**

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ	58.646.229	737.882.064
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	18.457.822	6.041.527.486
Các khoản khác	288.746.269	236.303.389
	365.850.320	**7.015.712.939**

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định	810.001.233	810.001.233
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	730.684.299	535.997.130
Các khoản khác	25.942.039.407	1.610.021.848
	27.482.724.939	**2.956.020.211**

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	**45.119.717.999**	**8.932.792.846**
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	8.182.938.041	2.420.023.084
Thu nhập chịu thuế	**53.302.656.040**	**11.352.815.930**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	10.660.531.208	2.270.563.186
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**10.660.531.208**	**2.270.563.186**

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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Cen Prime	Công ty con
Công ty Cổ phần CEN HCM	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT của Cen Land đồng thời là chủ tịch HĐQT của Công ty này
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỷ	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ	Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land đồng thời là chủ tịch HĐQT của Công ty này
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Hưng Yên	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phú (đổi tên từ Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phúc)	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hóa	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Khánh Hòa	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ (đổi tên từ Công ty Cổ phần CEN Nghệ An)	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Stay	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Zone	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Housing	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bình Định	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần CEN Đông Bắc	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bình Dương	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Cần Thơ	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần Ngôi sao UNIK	Công ty con của Công ty Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	- Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là Chủ tịch HĐQT Công ty này.
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	- Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là Giám đốc Công ty này.
và các thành viên thuộc Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và người liên quan	

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

	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	2.560.607.178
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	524.439.661	-
Công ty Cổ phần Cen HCM	-	333.953.970
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	1.352.182.185	1.284.573.071
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	14.037.506
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	524.211.765	524.211.768
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	713.976.063	-
Công ty TNHH Cen Cuckoo	5.005.500.683	8.060.832.354
Công ty Cổ phần Cen Housing	-	-
Công ty Cổ phần Cen Academy	43.398.853.514	236.957.849
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ (đổi tên từ Công ty Cổ phần CEN Nghệ An)	2.414.180.234	-
Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận	-	20.181.818
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	-	1.345.298.525
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
	53.998.711.644	**28.859.688.638**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu tài chính		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	7.067.416.436
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	14.850.000.000	4.958.618.271
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	116.454.824	3.348.897.833
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	7.275.867.732	298.612.984
Công ty Cổ phần Cen HCM	1.197.502.580	8.144.714.548
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	6.361.527.134	3.813.264.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	256.002.749.653	38.029.969.145
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	25.691.250	1.120.719.575
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	1.460.454.545	-
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	-	217.901.467
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	72.116.910	683.595.125
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ (đổi tên từ Công ty Cổ phần CEN Nghệ An)	1.377.295.433	72.689.575
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	-	80.000.000
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	1.946.477.274	-
	290.750.839.424	**64.740.555.850**
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	576.883.627	-
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)	1.777.848.437	-
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	29.538.846.951	3.899.444.943
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	133.513.524	351.672.877
Công ty TNHH Cen Cuckoo	-	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	1.537.919.947	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
	214.193.459.414	**190.390.581.240**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.039.178.348.259	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 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
	1.083.819.220.993	**948.069.220.993**
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	-	3.015.086.600
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	22.011.403.693	-
	22.011.403.693	**3.015.086.600**
Người mua trả tiền trước		
Công ty TNHH Cen Cuckoo	291.515.213	-
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	12.029.271.715	1.409.550.842
Công ty TNHH Cen Cuckoo	2.021.125.000	-
Công ty Cổ phần Cen HCM	723.186.823	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	8.537.411.083	6.409.622.084
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	2.732.593.247	-
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)	596.658.116	248.023.549
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	101.642.777	484.715.869
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	2.772.397.552	2.772.397.552
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	294.520.679	294.520.679
	38.795.421.658	**23.927.393.608**
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	4.752.000.000	-
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	-	418.181.818
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	2.090.739.329	-
	6.842.739.329	**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	4.367.272.727	10.000.000.000
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	880.000.000	880.000.000
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	-	6.850.000.000
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	5.650.000.000	7.000.000.000

	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
	11.728.405.189	**25.561.132.462**
Doanh thu chưa thực hiện		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	135.218.218	-
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
	367.379.565	**158.661.348**

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Phạm Đức Hùng**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 30 tháng 10 năm 2024