BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(đã được soát xét)

Signature Not Verified
Ký bởi: Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Thế Kỷ
Ký ngày: 29/8/2025 15:21:14

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	05 - 57
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 57

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

CÔNG TY

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

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

Ông	Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch	
Ông	Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch	
Bà	Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch	
Ông	Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập	
Bà	Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập	
Ông	Mai Hữu Đạt	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2025)

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

Ông	Phạm Đức Hùng	Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Vũ Thị Xuân Giang	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán bao gồm:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Công ty.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
CEN LAND
MSDN: 0106160306

Phạm Đức Hùng
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Số: 280825.035/BCTC.KT3

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ được lập ngày 28 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 57, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Hoàng Thị Thu Hương
Giám đốc Kiểm toán
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0899-2023-002-1
Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.415.098.098.911**	**4.298.280.977.836**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**60.007.130.859**	**31.099.676.274**
111	1. Tiền		58.507.130.859	31.099.676.274
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.500.000.000	-
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**224.924.654.795**	**157.424.654.795**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		224.924.654.795	157.424.654.795
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**3.481.609.920.850**	**3.745.916.881.150**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	487.067.370.206	547.530.263.681
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	26.413.200.858	47.036.510.820
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	104.590.533.967	165.405.700.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.947.339.173.796	3.069.744.764.626
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(83.800.357.977)	(83.800.357.977)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**10**	**631.999.765.202**	**354.388.867.338**
141	1. Hàng tồn kho		631.999.765.202	354.388.867.338
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**16.556.627.205**	**9.450.898.279**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	4.854.731.857	4.741.834.062
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.132.298.531	1.295.201.921
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	2.569.596.817	3.413.862.296
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.955.659.273.732**	**2.882.428.883.955**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**2.585.716.823.103**	**2.470.221.354.651**
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	17.945.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	2.591.321.823.103	2.493.771.354.651
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(23.550.000.000)	(23.550.000.000)
220	**II. Tài sản cố định**		**166.364.872.633**	**185.157.833.912**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	105.584.119.040	111.069.967.878
222	- *Nguyên giá*		*184.434.698.566*	*185.804.304.021*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(78.850.579.526)*	*(74.734.336.143)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	60.780.753.593	74.087.866.034
228	- *Nguyên giá*		*235.056.762.779*	*234.946.762.779*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(174.276.009.186)*	*(160.858.896.745)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**14**	**161.044.092.198**	**176.588.698.677**
231	- Nguyên giá		178.574.976.117	191.651.563.604
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(17.530.883.919)	(15.062.864.927)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**3.705.885.116**	**3.705.885.116**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	3.705.885.116	3.705.885.116
260	**V Tài sản dài hạn khác**		**38.827.600.682**	**46.755.111.599**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	38.827.600.682	46.247.456.309
269	2. Lợi thế thương mại	16	-	507.655.290
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**7.370.757.372.643**	**7.180.709.861.791**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

(Tiếp theo)

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**1.662.926.974.351**	**1.519.100.039.375**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**1.444.836.037.302**	**1.446.244.717.290**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	18	160.769.485.508	133.411.171.349
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	10.088.180.793	9.250.735.144
313	3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	106.202.192.732	100.953.539.629
314	4.	Phải trả người lao động		57.171.421.719	64.767.763.661
315	5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	21	15.621.937.889	27.539.776.215
318	6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	20.696.864.213	31.302.689.158
319	7.	Phải trả ngắn hạn khác	22	152.558.483.947	125.137.034.594
320	8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	913.861.998.607	946.016.535.646
322	9.	Quỹ khen thưởng phúc lợi		7.865.471.894	7.865.471.894
330	**II.**	**Nợ dài hạn**		**218.090.937.049**	**72.855.322.085**
336	1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	50.769.104.187	68.055.155.893
337	2.	Phải trả dài hạn khác	22	4.288.221.740	4.288.221.740
338	3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	163.033.611.122	511.944.452
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**5.707.830.398.292**	**5.661.609.822.416**
410	**I.**	**Vốn chủ sở hữu**	24	**5.707.830.398.292**	**5.661.609.822.416**
411	1.	Vốn góp của chủ sở hữu		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
411a	-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*4.636.785.340.000*	*4.636.785.340.000*
412	2.	Thặng dư vốn cổ phần		149.798.900.000	149.798.900.000
414	3.	Vốn khác của chủ sở hữu		54.125.000.000	54.125.000.000
415	4.	Cổ phiếu quỹ		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5.	Quỹ đầu tư phát triển		143.649.701.920	143.649.701.920
421	6.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		676.164.176.839	634.935.706.803
421a	-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*635.473.150.240*	*593.887.660.454*
421b	-	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*40.691.026.599*	*41.048.046.349*
429	7.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		47.308.359.533	42.316.253.693
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**7.370.757.372.643**	**7.180.709.861.791**

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	26	**504.114.171.278**	**826.837.465.986**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**504.114.171.278**	**826.837.465.986**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	27	**357.072.499.746**	**685.514.101.153**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**147.041.671.532**	**141.323.364.833**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	10.128.305.975	27.926.759.514
22	7. Chi phí tài chính	29	38.721.074.859	35.824.292.388
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*38.721.074.859*	*35.824.292.388*
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	30	5.421.361.211	16.029.477.252
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	54.168.372.593	70.168.155.708
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**58.859.168.844**	**47.228.198.999**
31	12. Thu nhập khác	32	866.211.687	372.620.136
32	13. Chi phí khác	33	3.334.971.252	25.326.139.525
40	**14. Lợi nhuận khác**		**(2.468.759.565)**	**(24.953.519.389)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**56.390.409.279**	**22.274.679.610**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	12.546.144.703	6.282.327.864
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**43.844.264.576**	**15.992.351.746**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**42.472.208.154**	**15.452.974.753**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**1.372.056.422**	**539.376.993**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	35	**92**	**33**

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số		CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
				VND	VND
	I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
01	*1.*	***Lợi nhuận trước thuế***		***56.390.409.279***	***22.274.679.610***
	2.	***Điều chỉnh cho các khoản***			
02	-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		21.591.578.525	25.081.018.425
03	-	Các khoản dự phòng		-	11.186.986.406
05	-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(12.708.677.796)	(27.259.465.346)
06	-	Chi phí lãi vay		38.721.074.859	35.824.292.388
08	*3.*	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***103.994.384.867***	***67.107.511.483***
09	-	Tăng, giảm các khoản phải thu		98.530.797.478	(183.825.086.034)
10	-	Tăng, giảm hàng tồn kho		(277.610.897.864)	144.801.621.319
11	-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		11.600.466.363	2.011.842.083
12	-	Tăng, giảm chi phí trả trước		7.306.957.832	10.655.666.243
14	-	Tiền lãi vay đã trả		(38.875.899.646)	(40.372.668.948)
15	-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(10.808.247.463)	(4.964.381.774)
20		***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(105.862.438.433)***	***(4.585.495.628)***
	II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
21	1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(110.000.000)	(64.600.734.767)
22	2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		15.944.576.326	181.818.181
23	3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(159.502.818.131)	(172.273.563.095)
24	4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		134.872.984.164	175.804.145.049
25	5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(275.000.000)	-
27	6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		10.473.021.028	25.035.194.320
30		***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***1.402.763.387***	***(35.853.140.312)***
	III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
31	1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		3.000.000.000	-
33	2.	Tiền thu từ đi vay		1.603.590.136.947	1.288.596.312.769
34	3.	Tiền trả nợ gốc vay		(1.473.223.007.316)	(1.288.244.914.840)
40		***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***133.367.129.631***	***351.397.929***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		28.907.454.585	(40.087.238.011)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		31.099.676.274	141.770.671.952
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	60.007.130.859	101.683.433.941

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 4.636.785.340.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 4.636.785.340.000 VND; tương đương 463.678.534 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 2.053 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 2.017 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản, mua bán vật liệu xây dựng;
- Đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính;
- Môi giới thương mại;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục:
  Chi tiết:
  + Tư vấn giáo dục;
  + Dịch vụ đưa ra ý kiến hướng dẫn về giáo dục;
  + Tổ chức các chương trình trao đổi sinh viên;
  + Kinh doanh dịch vụ tư vấn du học.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Trong kỳ, mặc dù doanh thu giảm so với cùng kỳ năm trước, tuy nhiên, các dự án môi giới trong kỳ mang lại tỷ suất lợi nhuận cao hơn, giúp lợi nhuận gộp từ hoạt động này vẫn tăng. Ngoài ra, Công ty còn ghi nhận thêm doanh thu, lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh. Nhờ đó, tổng lợi nhuận gộp từ hai hoạt động này đã bù đắp và vượt mức suy giảm từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giúp lợi nhuận gộp toàn Công ty tăng 5,71 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Cen Miền Nam - Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ	57 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý và quảng cáo bất động sản.
Cen Hà Nội - Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ	Tầng 4 tòa nhà The Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản

Cấu trúc tập đoàn

- **Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2025 bao gồm:**

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	Số 137 Đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Tòa nhà 91A Cao Thắng, phường Võ Thị Sáu, Thành phố Hồ Chí Minh	80%	80%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
Công ty TNHH Cen Prime	Tầng 2, số 137 Đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	100%	100%	Môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn và quản lý bất động sản; tư vấn quản lý; dịch vụ hỗ trợ tài chính.
Công ty TNHH Cen Cuckoo	Tầng 2, số 137 Đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Academy	Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội	56%	56%	Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới (*)	Số 19 Trúc Khê, phường Láng, Thành phố 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 TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen (*)	Số 137 Đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen HCM (**)	57 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Khánh, TP Hồ Chí Minh	100%	94%	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản; xây dựng; kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ liên quan khác.
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	Số 137 Đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, Thành phố 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, quản lý, quảng cáo bất động sản.
Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	Tầng 2, tòa A Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội	70%	70%	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.

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC	Tầng 4, tòa A Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.

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

Công ty con của Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới				
Công ty Cổ phần Ngôi sao Unik	Số 137 Đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	40,8%	51%	Truyền thông và giải trí
Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen				
Công ty Cổ phần Cen Housing (**)	Tầng 2, số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	49,28%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phúc)	166 Nguyễn Công Trứ, phường Vĩnh Phúc, Phú Thọ	54%	54%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	220 Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng	88%	88%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	Tầng 9 tòa nhà VNPT, số 33 Lý Thái Tổ, phường Kinh Bắc, Bắc Ninh	54%	54%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên	Tầng 3, Tòa nhà Tiến Đạt, số 109 Bùi Thị Cúc, phường Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên	88%	88%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa	Lô 13, đường Thống Nhất, thôn 5, phường Quảng Phú, tỉnh Thanh Hoá	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	Phòng 605 – 606, Tầng 6, Tòa nhà MB, Số 6, Lô 30A, đường Lê Hồng Phong, phường Gia Viên, TP Hải Phòng	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ (trước đây là Công ty Cổ phần Cen Nghệ An) (**)	Số 139 Lê Nin, phường Vinh Phú, tỉnh Nghệ An	51,02%	51,02%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa	STH 44.19, Đường số 4, KĐT Lê Hồng Phong 2, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	Số HG1-31 (ô đất SH06-10) Lô SH-06 đất kết hợp DVTM (shop house) khu dịch vụ cao cấp Bến Đoan, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	Số 44 Nguyễn Đình Chiểu, phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	SH A1-14-15-16, Tầng 1, Chung cư Garden Tower, KĐT An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Zone	Tầng 2, số 137 Nguyễn Ngọc Vũ - phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	75%	75%	Hoạt động tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Stay	Tầng 2, số 137 Nguyễn Ngọc Vũ - phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	100%	100%	Thương mại điện tử; Dịch vụ du lịch, lưu trú; Môi giới, tư vấn bất động sản; Các nhóm ngành liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	SH LK2.16 KĐT Việt Hàn, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh	54%	54%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Dương	113 Đường 30/4, phường Phú Lợi, TP Hồ Chí Minh.	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Cần Thơ (**)	Số A3 - 19 đường số 1B, khu dân cư Nam Long, KV2, phường Cái Răng, TP Cần Thơ.	45,56%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

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

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4. Ước tính kế toán

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

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm:
- Dự phòng phải thu khó đòi
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp

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

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ, Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

2.8. Các khoản đầu tư tài chính

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

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.10. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

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

2.11. Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu
Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.
Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 06 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 10 năm
- Quyền sử dụng đất	Không khấu hao
- Phần mềm quản lý	03 - 10 năm
- Tài sản cố định vô hình khác	03 năm

2.12. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

2.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.14. Thuê hoạt động

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

2.15. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán chi tiết trên cùng hệ thống sổ kế toán của mình để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của mình những nội dung sau đây:

- Phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát, được phân loại theo tính chất của tài sản;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của mỗi bên tham gia góp vốn liên doanh;
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào BCC và không chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành sở hữu chung của các bên thì bên nhận tài sản theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh; Bên góp tài sản không ghi giảm tài sản trên sổ kế toán mà chỉ theo dõi chi tiết địa điểm, vị trí, nơi đặt tài sản.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn có sự chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành quyền sở hữu chung, trong quá trình đang xây dựng tài sản đồng kiểm soát, bên mang tài sản đi góp phải ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao, đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia, các bên ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng. Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản được chia so với chi phí đầu tư xây dựng đã bỏ ra được ghi nhận là thu nhập khác (nếu lãi) hoặc chi phí khác (nếu lỗ).

Khi tài sản đồng kiểm soát đi vào hoạt động, BCC chuyển sang hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, mỗi bên tham gia liên doanh được nhận sản phẩm hoặc doanh thu từ việc sử dụng và khai thác tài sản đồng kiểm soát và chịu một phần chi phí phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

2.16. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 36 tháng.
- Chi phí sửa chữa văn phòng phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí hàng năm trong thời gian từ 01 năm đến 06 năm;
- Chi phí thuê văn phòng, chi phí trả trước tiền quản lý vận hành phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong năm trong thời gian từ 03 tháng đến 12 tháng;
- Chi phí trả trước về thuê căn hộ chung cư Cộng Hòa Garden, số 20 đường Cộng Hòa, phường Bảy Hiền, thành phố Hồ Chí Minh phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong thời gian thuê (39 năm);
- Chi phí môi giới trả trước phân bổ vào chi phí trong kỳ theo doanh thu phát sinh;
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 10 tháng đến 36 tháng.

2.17. Các khoản nợ phải trả

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

2.18. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.19. Chi phí đi vay

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

2.20. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ kế toán nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

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

Chi phí hỗ trợ lãi suất cho các khách hàng mua hàng hóa bất động sản (bao gồm cả hàng hóa bất động sản và quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai) bằng hình thức vay vốn ngân hàng và được áp dụng theo chính sách bán hàng mà Công ty quy định trong từng dự án.

2.21. Doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào: Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.22. Vốn chủ sở hữu

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

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.23. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán

Doanh thu hoạt động tài chính
Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.24. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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

2.25. Chi phí tài chính

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

2.26. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành
Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành
Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

2.28. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:
- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

2.29. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	35.951.565.285	20.697.943.314
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	22.555.565.574	9.910.348.424
- Tiền đang chuyển	-	491.384.536
- Các khoản tương đương tiền	1.500.000.000	-
	60.007.130.859	**31.099.676.274**

Tại ngày 30/06/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng có giá trị 1.500.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Thái Hà với lãi suất 4,3%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Thái Hà	224.924.654.795	-	157.424.654.795	-
	224.924.654.795	**-**	**157.424.654.795**	**-**

Tại ngày 30/06/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 4,2%/năm đến 5,35%/năm.

Tại ngày 30/06/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị 224.924.654.795 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Thái Hà (xem chi tiết tại Thuyết minh số 17).

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***110.354.238.647***	**-**	***85.253.742.333***	**-**
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	87.758.793.276	-	61.604.013.290	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	2.142.487.747	-	2.142.487.747	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỷ	813.510.087	-	1.835.400.027	-
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	83.065.512	-	115.459.244	-
- Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	19.556.382.025	-	19.556.382.025	-
Bên khác	***376.713.131.559***	***(28.007.683.591)***	***462.276.521.348***	***(28.007.683.591)***
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	26.014.770.668	-	26.014.770.668	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	14.164.277.815	-	33.300.812.117	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	96.990.042	-	4.050.253.962	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	(22.373.972.812)	22.373.972.812	(22.373.972.812)
- Khách mua căn hộ dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	576.729.931	-	629.361.780	-
- Khách hàng Dự án Hoa Tiên Paradise	58.164.718.934	-	58.067.395.196	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	255.321.671.357	(5.633.710.779)	317.839.954.813	(5.633.710.779)
	487.067.370.206	**(28.007.683.591)**	**547.530.263.681**	**(28.007.683.591)**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	*26.413.200.858*	*(1.516.208.762)*	*47.036.510.820*	*(1.516.208.762)*
- Hợp tác xã Thành Công (*)	6.066.195.031	-	6.066.195.031	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	-	18.752.655.145	-
- Công ty Cổ phần C - Holdings	6.737.513.074	-	8.914.631.779	-
- Các đối tượng khác	13.609.492.753	(1.516.208.762)	13.303.028.865	(1.516.208.762)
	26.413.200.858	**(1.516.208.762)**	**47.036.510.820**	**(1.516.208.762)**

(*) Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land) trả trước cho Hợp tác xã Thành Công để mua 245 căn hộ tại dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower) số 145 đường Hồ Mễ Trì, phường Thanh Xuân (trước là phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân), Hà Nội. Theo hợp đồng, tổng số căn thực hiện giao dịch là: 245 căn (237 căn hộ, 4 sàn văn phòng, 4 căn thương mại dịch vụ khối đế). Đến ngày 30/06/2025, hai bên đã thực hiện giao dịch thành công là: 239 căn hộ, số dư còn lại tương ứng với 6 căn (2 sàn văn phòng, 4 căn thương mại dịch vụ khối đế).

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn						
Bên liên quan	***90.830.000.000***	-	***600.000.000***	***19.600.000.000***	***71.830.000.000***	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	56.830.000.000	-	600.000.000	16.600.000.000	40.830.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	34.000.000.000	-	-	3.000.000.000	31.000.000.000	-
Bên khác	***74.575.700.000***	-	***18.822.818.131***	***60.637.984.164***	***32.760.533.967***	-
- 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	-	-	18.822.818.131	4.772.984.164	14.049.833.967	-
- Công ty Cổ phần VMF	14.950.000.000	-	-	-	14.950.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen X World	16.865.000.000	-	-	16.865.000.000	-	-
	165.405.700.000	**-**	**19.422.818.131**	**80.237.984.164**	**104.590.533.967**	**-**
b) Dài hạn						
Bên khác						
- Công ty Cổ phần Cen X World	-	-	17.945.000.000	-	17.945.000.000	-
	-	-	**17.945.000.000**	-	**17.945.000.000**	-

Tên bên vay/Hợp đồng cho vay/Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	30/06/2025	01/01/2025
					VND	VND
a) Ngắn hạn					**104.590.533.967**	**165.405.700.000**
Bên liên quan					**71.830.000.000**	**90.830.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ					**40.830.000.000**	**56.830.000.000**
Hợp đồng vay số 30/09/2021/HDVV vay bằng VND	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	10%/năm	12 tháng	Tín chấp	40.830.000.000	40.830.000.000

Tên bên vay/Hợp đồng cho vay/loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	30/06/2025	01/01/2025
					VND	VND
Hợp đồng vay số 0110/2023/HĐVV/CAD-ĐTBĐSTK vay bằng VND	Đầu tư, kinh doanh	5% - 8,5%/năm	12 tháng	Tín chấp	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ					**31.000.000.000**	**34.000.000.000**
Hợp đồng vay số 012023/HDVV/ CHs-TĐ ngày 01/12/2023 vay bằng VND	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	4,5%/năm	6 tháng	Tín chấp	21.500.000.000	21.500.000.000
Hợp đồng vay số 2310/2023/HĐVV/ ACA-TĐ vay bằng VND	Đầu tư, kinh doanh	8,5%/năm	12 tháng	Tín chấp	9.500.000.000	12.500.000.000
Bên khác					**32.760.533.967**	**74.575.700.000**
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn						
Hợp đồng số 1012/2020/HĐV/ CEN-DAINAMSON vay bằng VND	Thanh toán các chi phí đầu tư của dự án "Xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cần Thơ"	20%/năm	20 tháng	Tín chấp	3.760.700.000	3.760.700.000
Công ty Cổ phần CONSGROUP						
Hợp đồng số 001/2022/HĐVV/ CRE-COG và PL ngày 10/10/2023 vay bằng VND	Vay vốn nhằm ký quỹ để đảm bảo độc quyền phân phối bảng hàng tại dự án khu căn hộ FPT Plaza 2	11%/năm (từ 01/03/2024 là 7%/năm)	24 tháng	Tín chấp	-	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào						
Thỏa thuận bù trừ bằng VND	Chuyển nhượng dự án Eco Central Park	0%/năm	31/12/2028 hoặc khi chuyển nhượng dự án	Tín chấp	14.049.833.967	-
Công ty Cổ phần VMF						
Hợp đồng vay số 012023/HDVV/ CHs-VMF ngày 01/12/2023 vay bằng VND	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	4,5%/năm	6 tháng	Tín chấp	14.950.000.000	14.950.000.000
Công ty Cổ phần Cen X World					-	**16.865.000.000**
b) Dài hạn					**17.945.000.000**	-
Công ty Cổ phần Cen X World						
Hợp đồng 01/HDVV/ACADEMY-XWORLD ngày 23/10/2024 vay bằng VND	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	4,9%/năm	24 tháng	Tín chấp	17.945.000.000	-
					122.535.533.967	**165.405.700.000**

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	25.806.113.679	-	18.748.906.524	-
- Phải thu người lao động	19.463.497	-	106.109.098	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	118.606.770	-	261.442.219	-
- Tạm ứng	156.177.343.665	-	118.428.677.748	-
- Ký cược, ký quỹ	638.424.803.914	(48.501.165.300)	827.726.067.578	(48.501.165.300)
- Các khoản chi/bù trừ công nợ	5.183.526.395	-	127.800.526.395	-
- Hợp tác kinh doanh (4)&(5)&(11)	2.071.287.483.226	-	1.945.287.483.226	-
- Phải thu khác	50.321.832.650	(5.775.300.324)	31.385.551.838	(5.775.300.324)
	2.947.339.173.796	**(54.276.465.624)**	**3.069.744.764.626**	**(54.276.465.624)**
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
- Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	**25.806.113.679**	-	**36.720.042.099**	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	17.595.192.119	-	15.705.020.507	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	3.209.895.890	-	2.266.115.068	-
+ Các đối tượng khác	5.001.025.670	-	18.748.906.524	-
- Ký quỹ, ký cược	**638.424.803.914**	**(48.501.165.300)**	**827.726.067.578**	**(48.501.165.300)**
+ Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (1)	382.971.536.659	-	422.755.178.176	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (2)	38.650.639.863	-	38.650.639.863	-
+ Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải (3)	55.000.000.000	-	55.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	1.260.295.488	-	167.075.982.647	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn VIDEC (dự án Khu nhà ở liền kề thương mại Phố Xanh – Green Little Town)	11.900.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong - Dự án Lê Phong Thuận Giao	47.031.165.300	(47.031.165.300)	47.031.165.300	(47.031.165.300)
+ Đối tượng khác	101.611.166.604	(1.470.000.000)	97.213.101.592	(1.470.000.000)
- Hợp tác kinh doanh	**2.071.287.483.226**	-	**1.945.287.483.226**	-
+ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land (4)	1.145.287.483.226	-	1.145.287.483.226	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (5)	800.000.000.000	-	800.000.000.000	-
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (11)	126.000.000.000	-	-	-
- Phải thu khác	**211.820.772.977**	**(5.775.300.324)**	**260.011.171.723**	**(5.775.300.324)**
+ Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	(384.300.000)	384.300.000	(384.300.000)
+ Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	(5.391.000.324)	5.391.000.324	(5.391.000.324)
+ Bà Đinh Thùy Dương	5.183.526.395	-	127.800.526.395	-
+ Phải thu các đối tượng khác	200.861.946.258	-	126.435.345.004	-
	2.947.339.173.796	**(54.276.465.624)**	**3.069.744.764.626**	**(54.276.465.624)**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
- Ký cược, ký quỹ	2.467.705.023.103	(23.550.000.000)	2.320.154.554.651	(23.550.000.000)
- Phải thu khác	123.616.800.000	-	173.616.800.000	-
	2.591.321.823.103	**(23.550.000.000)**	**2.493.771.354.651**	**(23.550.000.000)**
b.2) Chi tiết theo đối tượng				
- Ký quỹ, ký cược	**2.467.705.023.103**	**(23.550.000.000)**	**2.320.154.554.651**	**(23.550.000.000)**
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (6)	1.210.630.480.748	-	1.069.739.505.010	-
+ Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (7)	314.591.300.000	-	314.671.300.000	-
+ Công ty Cổ phần TID (8)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật	761.441.970.942	-	761.441.970.942	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	(22.550.000.000)	22.550.000.000	(22.550.000.000)
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn (10)	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (2)	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
+ Các đối tượng khác	92.991.271.413	(1.000.000.000)	86.251.778.699	(1.000.000.000)
- Hợp tác kinh doanh	**123.616.800.000**	**-**	**173.616.800.000**	**-**
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (11)	123.616.800.000	-	173.616.800.000	-
	2.591.321.823.103	**(23.550.000.000)**	**2.493.771.354.651**	**(23.550.000.000)**
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
- Ngắn hạn	**20.805.088.009**	**-**	**17.971.135.575**	**-**
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	17.595.192.119	-	15.705.020.507	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	3.209.895.890	-	2.266.115.068	-
- Dài hạn	**1.339.887.280.748**	**-**	**1.248.996.305.010**	**-**
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	1.334.247.280.748	-	1.243.356.305.010	-
+ Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	-	5.640.000.000	-
	1.360.692.368.757	**-**	**1.266.967.440.585**	**-**

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

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

(2) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (Đại Nam Sơn): nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của 14 lô đất thuộc dự án Khu nhà ở An Bình - Cần Thơ theo thỏa thuận đặt mua số 169/2020/TTĐM ngày 16/09/2020.

Theo Biên bản thỏa thuận ngày 14/05/2024 và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 102/2024/QĐST-DS ngày 14/05/2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Đại Nam Sơn đồng ý hoàn trả cho Cen Land toàn bộ tiền đặt cọc đã nhận theo Thỏa thuận đặt mua, số tiền 52.650.639.863 VND và toàn bộ khoản tiền lãi phát sinh đến ngày 14/05/2024, số tiền 10.000.000.000 VND theo tiến độ:
+ Đợt 1: Thanh toán 14.000.000.000 VND chậm nhất ngày 31/05/2024;
+ Đợt 2: Thanh toán 12.000.000.000 VND chậm nhất ngày 30/11/2024;
+ Đợt 3: Thanh toán 12.000.000.000 VND chậm nhất ngày 30/05/2025;
+ Đợt 4: Thanh toán 12.000.000.000 VND chậm nhất ngày 31/08/2025;
+ Đợt 5: Thanh toán toàn bộ số tiền còn lại chậm nhất ngày 30/11/2025.
Cen Land đã nhận được khoản thanh toán đợt 1, số tiền 14.000.000.000 VND ngày 04/06/2024.
Số dư liên quan đến Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn như sau:

Nội dung	Số dư 30/06/2025	Số dư 01/01/2025
	VND	VND
Đặt cọc dự án Khu nhà ở An Bình - Cần Thơ (thuyết minh số 08a)	38.650.639.863	38.650.639.863
Đặt cọc dự án Khu nhà ở An Bình - Cần Thơ (thuyết minh số 08b)	7.500.000.000	7.500.000.000
Phải thu về cho vay (thuyết minh số 07)	3.760.700.000	3.760.700.000
	49.911.339.863	**49.911.339.863**

(3) Đây là khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải theo hợp đồng số 0306/2022/HĐĐC/CENLAND – PARADISE ký ngày 03/06/2022 nhằm đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (dự án Đại Lải Paradise) tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Dự kiến muộn nhất vào quý 4 năm 2025 ký kết các hợp đồng mua bán/chuyển nhượng.

(4) Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 08042021 ngày 08/04/2021 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy Land), Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (Trustlink) và Cen Land:

- Theo thỏa thuận phân chia lợi nhuận số: 241024/TT/TL-GLX-CRE ngày 24/10/2024, các bên thống nhất phân chia lợi nhuận hợp đồng BCC trên cho Trustlink với số tiền lợi nhuận được phân chia là: 126.011.372.474 VND. Từ ngày 28/10 đến 30/10/2024, Galaxy Land đã chuyển trả vào tài khoản ngân hàng của Trustlink toàn bộ số tiền 517.263.272.474 VND (bao gồm số tiền Trustlink đã góp và số tiền lợi nhuận được chia). Kể từ thời điểm 30/10/2024, Trustlink không còn tham gia góp vốn hợp tác đầu tư tại Dự án này.
Để tiếp tục thực hiện triển khai hợp tác đầu tư tại Dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư, ngày 25/10/2024, Galaxy Land, Cen Land và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế 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 Dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư;
- Hình thức thực hiện:	Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn:	Cen Invest góp 650.000.000.000 VND, Cen Land và Galaxy Land góp 1.289.356.500.000 VND;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh:	+ Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn; + Việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối năm hợp tác đầu tư hoặc khi Galaxy Land và Cen Land đã phân phối hết các sản phẩm của dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng;
- Thời hạn hợp tác:	Thời gian hợp tác dự kiến là 48 tháng kể từ ngày 25 tháng 10 năm 2024;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 30/06/2025:	Cen Land đã góp thông qua Galaxy Land số tiền: 1.145.287.483.226 VND;
- Tình hình dự án:	Hiện nay, Chủ đầu tư dự án – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai – đã hoàn tất nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất giai đoạn 3 với số tiền 1.426.837.499.334 VND. Doanh nghiệp đang triển khai hoàn thiện hạ tầng dự án và hoàn tất các thủ tục pháp lý để mở bán, dự kiến bắt đầu mở bán vào quý III/2025;
- Kết quả kinh doanh:	Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa phân chia kết quả kinh doanh.

(5) Hợp đồng nguyên tắc số 02/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 và Phụ lục 01 ký ngày 03/10/2022 giữa Công ty Cổ phần Thành Đạt VN và Cen Land:

- Mục đích:	Tham gia đầu tư phát triển kinh doanh Dự án Khu dân cư Khe Cát, địa chỉ tại Khu Khe Cát, phường Đông Mai, Thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh (trước là phường Minh Thành, Thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh) do Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN là Chủ đầu tư;
- Tỷ lệ góp vốn:	Trước mắt, Cen Land đồng ý góp 800 tỷ VND để Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN đầu tư xây dựng Dự án;
- Thời gian hợp tác:	Đang triển khai xây dựng, hoàn thiện hạ tầng của dự án, dự kiến bắt đầu triển khai ký kết Hợp đồng mua bán phù hợp với kế hoạch của hai bên sao cho thời gian hoàn thành việc ký kết các Hợp đồng mua bán không muộn hơn Quý 4/2025;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh:	Cen Land được hưởng phần lợi nhuận có được từ việc kinh doanh dự án tính bằng: Tổng lợi nhuận dự án sau thuế*(Tiền góp vốn/Tổng vốn đầu tư Dự Án). Hoặc Cen Land có thể lựa chọn ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng với Thành Đạt;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 30/06/2025:	Cen Land đã góp 800 tỷ VND;
- Tình hình dự án:	Dự án đang ở giai đoạn thi công hạ tầng kỹ thuật (hoàn thành cơ bản 75% khối lượng công việc), đang đẩy nhanh để hoàn thành toàn bộ hạ tầng kỹ thuật và triển khai xây dựng các phần việc tiếp theo, cụ thể: I. Hạng mục: Tường chắn, san nền, giao thông, vỉa hè, thoát nước mưa, nước thải, hào kỹ thuật, thông tin liên lạc và trạm xử lý nước thải: + Đã thi công xong phần tường chắn xung quanh dự án; + Đã hoàn thành xong khối lượng công việc san nền, giao thông, vỉa hè, thoát nước mưa, nước thải, hào kỹ thuật, thông tin liên lạc và trạm xử lý nước thải. II. Hạng mục: Cấp nước và PCCC + Hoàn thành 80% khối lượng công việc thi công cấp nước và PCCC; + Đã hoàn thành đấu nối cấp nước với nhà máy nước sạch. III. Hạng mục: Điện chiếu sáng, điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp: + Hoàn thành 75% khối lượng công việc thi công điện chiếu sáng, điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp; + Đã đấu nối điện trung thế vào trạm biến áp. IV. Hạng mục: Hạ tầng, cảnh quan công viên cây xanh: + Hoàn thành 100% khối lượng công việc thi công. V. Hạng mục: Cây xanh công viên và cây xanh các tuyến đường: + Hoàn thành 100% thi công cây xanh các tuyến đường; + Hoàn thành 85% thi công cây xanh công viên. VI. Hạng mục: Lắp đặt thiết bị công nghệ trạm xử lý nước thải: + Đã nhập máy móc thiết bị công nghệ trạm xử lý nước thải, đã bàn giao mặt bằng trạm xử lý nước thải, bắt đầu lắp đặt thiết bị.
- Kết quả kinh doanh:	Chưa phát sinh.

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

Tên dự án	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Mũi Né - Quảng Nam	50.000.000.000	-
Dự án Bình Minh	47.450.299.008	47.450.299.008
Dự án Hoa Tiên Paradise mà Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành là chủ đầu tư của Dự án	478.811.249.251	478.811.249.251
Dự án Lilaha	464.368.932.489	400.000.000.000
Dự án tòa nhà VP Plaschem	170.000.000.000	143.477.956.751
Cộng	**1.210.630.480.748**	**1.069.739.505.010**

(7) Đây là khoản đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc số 02/CEN-TC/2021 ngày 28/12/2021 với Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng bất động sản tại Dự án khu Du lịch và Giải trí Quốc tế Tuần Châu, phường Tuần Châu, tỉnh Quảng Ninh (trước là thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh) do Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh làm Chủ đầu tư.

(8) Đây là khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần TID nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng bất động sản của Dự án Tiến Bộ Plaza do bên Công ty Cổ phần TID làm Chủ đầu tư theo thỏa thuận đặt cọc số 301/2021/HĐĐC/TID-CRE ngày 30/01/2021. Đến 30/06/2025, dự án đã hoàn thiện về cơ bản tổng thể và đang hoàn thiện nốt nội thất bên trong và dự kiến tháng 9 năm 2025 khai trương Trung tâm Thương mại.

(9) Đây là khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng về việc chuyển nhượng các sản phẩm tại dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (dự án Đại Lải Paradise) tại phường Xuân Hòa, tỉnh Vĩnh Phúc (trước là xã Ngọc Thanh, Thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc) theo phụ lục số 01 kèm theo Hợp đồng nguyên tắc số 129/2022 ngày 15/09/2022. Đầu năm 2023, Công ty đã bắt đầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư với số lượng nhận từ chủ đầu tư là 39 căn.

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

(11) Đây là khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ, bao gồm:

Tên dự án	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Hợp đồng hợp tác đầu tư số số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE ngày 16/7/2021	123.616.800.000	123.616.800.000
Hợp đồng hợp tác đầu tư số số 1901/2024/HĐ-HTĐT ngày 19/01/2024	126.000.000.000	50.000.000.000
Cộng	**249.616.800.000**	**173.616.800.000**

Thông tin chi tiết như sau:

(11.1) Hợp đồng hợp tác đầu tư số số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE ngày 16/7/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung số: 1607/2024/VBSĐBS/BCC ngày 16/7/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ (Cen Invest) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land).

- Mục đích:	Phát triển, kinh doanh và khai thác dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và hoàn trả vốn Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm hành chính, trụ sở UBND và Đường trục trung tâm Xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh (trước là xã Đông Tiến, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh) do Công ty Cổ phần Thuỷ sản khu vực 1 làm chủ đầu tư;
- Hình thức thực hiện:	Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn:	Tổng vốn đầu tư là 737.922.352.500 VND; Tỷ lệ góp vốn là: Cen land: 60%, Cen Invest 40%.
- Nội dung chủ yếu:	Cen Invest là đơn vị độc quyền phân phối và bao tiêu một số sản phẩm của dự án theo hợp đồng số 0707/2021/HĐ/CEN-SEACEO ngày 07/07/2021 (gọi tắt là hợp đồng môi giới) và phải thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh:	Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối năm hợp tác đầu tư hoặc khi các bên đã phân phối hết các sản phẩm của dự án;
- Thời hạn hợp tác:	Trong vòng 3 năm hoặc khi phân phối hết dự án tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 30/06/2025:	Cen Land đã góp (chuyển cho Cen Invest) 123.616.800.000 VND;
- Tình hình dự án:	Hiện tại, dự án đang ở giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng, thu hồi đất cho dự án;
- Kết quả kinh doanh:	Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa có doanh thu.

Do dự án đang chậm tiến độ do tác động của Covid-19 và một số nguyên nhân khách quan khác khiến công tác giải phóng mặt bằng và quyết toán Hợp đồng BT bị kéo dài. Cen Invest đã làm việc với Chủ đầu tư để thanh lý hợp đồng, thu hồi vốn góp và hoàn trả cho đối tác, dự kiến hoàn tất trước 31/12/2025. Tính đến tháng 8/2025, Chủ đầu tư đã hoàn trả 70 tỷ đồng cho Cen Invest, và Cen Invest đã chuyển lại 42 tỷ đồng cho Cen Land.

(11.2) Hợp đồng hợp tác đầu tư số số 1901/2024/HĐ-HTĐT ngày 19/01/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ (Cen Invest) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land).

- Mục đích:	Dự án hợp tác đầu tư, phát triển và kinh doanh bất động sản Khu đô thị mới cạnh Trường Tiểu học Tân Mỹ, phường Tân Mỹ, tỉnh Bắc Giang (Trước là Xã Tân Mỹ, Thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang), do Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Capital Hà Nội làm chủ đầu tư.
- Hình thức thực hiện:	Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn:	Tổng vốn đầu tư là 140.000.000.000 VND; Tỷ lệ góp của Cen Invest, Cen Land lần lượt là: 10% và 90%;
- Nội dung chủ yếu:	Cen Land và Cen Invest cùng nhau hợp tác góp vốn cùng Chủ đầu tư để cùng nhau thực hiện phát triển, kinh doanh dự án theo hợp đồng số 188/2021/HĐHTKD ngày 09/10/2021;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh:	Mỗi bên sẽ được hưởng doanh thu phân chia theo tỷ lệ góp vốn, doanh thu được các bên phân chia và Cen Invest thanh toán cho Cen Land trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được doanh thu từ được phân chia từ chủ đầu tư;
- Thời hạn hợp tác:	Trừ khi hai bên có thỏa thuận khác, thời hạn hợp tác là 24 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng và các bên tất toán xong các nghĩa vụ tài chính của hợp đồng.
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 30/06/2025:	Cen Land đã góp (chuyển cho Cen Invest) 126.000.000.000 VND;
- Tình hình dự án:	Hiện tại dự án đã thực hiện triển khai bán hàng.
- Kết quả kinh doanh:	Doanh thu phân chia từ hợp đồng hợp tác 6 tháng đầu năm 2025 là: 36.944.588.020 VND.

9. NỢ QUÁ HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng	**28.130.709.764**	**123.026.173**	**28.130.709.764**	**123.026.173**
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
+ Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
+ Công ty Cổ phần TID	343.870.941	-	343.870.941	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
+ Công ty Cổ phần TMS Bất động sản	3.727.756.578	-	3.727.756.578	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	179.901.920	-	179.901.920	-
+ Công ty Cổ phần ECOLAND	147.024.316	-	147.024.316	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	-	22.373.972.812	-
+ Công ty Cổ phần Max Việt Nam	252.936.200	-	252.936.200	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse Miền Trung	307.200.001	-	307.200.001	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55.378.595	-	55.378.595	-
+ Các đối tượng khác	490.226.601	123.026.173	490.226.601	123.026.173

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Trả trước người bán	**1.652.015.224**	**135.806.462**	**1.652.015.224**	**135.806.462**
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Giải pháp Sunshine Châu Á	207.543.305	-	207.543.305	-
+ Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Time House	375.055.159	112.516.548	375.055.159	112.516.548
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Bất động sản Sen Việt	210.919.379	-	210.919.379	-
+ Công ty Cổ phần Golf Viễn Đông	322.035.762	-	322.035.762	-
+ Các khoản khác	536.461.619	23.289.914	536.461.619	23.289.914
Phải thu khác	**123.977.105.487**	**46.150.639.863**	**123.977.105.487**	**46.150.639.863**
Phải thu khác ngắn hạn	***92.927.105.487***	***38.650.639.863***	***92.927.105.487***	***38.650.639.863***
+ Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
+ Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	38.650.639.863	38.650.639.863	38.650.639.863	38.650.639.863
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1.470.000.000	-	1.470.000.000	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong - Dự án Lê Phong Thuận Giao	47.031.165.300	-	47.031.165.300	-
Phải thu khác dài hạn	***31.050.000.000***	***7.500.000.000***	***31.050.000.000***	***7.500.000.000***
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	22.550.000.000	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	7.500.000.000	7.500.000.000	7.500.000.000	7.500.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	***3.760.700.000***	***3.760.700.000***	***3.760.700.000***	***3.760.700.000***
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	3.760.700.000	3.760.700.000	3.760.700.000
	157.520.530.475	**50.170.172.498**	**157.520.530.475**	**50.170.172.498**

10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.466.208.496	-	2.425.730.880	-
- Hàng hoá	710.185	-	-	-
- Hàng hóa bất động sản (*)	628.532.846.521	-	351.963.136.458	-
	631.999.765.202	**-**	**354.388.867.338**	**-**

Trong đó:
Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: 478.306.029.929 VND.

(*) Hàng hóa bất động sản bao gồm:	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
(1) Hàng hóa bất động sản:	**251.290.519.699**	**251.290.519.699**
+ Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ	3.600.000.000	3.600.000.000
+ Căn hộ thuộc dự án Khu chung cư DETACO	2.177.460.926	2.177.460.926
+ Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (dự án Đại Lải Paradise) (1.1)	245.513.058.773	245.513.058.773
(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:	**377.242.326.822**	**100.672.616.759**
+ Dự án C-Sky View	4.069.971.489	4.092.165.876
+ Dự án Hoa Tiên Paradise (2.1)	193.128.436.872	16.871.142.711
+ Dự án Nhà ở cao tầng, kết hợp dịch vụ thương mại Summit Building	3.994.575.476	3.994.575.476
+ Dự án Kim Chung Di Trạch	12.962.403.681	12.962.403.681
+ Dự án Lotus Central	1.624.566.727	1.624.566.727
+ Dự án Hud Mê Linh	13.943.367.294	13.943.367.294
+ Dự án Eco Central Park	69.297.162.419	4.080.057.137
+ Dự án C-River View (The Maison)	21.449.212.325	31.631.884.248
+ Dự án Casamia Calm Hội An	11.510.581.319	11.472.453.609
+ Dự án Bình Minh Garden cao tầng	45.262.049.220	-
	628.532.846.521	**351.963.136.458**

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

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công nợ phải thu, đặt cọc:	816.441.970.942	816.441.970.942
+ *Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải về việc mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Đại Lải Paradise (thuyết minh số 08(3))*	*55.000.000.000*	*55.000.000.000*
+ *Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Đại Lải Paradise (thuyết minh số 08(9))*	*761.441.970.942*	*761.441.970.942*

Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc dự án Đại Lải Paradise dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa tại thời điểm 30/06/2025 là 236.127.306.773 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 17).

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

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công nợ phải thu, đặt cọc:	875.947.063.725	934.867.239.544
+ *Phải thu Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành tiền môi giới sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 05)*	*14.164.277.815*	*33.300.812.117*
+ *Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 08(1))*	*382.971.536.659*	*422.755.178.176*
+ *Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 08(6))*	*478.811.249.251*	*478.811.249.251*
- Công nợ phải thu khách hàng: Phải thu các khách hàng mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 05)	58.164.718.934	58.067.395.196
- Công nợ ứng trước: Trả trước cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 06)	-	18.752.655.145
- Công nợ phải trả: phải trả khách hàng đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 22)	1.370.523.717	1.370.000.000

Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc Dự án Hoa Tiên Paradise dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa tại thời điểm 30/06/2025 là 176.257.294.161 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 17).

(2.2) Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc Dự án Eco Central Park dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa tại thời điểm 30/06/2025 là 65.921.428.995 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 17).

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Hệ thống phần mềm SERP (1)	313.917.960	313.917.960
Dự án Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn (2)	3.391.967.156	3.391.967.156
	3.705.885.116	**3.705.885.116**

(1) Dự án Hệ thống phần mềm SERP (triển khai bổ sung tính năng cho Phần mềm ERP)
- Nguồn vốn đầu tư: tự có;
- Tổng mức đầu tư: 5.320.977.192 VND (bao gồm VAT);
- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: 12 tháng;
- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 30/06/2025: Các hạng mục thực hiện các công đoạn cuối cùng của các phân hệ thuộc hệ thống phần mềm quản lý, đang chờ nghiệm thu quyết toán.

(2) Đây là chi phí nâng cấp chức năng công cụ của trang web Cenhomes.vn. Tại thời điểm 30/06/2025: công việc nâng cấp đang dở dang, tiếp tục hoàn thiện cho một số công cụ trên trang web.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	116.479.910.561	2.152.966.363	48.972.289.057	18.199.138.040	185.804.304.021
- Phân loại lại	-	-	(60.000.000)	60.000.000	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.369.605.455)	-	(1.369.605.455)
Số dư cuối kỳ	**116.479.910.561**	**2.152.966.363**	**47.542.683.602**	**18.259.138.040**	**184.434.698.566**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	26.779.087.206	2.110.445.688	28.463.235.173	17.381.568.076	74.734.336.143
- Khấu hao trong kỳ	2.168.940.842	74.846.420	2.388.934.621	278.984.134	4.911.706.017
- Phân loại lại	4.550.345	(180.677.758)	131.156.800	44.970.613	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(795.462.634)	-	(795.462.634)
Số dư cuối kỳ	**28.952.578.393**	**2.004.614.350**	**30.187.863.960**	**17.705.522.823**	**78.850.579.526**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	89.700.823.355	42.520.675	20.509.053.884	817.569.964	111.069.967.878
Tại ngày cuối kỳ	**87.527.332.168**	**148.352.013**	**17.354.819.642**	**553.615.217**	**105.584.119.040**

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4.907.502.955 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 28.276.327.048 VND.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	11.995.200.171	222.576.835.335	374.727.273	234.946.762.779
- Mua trong kỳ	-	110.000.000	-	110.000.000
Số dư cuối kỳ	**11.995.200.171**	**222.686.835.335**	**374.727.273**	**235.056.762.779**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	-	160.484.169.472	374.727.273	160.858.896.745
- Khấu hao trong kỳ	-	13.417.112.441	-	13.417.112.441
Số dư cuối kỳ	**-**	**173.901.281.913**	**374.727.273**	**174.276.009.186**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	11.995.200.171	62.092.665.863	-	74.087.866.034
Tại ngày cuối kỳ	**11.995.200.171**	**48.785.553.422**	**-**	**60.780.753.593**

(*) Giá trị quyền sử dụng đất là quyền sử dụng gắn với 2.955,9 m2 sàn văn phòng tầng 4 thuộc dự án Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, Thành phố Hà Nội được sử dụng làm văn phòng Chi nhánh Hà Nội và cho thuê.

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 11.995.200.171 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 121.373.824.342 VND.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Dự án Trinity Tower (1)	Dự án Dolphin Plaza (2)	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	56.524.081.775	135.127.481.829	191.651.563.604
- Thanh lý, nhượng bán (*)	(13.076.587.487)	-	(13.076.587.487)
Số dư cuối kỳ	**43.447.494.288**	**135.127.481.829**	**178.574.976.117**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	799.408.519	14.263.456.408	15.062.864.927
- Khấu hao trong kỳ	502.980.081	2.252.124.696	2.755.104.777
- Thanh lý, nhượng bán (*)	(287.085.785)	-	(287.085.785)
Số dư cuối kỳ	**1.015.302.815**	**16.515.581.104**	**17.530.883.919**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	55.724.673.256	120.864.025.421	176.588.698.677
Tại ngày cuối kỳ	**42.432.191.473**	**118.611.900.725**	**161.044.092.198**

(1) Tại thời điểm 30/06/2025, bất động sản đầu tư tại dự án Trinity Tower là 32 văn phòng lưu trú tại Tòa nhà Trinity Tower, 145 đường Hồ Mễ Trì, phường Thanh Xuân (trước là phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân), Hà Nội.

(*) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện thanh lý hợp đồng cho thuê và chuyển nhượng 12 trên tổng số 44 văn phòng lưu trú thuộc dự án Trinity Tower. Tổng doanh thu ghi nhận từ hoạt động chuyển nhượng này là 15.305.939.962 VND.

(2) Bất động sản đầu tư tại dự án Dolphin Plaza là sàn thương mại văn phòng làm việc tầng 2, 3 Tòa nhà Dolphin Plaza, 28 Trần Bình, phường Từ Liêm (trước là phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm), Hà Nội.

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 118.611.900.695 VND
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 7.605.725.944 VND (6 tháng đầu năm 2024 là 7.594.335.890 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 25.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	248.269.824	107.560.052
- Chi phí sửa chữa	387.905.302	483.031.575
- Chi phí thuê văn phòng	775.379.297	1.011.075.388
- Chi phí môi giới trả trước	850.572.258	1.567.982.591
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.592.605.176	1.572.184.456
	4.854.731.857	**4.741.834.062**
b) Chi phí trả trước dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.723.662.653	645.680.299
- Thuê căn hộ dự án Cộng Hòa Garden (*)	17.660.634.556	17.899.309.696
- Chi phí sửa chữa	18.204.330.557	23.521.622.164
- Chi phí trả trước dài hạn khác	1.238.972.916	4.180.844.150
	38.827.600.682	**46.247.456.309**

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

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- **Vay ngắn hạn (*)**	**591.708.182.318**	**591.708.182.318**	**1.427.040.136.947**	**1.465.598.120.652**	**553.150.198.613**	**553.150.198.613**
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	357.092.343.529	357.092.343.529	1.340.966.425.196	1.230.982.281.863	467.076.486.862	467.076.486.862
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)	*332.311.607.573*	*332.311.607.573*	*1.237.982.947.975*	*1.200.031.438.553*	*370.263.116.995*	*370.263.116.995*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Cen Academy)	*20.657.012.320*	*20.657.012.320*	*81.149.545.683*	*9.225.000.000*	*92.581.558.003*	*92.581.558.003*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Cen Sài Gòn)	*408.679.687*	*408.679.687*	*1.414.163.623*	*1.822.843.310*	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen)	*3.715.043.949*	*3.715.043.949*	*20.419.767.915*	*19.903.000.000*	*4.231.811.864*	*4.231.811.864*
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa (tại Công ty mẹ)	135.000.000.000	135.000.000.000	-	135.000.000.000	-	-
+ Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (tại Công ty mẹ)	99.615.838.789	99.615.838.789	86.073.711.751	99.615.838.789	86.073.711.751	86.073.711.751
- **Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (**)**	**760.053.328**	**760.053.328**	**14.028.333.330**	**598.386.664**	**14.189.999.994**	**14.189.999.994**
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)	760.053.328	760.053.328	161.666.664	598.386.664	323.333.328	323.333.328
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa (tại Công ty mẹ)	-	-	13.866.666.666	-	13.866.666.666	13.866.666.666
- **Trái phiếu dài hạn đến hạn trả**	**353.548.300.000**	**353.548.300.000**	-	**7.026.500.000**	**346.521.800.000**	**346.521.800.000**
	946.016.535.646	**946.016.535.646**	**1.441.068.470.277**	**1.473.223.007.316**	**913.861.998.607**	**913.861.998.607**

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
b) Vay dài hạn						
- **Vay dài hạn (**)**	**1.271.997.780**	**1.271.997.780**	**176.550.000.000**	**598.386.664**	**177.223.611.116**	**177.223.611.116**
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)	1.271.997.780	1.271.997.780	-	598.386.664	673.611.116	673.611.116
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa (tại Công ty mẹ)	-	-	176.550.000.000	-	176.550.000.000	176.550.000.000
- **Trái phiếu thường (***)**	**353.548.300.000**	**353.548.300.000**	-	**7.026.500.000**	**346.521.800.000**	**346.521.800.000**
	354.820.297.780	**354.820.297.780**	**176.550.000.000**	**7.624.886.664**	**523.745.411.116**	**523.745.411.116**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(354.308.353.328)	(354.308.353.328)			(360.711.799.994)	(360.711.799.994)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**511.944.452**	**511.944.452**			**163.033.611.122**	**163.033.611.122**

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

	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	30/06/2025	01/01/2025
					VND	VND
Bên khác						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)	5,20% - 6,90%	160 ngày	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản và Hợp đồng cầm cố tiền gửi (1)	370.263.116.995	332.311.607.573
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty Cen Academy)	4,80%	12 tháng	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Hợp đồng cầm cố tiền gửi (2)	92.581.558.003	20.657.012.320
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Cen Sài Gòn)	4,50%	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng cầm cố tiền gửi	-	408.679.687
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen)	4,50%	12 tháng	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Hợp đồng cầm cố tiền gửi (3)	4.231.811.864	3.715.043.949

	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	30/06/2025	01/01/2025
					VND	VND
Bên khác (tiếp)						
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa (tại Công ty mẹ)	7,86%	Tối đa 12 tháng	Đầu tư 40 lô đất tại dự án Paradise Đại Lải, Phú Thọ	Tài sản	-	135.000.000.000
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (tại Công ty mẹ)	7,50%	6 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản (4)	86.073.711.751	99.615.838.789
					553.150.198.613	**591.708.182.318**

(1) Khoản vay tín dụng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà được đảm bảo bởi:
+ 03 (Ba) căn Shop House dự án The K Park của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Thuyết minh số 25b mục (3));
+ 02 (Hai) sàn dịch vụ tại ô C11-ODK4, Khu chung cư @Homes thuộc dự án Khu nhà ở xã hội, phường Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land;
+ Căn B2406 và căn B0607, tòa B – Tòa nhà Sky City Tower, 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội (Thuyết minh số 11- Tài sản cố định hữu hình). Trong đó căn B0607 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ;
+ Sàn thương mại Dolphin - 28 Trần Bình, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (Thuyết minh số 13 - Bất động sản đầu tư);
+ 03 (Ba) thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại phường Nghĩa Đô, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Đầu tư LILAHA;
+ 05 (Năm) sàn tầng 1, tòa H, J, K Khu chung cư cao tầng CT17, Khu đô thị Dương Nội, phường Dương Nội, Thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ;
+ Các Hợp đồng tiền gửi có giá trị 126.720.369.863 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Thuyết minh số 04 - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn).

(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Thái Hà được bảo đảm bằng hợp đồng cầm cố tiền gửi có tổng giá trị là 93.104.284.932 VND (thuyết minh số 04 - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn).

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

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

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

	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	30/06/2025	01/01/2025
					VND	VND
Bên khác						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)	7,20% - 7,70%	36 tháng	Mua sắm tài sản	Tài sản (7)	673.611.116	1.271.997.780
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa (tại Công ty mẹ)	7,60% - 9,50%	24 tháng - 36 tháng	Mua sắm tài sản	Tài sản (8)	176.550.000.000	-
					177.223.611.116	**1.271.997.780**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					(14.189.999.994)	(760.053.328)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					**163.033.611.122**	**511.944.452**

Hình thức bảo đảm của các khoản vay dài hạn như sau:

(7) Khoản vay trung hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo hợp đồng số 06/2024/352851/HĐTD ngày 06/8/2024 được đảm bảo bởi 01 (một) xe ô tô KIA Carnival của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Thuyết minh số 11 - Tài sản cố định hữu hình).

(8) Khoản vay trung hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đống Đa:

+ Hợp đồng số 285768.25.059.566543.TD ngày 18/03/2025 được đảm bảo bởi 39 (Ba mươi chín) bất động sản (Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải) đứng tên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ tại phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ (Thuyết minh số 10 - Hàng tồn kho) và quyền tài sản phát sinh từ 34 Hợp đồng mua bán nhà ở dự án Hoa Tiên Paradise tại xã Tiên Điền, tỉnh Hà Tĩnh giữa Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành và Cenland;

+ Hợp đồng số 302996.25.059.566543.TD ngày 26/06/2025 được đảm bảo bởi quyền tài sản phát sinh từ 10 Hợp đồng mua bán nhà ở dự án Eco Central Park giữa Công ty TNHH Địa ốc Công viên xanh và Cen Land.

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

(***) Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu thường: (Đây là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có đảm bảo bằng tài sản và không phải khoản nợ thứ cấp được bảo lãnh phát hành bởi VNDIRECT)

	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
	VND	%		VND	%	
Trái phiếu phát hành (theo từng loại trái phiếu)						
- Loại phát hành theo mệnh giá	346.521.800.000	10,50%	36 tháng	353.548.300.000,00	12%	36 tháng
	346.521.800.000			**353.548.300.000**		
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(346.521.800.000)			(353.548.300.000)		
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	-			-		

Trái phiếu CRE202001

- Loại trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo và không phải khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp;
- Mục đích: Tăng quy mô vốn hoạt động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp cho hoạt động bất động sản, cho vay để góp vốn vào các dự án bất động sản;
- Lãi suất: năm đầu tiên cố định 10,5%/năm. Các năm sau: thả nổi được điều chỉnh 12 tháng/lần. Lãi suất trong năm 2025 được xác định là 10,5%/năm;
- Hình thức trả lãi: Trả lãi 6 tháng và 12 tháng 1 lần vào ngày thanh toán lãi;
- Tổng giá trị đã phát hành: 450.000.000.000 VND (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu);
- Số dư tại ngày 01/01/2025: 353.548.300.000 VND;
- Số dư tại ngày 30/06/2025: 346.521.800.000 VND;
- Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm kể từ ngày phát hành (ngày phát hành: 31/12/2020). Theo Nghị quyết hội nghị người sở hữu trái phiếu mã CRE200201 ngày 24/01/2025 (lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu về việc sửa đổi, bổ sung Bản công bố thông tin), điều kiện, điều khoản về kỳ hạn và lãi suất của trái phiếu thay đổi như sau: Kéo dài kỳ hạn trái phiếu CRE202001 đến ngày 13/10/2025, đồng thời điều chỉnh lãi suất trái phiếu từ ngày 01/02/2025 đến ngày đáo hạn mới (13/10/2025) là 10,5%/năm theo Danh sách người sở hữu nhận gốc và lãi trái phiếu CRE202001 của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT gửi Cen Land ngày 24/01/2025.

Tại ngày 03/02/2025 và ngày 07/02/2025, Cen Land đã trả đầy đủ gốc, lãi trái phiếu mã CRE202001 cho các trái chủ không đồng ý phương án kéo dài kỳ hạn trái phiếu và điều chỉnh lãi suất trái phiếu, tổng số tiền gốc: 7.026.500.000 VND.

- Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp các dự án bất động sản, cho vay để góp vốn vào các dự án bất động sản;
- Hình thức bảo đảm: Bảo đảm bằng những tài sản sau:

+ Tại ngày 30/06/2025, tài sản đảm bảo của trái phiếu gồm 44.709.999 cổ phiếu CRE và 30.498.558 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (CIV) với chi tiết các bên đảm bảo như sau:

- 39.051.999 cổ phiếu CRE và 15.298.558 cổ phiếu CIV của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ;
- 5.658.000 cổ phiếu CRE và 5.700.000 cổ phiếu CIV của Ông Phạm Thanh Hưng;
- 9.500.000 cổ phiếu CIV của Ông Vương Văn Tường, từ ngày 01/07/2025 là 9.500.000 cổ phiếu CIV của Bà Trần Thị Thanh Bình (Kể từ ngày 01/07/2025, 9.500.000 cổ phiếu CIV thuộc sở hữu của ông Vương Văn Tường được thay thế bằng 9.500.000 cổ phiếu CIV thuộc sở hữu của bà Trần Thị Thanh Bình, theo Nghị quyết Hội nghị người sở hữu trái phiếu mã CRE200201 ngày 14/07/2025. Nghị quyết này thông qua việc thay thế tài sản bảo đảm cho trái phiếu CRE200201 như sau: giải tỏa và rút toàn bộ 9.500.000 cổ phiếu CIV của ông Vương Văn Tường cùng toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh hoặc liên quan đến số cổ phiếu này; đồng thời, bổ sung tài sản bảo đảm bằng 9.500.000 cổ phiếu CIV của bà Trần Thị Thanh Bình cùng toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh hoặc liên quan đến số cổ phiếu thay thế);

+ Quyền tài sản của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy Land) phát sinh từ (i) Hợp đồng Môi giới; (ii) các hợp đồng và thoả thuận mà Galaxy Land đã, đang và sẽ ký với bên thứ ba liên quan việc hợp tác đầu tư hoặc mua sản phẩm của dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư và (iii) Hợp đồng BCC giữa Galaxy Land, Cen Land và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (về việc phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư (xem thêm tại Thuyết minh số 8(4)));

+ Quyền tài sản của Cen Land phát sinh từ (i) các hợp đồng và thoả thuận mà Galaxy Land đã, đang và sẽ ký với bên thứ ba việc hợp tác đầu tư hoặc mua sản phẩm của dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư; (ii) Hợp đồng BCC giữa Galaxy Land, Cen Land và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (về việc Phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư (xem thêm tại Thuyết minh số 8(4)));

+ Số dư tiền và chứng khoán trên các tài khoản của Galaxy Land và Cen Land mở tại Ngân hàng chỉ định và tài khoản chứng khoán của Galaxy Land và Cen Land tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (xem thêm tại Thuyết minh số 3);
+ Bảo lãnh của các cá nhân liên quan đến Cen Land;
+ Các tài sản đảm bảo bổ sung khác được phê duyệt bởi đại diện Người sở hữu trái phiếu;
+ Quyền và lợi ích của Galaxy Land và/hoặc Cen Land tại bất kỳ hợp đồng nào liên quan đến việc đầu tư, phát triển và/hoặc thực hiện dịch vụ và/hoặc bán sản phẩm liên quan đến dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ.

- Mục đích sử dụng vốn: Đầu tư dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, phường Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội;
- Bên nắm giữ trái phiếu: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***8.910.001.374***	***8.910.001.374***	***18.539.410.153***	***18.539.410.153***
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	3.966.475.284	3.966.475.284	6.110.430.103	6.110.430.103
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỷ	87.775.603	87.775.603	1.959.736.603	1.959.736.603
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	4.855.750.487	4.855.750.487	10.469.243.447	10.469.243.447
Bên khác	***151.859.484.134***	***151.859.484.134***	***114.871.761.196***	***114.871.761.196***
- Công ty Cổ phần Bất động sản Ngaland	3.289.401.237	3.289.401.237	6.103.217.633	6.103.217.633
- Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế GTech	9.985.000.000	9.985.000.000	9.985.000.000	9.985.000.000
- Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh	49.516.138	49.516.138	5.662.769.029	5.662.769.029
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land	21.114.000.567	21.114.000.567	1.582.552.378	1.582.552.378
- Phải trả các đối tượng khác	117.421.566.192	117.421.566.192	91.538.222.156	91.538.222.156
	160.769.485.508	**160.769.485.508**	**133.411.171.349**	**133.411.171.349**

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên khác	***10.088.180.793***	***9.250.735.144***
- Khách hàng mua căn hộ dự án C - Skyview	2.362.481.233	4.887.317.471
- Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	-	965.002.373
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị An Hưng	1.985.527.284	-
- Người mua trả tiền trước khác	5.740.172.276	3.398.415.300
	10.088.180.793	**9.250.735.144**

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.922.491.584	17.990.714.151	9.158.186.397	14.952.573.278	2.149.648.276	11.423.483.962
Thuế thu nhập doanh nghiệp	247.939.069	14.083.808.169	12.549.151.414	10.808.247.463	175.516.898	15.752.289.949
Thuế thu nhập cá nhân	162.641	68.567.687.641	21.347.829.687	11.308.943.131	162.641	78.606.574.197
Thuế Tài nguyên	-	-	14.000.000	14.000.000	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	-	1.000.000	1.000.000	-
Các loại thuế khác	-	311.329.668	118.889.184	10.374.228	-	419.844.624
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	243.269.002	-	168.897.410	168.897.410	243.269.002	-
	3.413.862.296	**100.953.539.629**	**43.356.954.092**	**37.264.035.510**	**2.569.596.817**	**106.202.192.732**

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	791.622.298	946.447.085
- Chi phí hỗ trợ lãi suất (*)	2.661.694.734	327.364.132
- Chi phí môi giới	11.833.608.845	25.933.731.845
- Chi phí phải trả khác	335.012.012	332.233.153
	15.621.937.889	**27.539.776.215**

(*) Đây là khoản hỗ trợ lãi suất cho các khách hàng mua hàng hóa bất động sản (bao gồm cả hàng hóa bất động sản và quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai) bằng hình thức vay vốn ngân hàng và được áp dụng theo chính sách bán hàng mà Công ty quy định trong từng dự án.

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Kinh phí công đoàn	565.551.011	565.551.011
- Bảo hiểm xã hội	557.268.180	440.801.405
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	9.640.678.757	8.230.451.157
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (1)	94.635.004.223	71.799.418.700
+ Dự án Khai Sơn City	*4.466.050.000*	*2.760.050.000*
+ Dự án Kim Chung Di Trạch	*20.000.000*	*20.000.000*
+ Dự án Hud Mê Linh	*619.999.999*	*669.999.999*
+ Dự án Bình Minh Garden	*775.008.888*	*775.008.888*
+ Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế	*1.106.192.789*	*1.106.192.789*
+ Dự án Vườn Sen - Đồng Kỵ	*23.441.699.520*	*29.247.644.522*
+ Dự án Hoa Tiên Paradise	*1.370.523.717*	*1.370.000.000*
+ Dự án Kepler Land	*14.750.000.000*	-
+ Dự án GALIA Hà Nội	*4.130.100.000*	-
+ Dự án Matrix One	*8.277.730.605*	*3.450.100.000*
+ Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	*1.739.573.755*	*4.127.698.812*
+ Dự án khác	*33.938.124.950*	*28.272.723.690*
- Tiền còn phải góp vốn xây dựng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Làng Việt kiều Quốc tế với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (2)	16.457.663.384	16.457.663.384
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	30.702.318.392	27.643.148.937
	152.558.483.947	**125.137.034.594**
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên liên quan	*12.410.000.000*	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	12.410.000.000	-
Bên khác	*140.148.483.947*	*125.137.034.594*
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (2)	16.457.663.384	16.457.663.384
- Các đối tượng khác	123.690.820.563	108.679.371.210
	152.558.483.947	**125.137.034.594**
b) Dài hạn		
b.1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.288.221.740	4.288.221.740
	4.288.221.740	**4.288.221.740**

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
b.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên khác	*4.288.221.740*	*4.288.221.740*
- Công ty Cổ phần Tập đoàn IWOW	221.388.800	221.388.800
- Công ty Cổ phần Trường mầm non Steame Garten	772.181.980	772.181.980
- Các đối tượng khác	3.294.650.960	3.294.650.960
	4.288.221.740	**4.288.221.740**

(1) Đây là tiền đặt cọc của khách hàng khi mua dự án chưa được đối trừ do hai bên chưa thực hiện tất toán công nợ và các nghĩa vụ có liên quan.

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

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
a) **Ngắn hạn**		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	6.333.633.372	4.312.503.854
+ *Dự án Trinity Tower*	*1.228.805.044*	*1.691.761.167*
+ *Các dự án khác*	*5.104.828.328*	*2.620.742.687*
- Doanh thu nhận trước về tiền dịch vụ quảng cáo truyền thông	1.327.100.000	667.855.000
- Doanh thu nhận trước về khóa học đào tạo	13.036.130.841	26.322.330.304
	20.696.864.213	**31.302.689.158**
b) **Dài hạn**		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	50.769.104.187	68.055.155.893
+ *Dự án Trinity Tower*	*50.769.104.187*	*68.055.155.893*
	50.769.104.187	**68.055.155.893**

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	**4.636.785.340.000**	**149.798.900.000**	**54.125.000.000**	**(1.080.000)**	**143.649.701.920**	**594.159.821.343**	**42.016.836.126**	**5.620.534.519.389**
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	-	15.452.974.753	539.376.993	15.992.351.746
Giảm khác tại Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	-	-	-	-	-	88.267.260	(625.894.195)	(537.626.935)
Giảm khác tại Cen Land	-	-	-	-	-	(1.870.050)	-	(1.870.050)
Số dư cuối kỳ trước	**4.636.785.340.000**	**149.798.900.000**	**54.125.000.000**	**(1.080.000)**	**143.649.701.920**	**609.699.193.306**	**41.930.318.924**	**5.635.987.374.150**
Số dư đầu kỳ này	**4.636.785.340.000**	**149.798.900.000**	**54.125.000.000**	**(1.080.000)**	**143.649.701.920**	**634.935.706.803**	**42.316.253.693**	**5.661.609.822.416**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	42.472.208.154	1.372.056.422	43.844.264.576
Tăng vốn trong kỳ này tại Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	-	-	-	-	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Tăng/Giảm khác tại Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	-	-	-	-	-	(1.239.528.722)	620.049.418	(619.479.305)
Tăng/Giảm khác	-	-	-	-	-	(4.209.395)		(4.209.395)
Số dư cuối kỳ này	**4.636.785.340.000**	**149.798.900.000**	**54.125.000.000**	**(1.080.000)**	**143.649.701.920**	**676.164.176.839**	**47.308.359.533**	**5.707.830.398.292**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND		VND	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	2.315.113.730.000	49,93%	2.315.113.730.000	49,93%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	506.000.000.000	10,91%	506.000.000.000	10,91%
Các cổ đông khác	1.815.671.610.000	39,16%	1.815.671.610.000	39,16%
	4.636.785.340.000	**100%**	**4.636.785.340.000**	**100%**

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

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
- Vốn góp cuối kỳ	**4.636.785.340.000**	**4.636.785.340.000**

d) Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	463.678.534	463.678.534
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	463.678.534	463.678.534
- Cổ phiếu phổ thông	*463.678.534*	*463.678.534*
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	(108)	(108)
- Cổ phiếu phổ thông	*(108)*	*(108)*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	463.678.642	463.678.642
- Cổ phiếu phổ thông	*463.678.642*	*463.678.642*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ Công ty

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	143.649.701.920	143.649.701.920
	143.649.701.920	**143.649.701.920**

25. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	35.607.648.929	24.979.183.750
- Trên 1 năm đến 5 năm	35.607.648.929	39.175.962.440
	71.215.297.858	**64.155.146.190**

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty mẹ và Công ty con thuê ki-ốt thương mại, sàn văn phòng, địa điểm làm văn phòng,... theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2025, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	44.389.521.881	25.280.630.016
- Trên 1 năm đến 5 năm	38.849.456.614	68.193.237.578
	83.238.978.494	**93.473.867.594**

Chi tiết các địa điểm thuê như sau:

Tên lô đất/Địa điểm lô thuê	Diện tích (m2)	Mục đích thuê
- Tầng 4, tháp A Sky City số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội	543	Văn phòng làm việc Cenland
- Tầng 2, 3 - Tòa nhà Golden Place, phường Yên Hoà, Thành phố Hà Nội	1.383,80	Làm văn phòng của Cenland và Cen Cuckoo
- Tầng 1 và 2 của các tòa K1, K2, K3 – Công trình chung cư kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2, thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Hi Brand tại khu đô thị mới Văn Phú, phường Kiến Hưng, Thành phố Hà Nội, có tên thương mại là "The K-park"	1.244,37	Để Cen Land kinh doanh cho thuê mặt bằng
- Tầng 1,2 tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hoà, Thành phố Hà Nội	1.450,90	Văn phòng làm việc Cen Land và các Công ty con
- Tổ 3 Cụm Kiến Thiết, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	66,9	Kinh doanh cho thuê
- Số 2 đường D21 (Khu dân cư phường Phước Long B), Khu phố 6, phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh	270	Kinh doanh cho thuê
- Lô T5-2 và Lô T6, đường D11B, Khu công nghệ cao, phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh	1.693,70	Văn phòng làm việc Cen Land và kinh doanh cho thuê
- 57 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Khánh, TP Hồ Chí Minh	170,4	Văn phòng làm việc chi nhánh Cen Miền Nam và Công ty Cổ phần Cen HCM
- 153Q Trần Hưng Đạo, phường Ninh Kiều, TP. Cần Thơ	180	Văn phòng làm việc Cen HCM
- Tầng 9 tòa nhà VNPT, số 33 Lý Thái Tổ, phường Kinh Bắc, Bắc Ninh	88	Văn phòng làm việc Cen Bắc Ninh
- Tầng 3, Tòa nhà Tiến Đạt, số 109 Bùi Thị Cúc, phường Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên	350	Văn phòng làm việc Cen Hưng Yên
- Số 20 đường Cộng Hòa, phường Bảy Hiền, Thành phố Hồ Chí Minh	504,38	Văn phòng làm việc Cen Sài Gòn

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

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu môi giới bất động sản	345.221.000.035	364.902.584.681
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	108.162.490.021	396.371.308.133
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	50.730.681.222	65.563.573.172
	504.114.171.278	**826.837.465.986**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	**37.908.661.048**	**3.903.280.871**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá vốn môi giới bất động sản	263.860.272.838	322.469.365.407
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	51.561.905.855	327.426.411.568
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	41.650.321.053	35.618.324.178
	357.072.499.746	**685.514.101.153**
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan	**30.698.702.537**	**237.221.100.645**
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)		
Tổng giá trị mua vào:	**30.698.702.537**	**237.221.100.645**
Trong đó:		
+ Đã kết chuyển vào giá vốn hàng bán	*1.958.561.194*	*237.221.100.645*
+ Còn tồn kho	*28.740.141.343*	-

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	10.127.745.993	27.077.647.165
Lãi trái phiếu	-	849.112.349
Doanh thu hoạt động tài chính khác	559.982	-
	10.128.305.975	**27.926.759.514**
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan	**3.178.099.999**	**3.546.994.521**
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)		

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	20.160.514.897	14.553.277.067
Lãi trái phiếu phải trả	18.560.559.962	21.271.015.321
	38.721.074.859	**35.824.292.388**

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	83.065	124.999.998
Chi phí môi giới bất động sản	1.377.906.871	11.100.244.773
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	2.724.191.955	541.393.848
Chí phí quảng cáo, khuyến mại	-	1.802.150.970
Chi phí khác bằng tiền	1.319.179.320	2.460.687.663
	5.421.361.211	**16.029.477.252**

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng văn phòng	1.463.192.365	3.237.193.498
Chi phí nhân công	23.939.454.371	23.122.234.689
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.212.641.139	11.555.622.645
Chi phí dự phòng	-	11.186.986.406
Thuế, phí, lệ phí	271.799.203	49.005.911
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.470.685.479	11.934.905.227
Chi phí khác bằng tiền	8.810.600.036	9.082.207.332
	54.168.372.593	**70.168.155.708**
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	**4.035.405.015**	**5.012.551.963**

32. THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	64.493.543	181.818.181
Tiền phạt thu được	253.766.179	25.757.822
Thu nhập khác	547.951.965	165.044.133
	866.211.687	**372.620.136**
Trong đó: Thu nhập khác từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	-	**45.454.545**

33. CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định	540.000.822	540.000.822
Các khoản phạt thuế	2.342.371.333	5.962.606.110
Các khoản phạt vi phạm hợp đồng	-	18.799.949.000
Chi phí khác	452.599.097	23.583.593
	3.334.971.252	**25.326.139.525**
Trong đó: Chi phí khác từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	**5.398.658.235**	-

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	11.311.100.426	5.904.784.557
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	1.235.044.277	377.543.307
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	*27.161.951*	*263.122.385*
- Công ty Cổ phần Cen Academy	-	*114.420.922*
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	*626.220.059*	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	*293.479.010*	-
- Công ty TNHH Cen Prime	*288.183.257*	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**12.546.144.703**	**6.282.327.864**

35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	42.472.208.154	15.452.974.753
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	42.472.208.154	15.452.974.753
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	463.678.642	463.678.642
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**92**	**33**

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

36. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.757.977.149	1.686.059.595
Chi phí nhân công	181.460.156.191	165.258.682.658
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.543.922.413	24.541.017.603
Chi phí dịch vụ mua ngoài	183.289.596.160	225.697.864.773
Chi phí khác bằng tiền	34.578.734.853	24.911.008.142
	421.630.386.766	**442.094.632.771**

37. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.055.565.574	-	-	24.055.565.574
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.352.122.394.787	2.567.771.823.103	-	5.919.894.217.890
Các khoản cho vay	329.515.188.762	17.945.000.000	-	347.460.188.762
	3.705.693.149.123	**2.585.716.823.103**	**-**	**6.291.409.972.226**
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.401.732.960	-	-	10.401.732.960
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.534.990.879.092	2.470.221.354.651	-	6.005.212.233.743
Các khoản cho vay	322.830.354.795	-	-	322.830.354.795
	3.868.222.966.847	**2.470.221.354.651**	**-**	**6.338.444.321.498**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2025				
Vay và nợ	913.861.998.607	163.033.611.122	-	1.076.895.609.729
Phải trả người bán, phải trả khác	313.327.969.455	4.288.221.740	-	317.616.191.195
Chi phí phải trả	15.621.937.889	-	-	15.621.937.889
	1.242.811.905.951	**167.321.832.862**	**-**	**1.410.133.738.813**
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	946.016.535.646	511.944.452	-	946.528.480.098
Phải trả người bán, phải trả khác	258.548.205.943	4.288.221.740	-	262.836.427.683
Chi phí phải trả	27.539.776.215	-	-	27.539.776.215
	1.232.104.517.804	**4.800.166.192**	**-**	**1.236.904.683.996**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

38. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1.603.590.136.947	1.288.596.312.769
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	1.473.223.007.316	1.288.244.914.840

39. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

40. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động môi giới bất động sản	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê văn phòng và khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	345.221.000.035	108.162.490.021	50.730.681.222	504.114.171.278
Giá vốn hàng bán	263.860.272.838	51.561.905.855	41.650.321.053	357.072.499.746
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**81.360.727.197**	**56.600.584.166**	**9.080.360.169**	**147.041.671.532**
Tổng chi phí mua TSCĐ	110.000.000	-	-	110.000.000
Tài sản bộ phận	2.974.271.702.450	3.272.584.316.275	654.226.914.668	6.901.082.933.393
Tài sản không phân bổ	-	-	-	469.674.439.250
Tổng tài sản	**2.974.381.702.450**	**3.272.584.316.275**	**654.226.914.668**	**7.370.757.372.643**
Nợ phải trả của các bộ phận	481.944.254.975	455.265.293.284	280.736.702.974	1.217.946.251.233
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	444.980.723.118
Tổng nợ phải trả	**481.944.254.975**	**455.265.293.284**	**280.736.702.974**	**1.662.926.974.351**

Theo khu vực địa lý

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

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

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Cổ đông lớn có cổ phần chi phối.
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	- Ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này; - Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là TV HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ (Cổ đông lớn của Cen Land).
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Vũ Thị Xuân Giang (Phó Tổng Giám đốc Cen Land)
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Vũ Thị Xuân Giang (Phó Tổng Giám đốc Cen Land)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Bến xe Hà Nội	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Nguyễn Đức Vui (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Nếp sống tinh thức IPAM LIFE	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Ong Trung Ương	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Labo De Dermafirm	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh (Thành viên HĐQT)
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán	

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

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng, dịch vụ	**37.908.661.048**	**3.903.280.871**
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	207.372.782	828.452.167
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	349.474.510	349.474.510
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	37.351.813.756	2.725.354.194
Mua hàng hóa, dịch vụ	**34.964.234.142**	**242.233.652.608**
Chi phí giá vốn hàng bán	**30.698.702.537**	**237.221.100.645**
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	30.698.702.537	237.221.100.645
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	230.126.590	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**4.035.405.015**	**5.012.551.963**
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	4.035.405.015	5.012.551.963
Doanh thu hoạt động tài chính - lãi cho vay	**3.178.099.999**	**3.546.994.521**
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	2.234.319.177	2.534.775.343
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	943.780.822	1.012.219.178
Thu nhập khác	-	**45.454.545**
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	-	45.454.545
Chi phí tài chính	**5.398.658.235**	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (*)	5.398.658.235	-

(*) Trong 6 tháng đầu năm 2025, Công ty đã chuyển cho Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT số tiền 25.604.550.944 VND để chi trả gốc và lãi trái phiếu CRE202001 cho các trái chủ. Trong số này, Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT được hưởng 5.398.658.235 VND, phần còn lại được chi trả cho các trái chủ khác.

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

Thu nhập của người quản lý chủ chốt:

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		
Ông Nguyễn Trung Vũ	191.291.667	91.000.000
Ông Phạm Thanh Hưng	150.527.778	106.000.000
Ông Nguyễn Đức Vui	-	-
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	-	-
Ông Mai Hữu Đạt (Bổ nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2025)	-	-
Ông Phạm Đức Hùng	645.838.689	642.959.421
Bà Nguyễn Minh Hồi	1.374.002.549	1.273.026.735
Bà Vũ Thị Xuân Giang	162.894.965	75.000.000
Ông Nguyễn Anh Hương (Miễn nhiệm ngày 26/06/2024)	-	32.747.414

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

42. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025