



**VƯỜN MÌNH  
TRƯỚC BÃO**

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023**

# MỤC LỤC

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

# 2023

## PHẦN 01

### THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

## PHẦN 02

### THÔNG TIN CHUNG

1	Điểm nhấn năm 2023	10
2	Về Cen Land	16
3	Địa bàn kinh doanh	18
4	Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi	20
5	Các dấu ấn trên hành trình phát triển	22
6	Cơ cấu tổ chức và quản lý	24
7	Ban lãnh đạo	28
8	Vị thế	32
9	Định hướng phát triển	34

## PHẦN 03

### HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1	Tình hình hoạt động và kinh doanh	48
2	Tình hình tài chính	41
3	Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết	44
4	Dự án tiêu biểu trong năm 2023	48

## PHẦN 04

### PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

1	Báo cáo sơ bộ tình hình nhân sự Cen Land	52
2	Các chính sách liên quan đến người lao động	60

## PHẦN 05

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1	Báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh của Ban TGD	66
2	Những cải tiến trong cơ cấu lao động, chính sách quản lý	67
3	Định hướng kế hoạch kinh doanh 2024 của Ban TGD	68

## PHẦN 06

### BÁO CÁO CỦA HĐQT

1	Đánh giá tình hình hoạt động của công ty	72
2	Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban TGD	74
3	Định hướng chiến lược năm 2024	75
4	Đánh giá của thành viên HĐQT độc lập	78

## PHẦN 07

### QUẢN TRỊ CÔNG TY

1	Tổng quan về quản trị công ty của Cen Land	
2	Hoạt động của ĐHĐCĐ	82
3	Cơ cấu tổ chức của HĐQT	83
4	Hoạt động của HĐQT trong năm 2023	84
5	Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT	90
6	Thù lao của HĐQT, Ban TGD, UBKT	91
7	Thông tin giao dịch và nắm giữ cổ phiếu	92
8	Quản lý rủi ro	100
9	Quan hệ nhà đầu tư	104
10	Tuân thủ các quy định của luật pháp	105

## PHẦN 08

### BÁO CÁO CỦA UBKT

1	Nhiệm vụ của UBKT trong năm 2023	108
2	Kết quả thực hiện kiểm tra, đánh giá một số hoạt động chính	109
3	Hoạt động giám sát của UBKT đối với HĐQT và Ban TGD	110
4	Sự phối hợp của UBKT đối với hoạt động của HĐQT, BTGD và các cổ đông	110
5	Báo cáo đánh giá giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan	111
6	Nhận xét và kiến nghị	112

## PHẦN 09

### PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1	Bảo vệ môi trường	118
2	Đóng góp bền vững cho cộng đồng xã hội	120
3	Tinh thần thượng tôn pháp luật	126
4	Đối tác tin cậy	127
5	Tham gia vào thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc (SDGS)	128





# PHẦN 01

THÔNG điệp CỦA  
CHỦ TỊCH  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



# Thông điệp

## Chủ tịch HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, KHÁCH HÀNG VÀ CÁC ĐỐI TÁC,

Năm 2023, kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, hầu hết các nền kinh tế trên thế giới đều có mức tăng trưởng thấp hơn kỳ vọng do tổng cầu suy giảm; chính sách tiền tệ thắt chặt, nợ công thế giới đã tăng lên mức kỷ lục.

Đứng trước những biến động lớn, thị trường BĐS Việt Nam cũng phải đối mặt với nhiều khó khăn. Trong năm 2023, lĩnh vực kinh doanh bất động sản ghi nhận số lượng doanh nghiệp ngừng hoạt động, giải thể tăng mạnh so với năm trước với gần 1.300 doanh nghiệp. Bên cạnh những khó khăn về nguồn vốn và pháp lý, giá đất cũng tăng cao và tâm lý thận trọng của các chủ đầu tư cũng gia tăng.

Tuy nhiên, trong bối cảnh thị trường bất động sản còn diễn biến phức tạp thì vẫn có cơ hội dành cho những doanh nghiệp có nền tảng vững chắc, nội lực mạnh mẽ, có chiến lược rõ ràng và linh hoạt, phù hợp với tình hình thực tế. Đứng trước “cơn bão” mang tên suy thoái kinh tế toàn cầu, Cen Land đã phải đối mặt với vô vàn thách thức. Thay vì chùn bước trước nghịch cảnh, Cen Land chọn cách đương đầu để đứng vững, kiên nhẫn tìm kiếm các giải pháp và chiến lược phù hợp để vượt qua.

Trong những thời điểm khó khăn nhất, sự kiên định và vững vàng của Cen Land thể hiện bằng những nỗ lực không ngừng nghỉ, không từ bỏ bước những áp lực từ môi trường kinh doanh khắc nghiệt. Thay vào đó, chúng tôi coi thách thức như động lực để phát triển, sáng tạo và nâng cao chất lượng hoạt động của mình. Bằng cách này, Cen Land đã mạnh mẽ “Vươn mình trước bão”, không chỉ vượt qua cơn sóng gió mà còn trở nên mạnh mẽ hơn và tạo ra những đột phá mới trong hoạt động kinh doanh.

Sự kiên định, vững vàng và khả năng vươn lên trong khó khăn một lần nữa khẳng định vị thế tiên phong của Cen Land và sứ mệnh trong việc đem lại giá trị cho cộng đồng và xã hội.

Với hơn 20 năm kinh nghiệm trên thị trường bất động sản, Cen Land luôn theo đuổi sứ mệnh “Giải quyết nỗi đau của xã hội”. Cen Land tiếp tục làm việc với nhiều chủ đầu tư để tìm ra những hướng đi mới, cung cấp ra thị trường những sản phẩm bất động sản phù hợp với nhu cầu của khách hàng, kỳ vọng hồi sinh các khu nghỉ dưỡng đang bỏ trống... Đây là một trong những thế mạnh của Cen Land trong nhiều năm vừa qua, khẳng định qua những giai đoạn khó khăn nhất của bất động sản. Giò hàng sản phẩm bất động sản của Cen Land tiếp tục có thêm nhiều dự án mới. Bên cạnh đó, Cen Land cũng hợp tác với các đối tác ngoại có kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản điều dưỡng để nhận chuyển giao công nghệ, triển khai mô hình này tại Việt Nam.

Sau hơn 20 năm phát triển với hệ sinh thái dịch vụ BĐS số 1, Cen Land đã có hành trình dài hiện thực hóa ước mơ của chủ đầu tư, khách hàng trong nước, khẳng định vị thế là doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản (BDS) tại Việt Nam.

Bước sang năm 2023, với kinh nghiệm, uy tín và tiềm lực tài chính vững mạnh và tầm nhìn chiến lược 20 năm tiếp theo, Cen Land kì vọng sẽ giúp hàng triệu người Việt trẻ tiếp cận nền giáo dục hàng đầu thế giới cùng cơ hội việc làm toàn cầu. Cen Land mong muốn sẽ góp phần giải quyết những vấn đề đang tồn tại của thị trường lao động, nâng cao năng lực cạnh tranh toàn cầu, thay đổi diện mạo, chất lượng lao động Việt.

Với tâm huyết đó, tháng 06/2023 Cen Land chính thức triển khai lĩnh vực đào tạo giáo dục, du học kép nhằm cung ứng nguồn nhân lực chất lượng cao cho thị trường quốc tế và cho kết quả bước đầu rất khả quan với 2 trung tâm đào tạo quy mô tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Cen Land đã và đang xây dựng hệ thống đào tạo bài bản ngay từ trong nước với mô hình khép kín: Học viên – Nhà trường – Doanh nghiệp – Xã hội với mong muốn đóng góp vào sự phát triển của nguồn nhân lực Việt, hạn chế tình trạng thất nghiệp dài hạn cũng như đáp ứng cho sự thiếu hụt lao động có tay nghề trên thị trường quốc tế trong những năm tới.

Cen Land luôn mong muốn đồng hành và hiện thực hóa các kỳ vọng và ước mơ của các chủ đầu tư, khách hàng, đối tác, cổ đông. Chúng tôi sẽ đáp lại sự tin tưởng và đồng hành của quý vị trong chặng đường vừa qua bằng sự nỗ lực mạnh mẽ hơn nữa, vượt qua mọi thách thức, tiếp tục tiến về phía trước và sẵn sàng cho những đột phá cho thời kỳ mới nhưng vẫn đảm bảo sự phát triển bền vững cho doanh nghiệp.

Tôi mong đợi được tiếp tục chia sẻ cùng Quý vị những thành quả và triển vọng mới trong tương lai.

**Trân trọng.**

**Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Nguyễn Trung Vũ**







# PHẦN 02

## THÔNG TIN CHUNG

Điểm nhấn năm 2023

Về Cen Land

Địa bàn kinh doanh

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Các dấu ấn trên hành trình phát triển

Cơ cấu tổ chức và quản lý

Ban lãnh đạo

Vị thế

Định hướng phát triển



# ĐIỂM NHẤN NĂM 2023

## CÁC SỰ KIỆN, GIẢI THƯỞNG DOANH NGHIỆP



Cen Land đạt giải thưởng

**TOP 10**

SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN  
TỐT NHẤT NĂM 2022

15/06/2023  
RA MẮT LĨNH VỰC ĐÀO TẠO  
& CUNG ỨNG NHÂN LỰC  
TOÀN CẦU

26/04/2023  
TỔ CHỨC THÀNH CÔNG ĐẠI HỘI  
ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN  
NĂM 2023

05/01/2024  
**LOYAL SOLDIERS &  
HAPPY NEW YEAR**  
WELCOME TO X YEAR

06/02/2024  
**CEN AWARDS**  
CỬ BƯỚC ĐI ĐỪNG SỢ






# ĐIỂM NHẤN NĂM 2023 (tiếp theo)

## CÁC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



 **HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC**

Cenhomes.vn hợp tác chiến lược với Phố Xanh Group



 **HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC**

Cen Land hợp tác với Phố Xanh Group mở rộng thị phần BĐS thổ cư

 **MỞ RỘNG LĨNH VỰC**

Ký kết hợp tác với Tập đoàn Azurit Hansa



**CEN ACADEMY RA MẮT TRUNG TÂM ĐÀO TẠO, TRUNG TÂM TƯ VẤN DU HỌC**



Cen Cần Thơ ký kết hợp tác cùng EURO Holdings

Chính thức phân phối dự án Stella Icon





# ĐIỂM NHẤN NĂM 2023 (tiếp theo)

## CÁC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



### KÝ KẾT ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI

Đại lý phân phối chính thức dự án Khai Sơn City giữa Cen Land và các đại lý chiến lược



### BỔ NHIỆM NHÂN SỰ MỚI

Cen Group bổ nhiệm nhân sự mới, quyết tâm "vượt bão" thị trường



### KHAI TRƯỞNG HỌC VIỆN

Chính thức khai trương Học viện toàn cầu Cen Global Academy





# TỔNG QUAN

## VỀ CEN LAND

### Thông tin khái quát

**Tên Công ty**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ**  
**(CEN LAND)**

**Tên quốc tế**  
**CENTURY LAND JOINT STOCK COMPANY**

**Giấy chứng nhận đăng kí doanh nghiệp**  
 ĐKKD 0101160306 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố  
 Hà Nội cấp ngày 20 tháng 08 năm 2001, cấp thay đổi lần  
 thứ 23 ngày 12/10/2023

**Trụ sở chính**  
 Tầng 1, Tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
 Đống Đa, Hà Nội

- Văn phòng giao dịch**
- Văn phòng tại Hà Nội: Tầng 1, Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ,  
 Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội.
  - Văn phòng tại TP. Hồ Chí Minh: Số 57 Nguyễn Cơ  
 Thạch, Phường An Lợi Đông, Thành phố Thủ Đức,  
 Thành phố Hồ Chí Minh.

**Nơi niêm yết**  
 Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

**Điện thoại**  
 (024) 626 36 688

**Email**  
 info@Cenland.vn

**Ngành nghề kinh doanh chính**  
 Tư vấn, môi giới bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản  
 Kinh doanh bất động sản

**Logo**



### Thông tin cho cổ đông - Nhà đầu tư

Mã chứng khoán: **CRE**

Vốn điều lệ (đồng)  
**4.636.785.340.000**

Khối lượng cổ phiếu đang niêm yết (cổ phiếu)  
**463.678.534**





# ĐỊA BÀN KINH DOANH

Với đặc thù hoạt động kinh doanh là kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ môi giới và dịch vụ nghiên cứu, tư vấn marketing cho các dự án bất động sản với địa bàn hoạt động rộng khắp các tỉnh thành trên cả nước kéo dài từ Bắc vào Nam, do đó toàn bộ doanh thu và lợi nhuận của Công ty được tạo ra trên lãnh thổ Việt Nam.

Tính đến ngày 31/12/2023, Công ty có mạng lưới chi nhánh, phòng giao dịch và văn phòng đại diện như sau:

01

**Mạng lưới trong nước:** Công ty có 02 chi nhánh hoạt động trong nước (trong đó, miền Bắc có 01 chi nhánh và miền Nam có 01 chi nhánh) và mạng lưới giao dịch thông qua các văn phòng đại diện, các công ty con, các công ty Cen Land kiểm soát gián tiếp trải khắp các tỉnh thành của cả nước (Hà Nội, Vĩnh Phúc, Hải Phòng, Hưng Yên, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Thanh Hóa, Nghệ An, Đà Nẵng, Bình Định, Khánh Hòa, Bình Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Cần Thơ, Bình Dương).

02

**Mạng lưới quốc tế:** Các đối tác liên kết tại Hàn Quốc, Châu Âu và Australia.

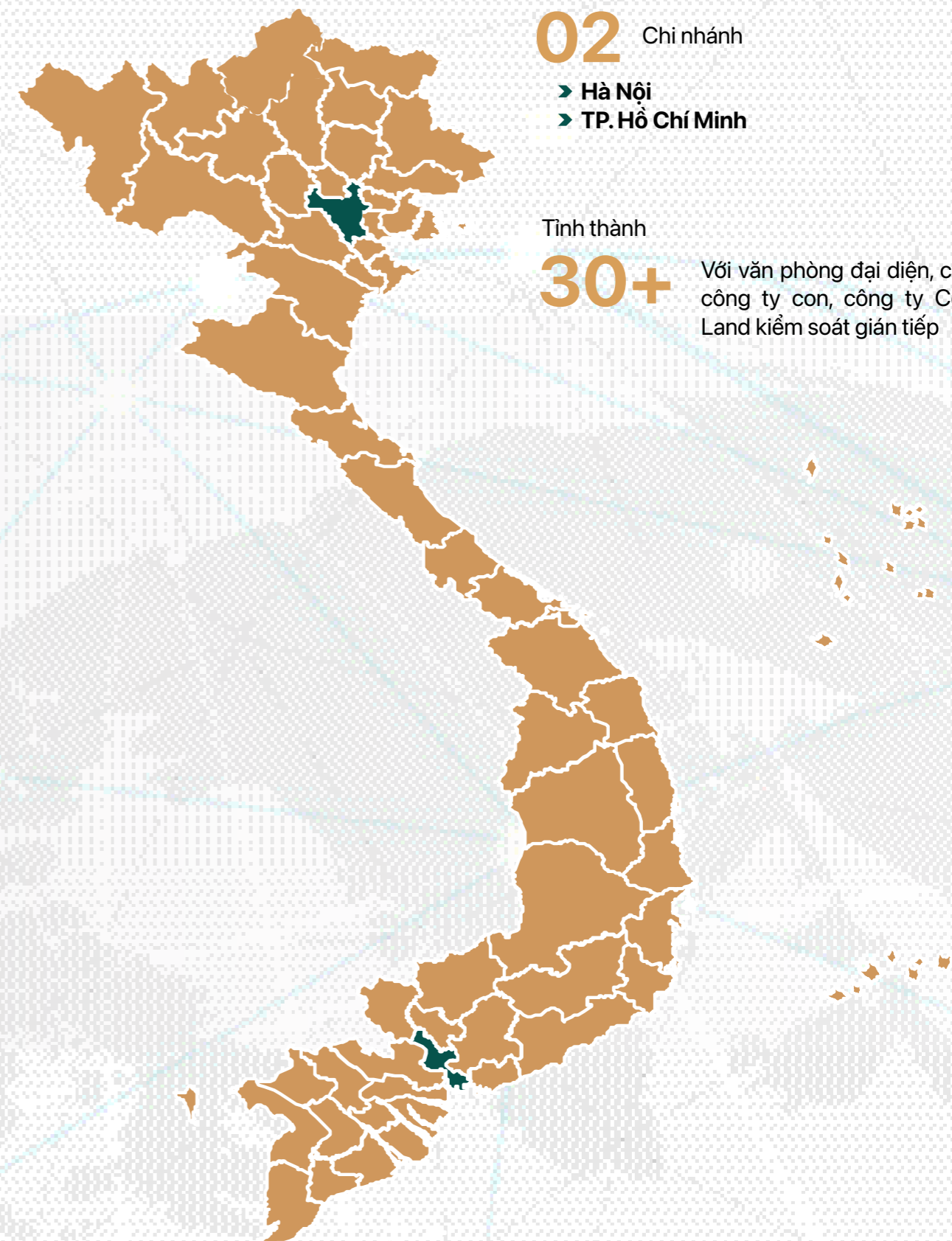
02 Chi nhánh

- Hà Nội
- TP. Hồ Chí Minh

Tỉnh thành

30+

Với văn phòng đại diện, các công ty con, công ty Cen Land kiểm soát gián tiếp





# TẦM NHÌN, SỨ MỆNH GIÁ TRỊ CỐT LÕI

## TẦM NHÌN



- Cen Land luôn không ngừng hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bất động sản hàng đầu Việt Nam với công nghệ tiên phong để tạo ra sự bứt phá và khác biệt.
- Trở thành nhà đầu tư bất động sản thứ cấp chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam.
- Là đối tác không thể thiếu của các nhà phát triển BĐS trong nước và quốc tế tại Việt Nam.

## SỨ MỆNH



Với tầm nhìn trở thành công ty dẫn đầu trong lĩnh vực phân phối và đầu tư thứ cấp, Cen Land xác định sứ mệnh:

- Giải quyết những nỗi đau, vấn nạn của thị trường bất động sản cho Chủ đầu tư, đối tác, khách hàng;
- Tạo môi trường để mọi người dân Việt Nam đều được tiếp cận và giao dịch bất động sản an toàn và minh bạch;
- Tham gia sâu vào chuỗi giá trị BĐS ở cả giai đoạn trước, trong và sau bán hàng như: đầu tư tài chính, tư vấn thiết kế quy hoạch, tiện ích... giúp CĐT triển khai và bàn giao dự án đúng tiến độ;
- Chia sẻ nguồn hàng lớn cho các sàn liên kết, giúp hàng chục nghìn môi giới tiếp cận với giỏ hàng giá trị, đồng thời hiện thực hóa ước mơ về tổ ấm hạnh phúc cho hàng triệu khách hàng, giúp thị trường được khởi thông, tạo ra nhiều giá trị cho cộng đồng;
- Góp phần để xã hội có cái nhìn khách quan và trân trọng hơn đối với nghề môi giới BĐS;
- Góp phần giải quyết các vấn đề của xã hội. Cen Land kì vọng sẽ giúp hàng triệu người Việt trẻ tiếp cận nền giáo dục hàng đầu thế giới cùng cơ hội việc làm toàn cầu thông qua chương trình du học kép tại Đức;
- Tiếp tục mở rộng lĩnh vực đầu tư, phát triển dịch vụ bất động sản hoàn thiện thêm hệ sinh thái: BĐS điều dưỡng, các dịch vụ hoạt động trải nghiệm.

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI



Cen Land từ khi khởi dựng đã là một đơn vị phân phối tiếp thị bất động sản, với phương châm "Hiện thực hóa ước mơ của bạn" và mang lại "Giá trị thực, Tài sản thực" cho nhà đầu tư, khách hàng và cả cán bộ nhân viên của Công ty.

## TRIẾT LÝ KINH DOANH

- Phụng sự và giải quyết các vấn đề của Xã hội, từ đó đóng góp cho cộng đồng và mang lại chỗ đứng cho Doanh nghiệp.





# CÁC DẤU ẤN TRÊN HÀNH TRÌNH PHÁT TRIỂN

# 2002

## 2002

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ 21 Trường Thành ra đời.

## 2007

- Đổi tên thành Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỳ.
- Tăng vốn lên 10 tỷ đồng.

## 2008

Thành lập Sàn giao dịch BĐS Thế Kỳ, một trong những thành viên sáng lập của Hội Môi giới BĐS Việt Nam.

## 2012

Ra mắt Hệ thống Siêu thị dự án Bất Động Sản STDA.

## 2014 - 2015

- Thương hiệu STDA được công nhận bởi Cục Sở hữu trí tuệ Việt Nam.
- STDA trở thành Quán quân môi giới bất động sản với 34% thị phần Hà Nội, 15% thị phần TP. HCM.
- Tăng vốn lên 130 tỷ đồng.

## 2016

Ra mắt website nghemogioi.vn, kết nối cộng đồng môi giới BĐS Việt Nam.

## 2017

- Tăng vốn điều lệ lên 250 tỷ đồng.
- Hợp nhất 3 công ty thành viên.
- Quán quân môi giới trong 3 năm liên tiếp (2015-2017).
- Tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng.
- Khai trương văn phòng đại diện nước ngoài đầu tiên tại Hàn Quốc.
- VinaCapital và Dragon Capital trở thành cổ đông chiến lược.

## 2018

Chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh.

# 2023

- Cen Group mở rộng lĩnh vực hoạt động ký kết hợp tác với Tập đoàn Azurit Hansa
- Khai trương Học viện toàn cầu Cen Global Academy



TỔNG TÀI SẢN  
(ĐVT: TỶ ĐỒNG)

7.101



DOANH THU THUẦN  
(ĐVT: TỶ ĐỒNG)

1.026



VỐN CHỦ SỞ HỮU  
(ĐVT: TỶ ĐỒNG)

5.620



LỢI NHUẬN SAU THUẾ  
(ĐVT: TỶ ĐỒNG)

2,06

## 2022

- Cen Sài Gòn ký kết hợp tác toàn diện cùng Thành Phương Real.
- Hợp tác phát triển dự án Hoa Tiên Paradise
- Khai trương Công ty Cổ phần Cen Bình Dương.
- Ký kết hợp tác chiến lược với Vinahud.
- Hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 4.636 tỷ đồng tháng 10/2022

## 2021

- Tăng vốn điều lệ lên gần 960 tỷ đồng vào tháng 1/2021.
- Hoàn thành việc mua thành công 100% Cenhomes.vn.
- Tăng vốn điều lệ lên gần 2.016 tỷ đồng tháng 10/2021.
- Ra mắt Cyber Agent.
- Ký hợp tác chiến lược toàn diện với I.P.A.
- Hoàn thành tăng vốn điều lệ lên gần 2.016 tỷ đồng tháng 11/2021.

## 2020

Ra mắt nền tảng công nghệ BĐS Cenhomes.vn ver 2.0 nổi bật với tính năng thẩm định giá BĐS.

## 2019

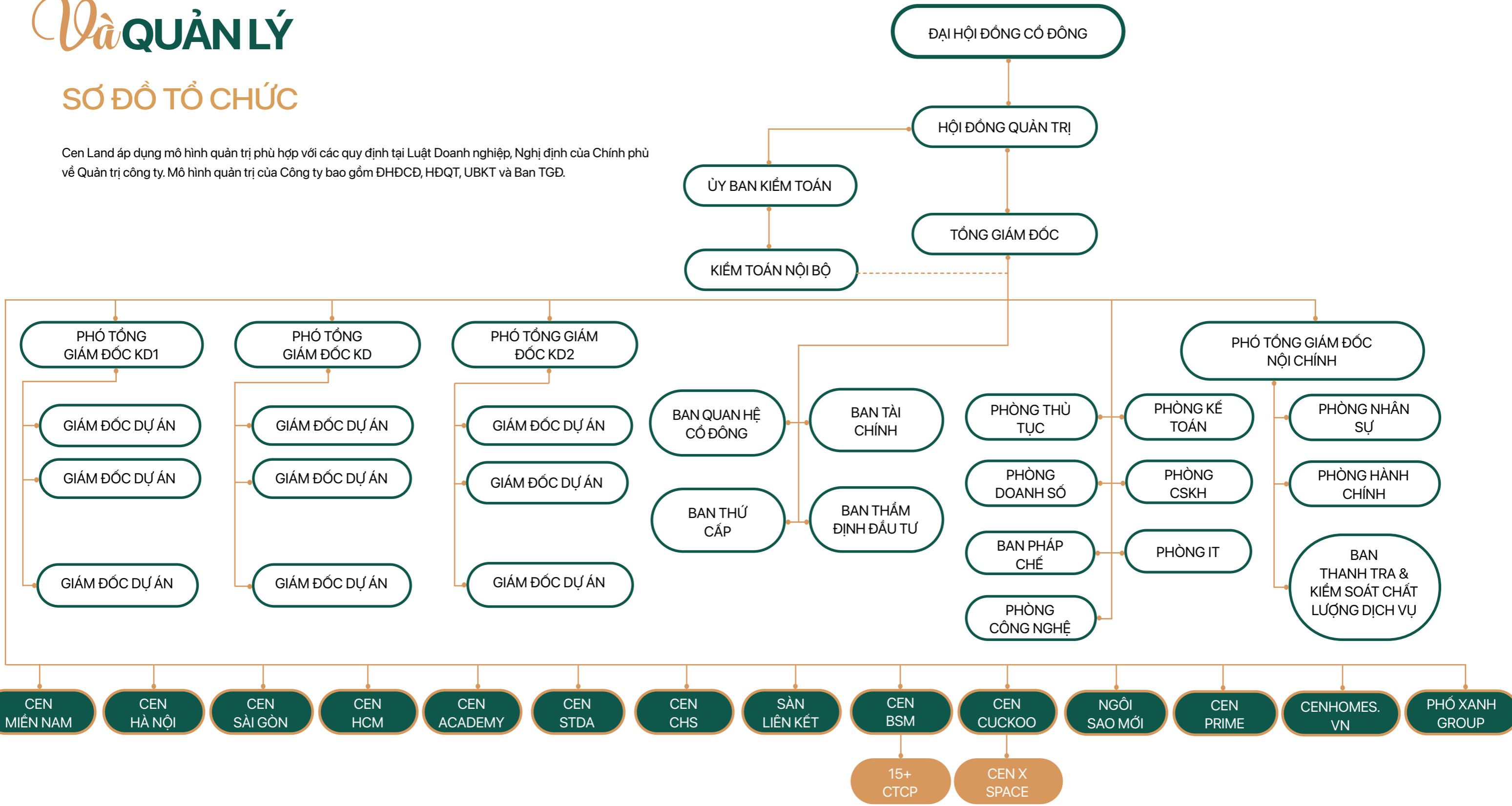
- Tăng vốn điều lệ lên 800 tỷ đồng.
- Ra mắt nền tảng công nghệ BĐS Cenhomes.vn.
- Vận hành hệ thống văn phòng Co-working Cen X Space.



# CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ

## SƠ ĐỒ TỔ CHỨC

Cen Land áp dụng mô hình quản trị phù hợp với các quy định tại Luật Doanh nghiệp, Nghị định của Chính phủ về Quản trị công ty. Mô hình quản trị của Công ty bao gồm ĐHĐCĐ, HĐQT, UBKT và Ban TGD.





20 years  
THỰC HÓA  
ƯỚC MƠ

CEN GROUP  
Realizing your dreams

20 years

20 years

REALIZING  
YOUR DREAMS

CEN LAND  
Realizing your dreams

CEN LAND  
Realizing your dreams



### ► Đại hội đồng cổ đông

là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các Báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo

### ► Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT hiện tại của Công ty có 06 (sáu) thành viên trong đó có 01 Chủ tịch HĐQT, 02 Phó Chủ tịch HĐQT, 02 thành viên HĐQT độc lập, mỗi một nhiệm kỳ của HĐQT là 05 (năm) năm.

### ► Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm có 01 TGD và 02 Phó TGD. TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các Phó TGD do HĐQT bổ nhiệm. Ban TGD hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản, tài chính và quản lý.

### ► Ủy ban kiểm toán

Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT Cen Land và chịu trách nhiệm trước HĐQT Cen Land về các hoạt động liên quan đến (i) Kiểm toán hoạt động; (ii) Kiểm toán tính tuân thủ và (iii) Kiểm toán các báo cáo tài chính, báo cáo kế toán quản trị của các Công ty trong hệ thống Cen Land. Trong Ủy ban kiểm toán có bộ phận Kiểm toán nội bộ trực thuộc ban điều hành thực hiện các nghiệp vụ chuyên môn liên quan đến công tác kiểm toán nội bộ.

#### ► Kiểm toán hoạt động

- Kiểm tra việc huy động, phân phối sử dụng một cách tiết kiệm và có hiệu quả các nguồn lực (nhân lực, vật tư, hàng hoá, tài sản, tiền vốn, lợi thế kinh doanh...).
- Kiểm tra tính hiệu quả của hoạt động sản xuất, kinh doanh; phân phối và sử dụng thu nhập; kết quả bảo toàn và phát triển vốn.
- Kiểm tra và đánh giá tính hiệu quả hoạt động của các bộ phận chức năng trong việc thực hiện các mục tiêu kinh doanh của doanh nghiệp.
- Kiểm tra tính hiệu quả và hiệu suất của các quy trình quản trị và quản lý rủi ro.

#### ► Kiểm toán tính tuân thủ

- Kiểm tra tính tuân thủ luật pháp, chính sách, chế độ tài chính, kế toán; chế độ quản lý của Nhà nước và tình hình chấp hành các chính sách, nghị quyết, quyết định, quy chế của HĐQT và của Ban TGD.
- Kiểm tra tính tuân thủ các quy định về nguyên tắc, quy trình nghiệp vụ, thủ tục quản lý của toàn bộ cũng như của từng khâu công việc, của biện pháp trong hệ thống kiểm soát nội bộ.
- Tổ chức xây dựng và giám sát thực hiện các nguyên tắc, các chính sách, các chuẩn mực kế toán từ khâu lập chứng từ, vận dụng hệ thống tài khoản, ghi sổ kế toán, tổng hợp thông tin và trình bày báo cáo tài chính, báo cáo kế toán quản trị, đến lưu trữ tài liệu kế toán...

#### ► Kiểm toán báo cáo tài chính và báo cáo kế toán quản trị

- Kiểm tra và xác nhận chất lượng, độ tin cậy, đầy đủ, khách quan của thông tin kinh tế, tài chính của báo cáo tài chính, báo cáo kế toán quản trị trước khi trình ký duyệt.
- Kiểm tra và đánh giá các báo cáo tài chính, kế toán quản trị; đưa ra những kiến nghị và tư vấn cần thiết cho hoạt động sản xuất, kinh doanh nhằm đảm bảo sự hợp lý và hiệu quả.



# BAN LÃNH ĐẠO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



## Ông NGUYỄN TRUNG VŨ - Chủ tịch HĐQT

- Ngày sinh: 14/11/1971
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Ông Vũ là người sáng lập ra thương hiệu Cen Land, có hơn 30 năm kinh nghiệm trên mọi mặt trong lĩnh vực Bất động sản. Ông hiện đang nắm giữ cương vị Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Thế Kỷ, CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ; và cương vị Thành viên HĐQT CTCP Truyền thông và giải trí Ngôi Sao Mới, CTCP Bất động sản Cen Sài Gòn.
- **Cổ phiếu nắm giữ:**
  - Sở hữu đại diện: 231.511.373 CP (49,93%)
  - Sở hữu cá nhân: 8.540.203 CP (1,84%)



## Ông PHẠM THANH HƯNG - Phó Chủ tịch HĐQT

- Ngày sinh: 10/09/1972
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh quốc tế - chuyên ngành Quản lý và chuyển giao Công nghệ
- Ông Hưng đã gắn bó với Cen Group 13 năm và nắm giữ nhiều vị trí quan trọng tại các công ty thuộc hệ sinh thái Cen Group. Trước đó, ông đã có nhiều năm làm việc cho các doanh nghiệp Việt Nam và nước ngoài, tích lũy được kiến thức phạm vi rộng từ đầu tư, kinh doanh đến công nghệ. Ông hiện giữ đồng thời đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT CTCP Thẩm định giá Thế Kỷ, CTCP Cen Academy, Chủ tịch Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ; và cương vị Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ, CTCP Tập đoàn Thế Kỷ.
- **Cổ phiếu nắm giữ:**
  - Sở hữu cá nhân: 13.270.494 CP (2,86%)



## Bà NGUYỄN MINH HỒI - Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD

- Ngày sinh: 22/07/1974
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Bà Hôi đã là một thành viên của Cen Land từ năm 2003, đảm đương phụ trách những dự án quan trọng của Tập đoàn trước khi trở thành Phó TGD CTCP Bất động sản Thế Kỷ vào năm 2016. Bà Hôi được bầu vào HĐQT CTCP Bất động sản Thế Kỷ, năm 2022 bà được bầu làm Phó Chủ tịch HĐQT.
- Bà hiện giữ đồng thời đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT của CTCP Bất động sản Cen Sài Gòn và CTCP Cen HCM.
- **Cổ phiếu nắm giữ:**
  - Sở hữu cá nhân: 3.139.552 CP (0,68%)



## Ông CHU HỮU CHIẾN - Thành viên HĐQT

- Ngày sinh: 09/05/1971
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Là thành viên mới gia nhập HĐQT của Cen Land từ năm 2020, ông Chiến thực chất đã là một thành viên của tập đoàn từ năm 2015 với cương vị Thành viên Ban Kiểm soát nội bộ của CTCP Bất động sản Cen Sài Gòn. Trước đó, ông đã có 18 năm làm việc trong lĩnh vực Kế toán - Tài chính. Ông đồng thời kiêm nhiệm chức vụ Chủ tịch Công ty và TGD Công ty TNHH Quản lý đối tác Liên kết Cen; đồng thời ông giữ chức vụ Tổng giám đốc CTCP Cen Cần Thơ và Phó Giám đốc CTCP Cen Vĩnh Phú, Tổng giám đốc CTCP Bất động sản Cen Sài Gòn, Phó Tổng Giám đốc CTCP CNV Sài Gòn, CTCP Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới.
- **Cổ phiếu nắm giữ:**
  - Sở hữu cá nhân: 66.216 CP (0,01%)



## Ông NGUYỄN ĐỨC VUI - Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT

- Ngày sinh: 10/10/1963
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Tài chính kế toán
- Ông Vui đã có nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực Tài chính, Kế toán và Kiểm toán. Ông được bổ nhiệm làm Thành viên HĐQT độc lập của Cen Land từ năm 2018, đồng thời đảm nhiệm vị trí Chủ tịch Ủy ban kiểm toán nội bộ.
- **Cổ phiếu nắm giữ:** 0 CP (0%)



## Bà NGUYỄN THỊ HOÀNG OANH - Thành viên HĐQT độc lập kiêm TV UBKT

- Ngày sinh: 07/07/1978
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Xã hội học
- Bà Oanh là người có kiến thức chuyên môn và kinh nghiệm trong nghiên cứu và ứng dụng xã hội học vào quản trị con người. Bà Oanh từng đảm nhiệm những chức vụ quan trọng tại Doanh nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh, trước khi gia nhập Cen Land vào năm 2018. Ngoài ra, năm 2023 bà được bầu là Thành viên Ủy ban kiểm toán.
- **Cổ phiếu nắm giữ:** 0 CP (0%)



# BAN LÃNH ĐẠO

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



### Ông Phạm Đức Hùng - Tổng Giám đốc

- Ngày sinh: 06/03/1986
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Ông Hùng nắm giữ chức vụ TGD của CTCP Bất động sản Thế Kỳ kể từ ngày 10/10/2023. Ông hiện giữ đồng thời đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT của CTCP Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group.
- **Cổ phiếu nắm giữ:**
  - Sở hữu cá nhân: 18.000 CP (0,0039%)



### Ông NGUYỄN ANH HƯƠNG - Phó Tổng Giám đốc

- Ngày sinh: 21/01/1969
- Trình độ chuyên môn: Dược sĩ Đại học
- Ông Hương nắm giữ chức vụ Phó TGD của CTCP Bất động sản Thế Kỳ kể từ năm 2012. Trước đó, ông công tác tại vị trí Phó TGD Kinh doanh của công ty. Ông hiện giữ đồng thời đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT của CTCP Truyền thông và giải trí Ngôi Sao Mới và chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm người đại diện pháp luật Công ty TNHH Cen Cuckoo, ngoài ra ông còn kiêm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ, CTCP CNV Sài Gòn; CTCP Cen HCM, CTCP Ngôi sao UNIK, CTCP Cen Academy.
- **Cổ phiếu nắm giữ:**
  - Sở hữu cá nhân: 31.750 CP (0,01%)



### Bà NGUYỄN MINH HỒI - Phó Tổng Giám đốc







Xem nội dung giới thiệu tại phần Hội đồng quản trị.





# VỊ THẾ CÔNG TY

Trải qua 21 năm hình thành và phát triển, đến nay Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ đã khẳng định được vị thế của mình cả về quy mô và chất lượng, kiên định với định hướng phát triển bền vững.

-  Khác biệt so với mô hình một công ty môi giới bất động sản đơn thuần, Công ty cung cấp dịch vụ trọn gói phù dài trong chuỗi giá trị ngành, đi cùng đơn vị phát triển bất động sản ngay từ khi nghiên cứu thị trường, marketing tư vấn cho đơn vị phát triển bất động sản thiết kế sản phẩm, đầu tư cùng chủ đầu tư dưới hình thức đầu tư thứ phát, cho tới phân phối ngay từ giai đoạn đầu của dự án.
-  Công ty có mạng lưới bán hàng trải dài từ Bắc vào Nam, đội ngũ nhân viên bán hàng mạnh, được trang bị kiến thức và kỹ năng chuyên nghiệp nhất. Công ty sở hữu một mạng lưới bán hàng chuyên nghiệp, đa dạng các kênh từ quảng cáo trực tuyến tới bán hàng trực tiếp, với đội ngũ môi giới được đào tạo bài bản, bao phủ khắp các thị trường trọng điểm ở Việt Nam.
-  Mô hình cenhomes.vn của Công ty mang tính đột phá đi trước các đối thủ khác 2 – 3 năm, cho phép mở rộng khả năng tiếp cận khách hàng một cách nhanh chóng thông qua việc kết nối và tăng tương tác giữa ba bên: chủ đầu tư – đơn vị phân phối (connectors) – khách hàng, đặc biệt, nhiều bước giao dịch được tự động hoá và trực tuyến (Online).
-  Ban quản trị Công ty, Thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành của công ty đều là những người có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, tài chính và quản trị, có khả năng thấu hiểu sâu sắc về thị trường bất động sản Việt Nam và thích ứng nhanh chóng với biến động của thị trường.
-  Công ty có mối quan hệ gắn bó, uy tín với các nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam, sở hữu nền tảng đối tác (là các chủ đầu tư) đa dạng nhiều phân khúc, với các dự án ở vị trí đặc địa.
-  Công ty có mối quan hệ gắn bó, uy tín với các nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam, sở hữu nền tảng đối tác (là các chủ đầu tư) đa dạng nhiều phân khúc, với các dự án ở vị trí đặc địa.
-  Về mảng giáo dục và đào tạo: Công ty sở hữu mạng lưới tuyển sinh rộng khắp cả nước và thiết lập mối quan hệ với mạng lưới các trường cao đẳng, hiệp hội nghề nghiệp trên toàn quốc, các đối tác uy tín trong lĩnh vực giáo dục đào tạo trong và ngoài nước như viện Goethe, WBS training, tập đoàn BSW của Đức, tập đoàn Azurit Hansa...



# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

## NĂM 2023, CEN LAND ĐÃ TÌM RA HƯỚNG ĐI MỚI – PHÁT TRIỂN VÀ CUNG ỨNG NGUỒN NHÂN LỰC CHẤT LƯỢNG CAO CHO THỊ TRƯỜNG QUỐC TẾ.

NĂM 2023, Đối mặt với thách thức vô cùng khó khăn của thị trường bất động sản CEN LAND vẫn mạnh mẽ, vững vàng trước cơn bão và tìm ra HƯỚNG ĐI MỚI giúp cho nền tảng kinh doanh của Cen Land phát triển bền vững hơn – Đó là lĩnh vực đào tạo và CUNG ỨNG NGUỒN NHÂN LỰC CHẤT LƯỢNG CAO CHO THỊ TRƯỜNG QUỐC TẾ và phát triển mô hình bất động sản điều dưỡng.

Sau hơn 20 năm phát triển với hệ sinh thái dịch vụ BĐS số 1, Cen Land đã có hành trình dài hiện thực hóa ước mơ của chủ đầu tư, khách hàng trong nước. Luôn theo đuổi sứ mệnh “Giải quyết nỗi đau của xã hội” là kim chỉ nam giúp Cen Land trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản (BDS) tại Việt Nam. Bước sang năm 2024, với kinh nghiệm, uy tín và tiềm lực tài chính vững mạnh, và tầm nhìn chiến lược 20 năm tiếp theo, Cen Land bên cạnh việc duy trì và phát triển nền tảng kinh doanh bất động sản là nền tảng kinh doanh cốt lõi của Công ty, Cen Land kì vọng sẽ giúp hàng triệu người Việt trẻ tiếp cận nền giáo dục hàng đầu thế giới cùng cơ hội, việc làm toàn cầu thông qua chương trình du học kép tại nhiều quốc gia trên thế giới.

Với uy tín, vị thế và tiềm lực vững mạnh, Cen Land đã sẵn sàng cho những chiến lược phát triển bền vững trong tương lai, với hai trụ cột là dịch vụ bất động sản và đào tạo cung ứng nhân lực toàn cầu. Trên cơ sở kinh nghiệm xây dựng và phát triển hệ thống nền tảng kinh doanh bất động sản cùng cơ sở hạ tầng sẵn có, Cen Land sẵn sàng phát triển các dịch vụ bất động sản mới đáp ứng xu hướng thay đổi của thị trường trong nước và quốc tế cũng như xây dựng một hệ thống đào tạo bài bản ngay từ trong nước với mô hình khép kín: Học viên – Nhà trường – Doanh nghiệp – Xã hội với môi trường đào tạo công dân toàn cầu giúp cho học viên được trải nghiệm đi đôi với thực hành và tự tin gia nhập thị trường quốc tế.







# PHẦN 03

## HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình hoạt động và kinh doanh

Tình hình tài chính

Tình hình tài sản

Tình hình nguồn vốn

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết

Dự án tiêu biểu trong năm 2023



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

## Và KINH DOANH



Năm 2023 là một năm khó khăn chung đối với nền kinh tế toàn cầu, với sự ảnh hưởng nặng nề của đại dịch Covid-19; xung đột giữa Nga - Ukraine, Israel - Hamas và chính sách thắt chặt tiền tệ của các quốc gia châu Âu để kiểm soát lạm phát; sự thu hẹp chi tiêu và suy giảm số lượng đơn đặt hàng sản xuất; những thay đổi về cơ cấu kinh tế và sự sụt giảm của thị trường bất động sản... Tăng trưởng toàn cầu giảm xuống mức thấp nhất trong ba thập kỷ, gắn với lực lượng lao động toàn cầu đang già đi và tăng trưởng chậm hơn. Ngoài ra, nền kinh tế toàn cầu ngày càng dễ bị tổn thương trước những cú sốc do biến đổi khí hậu.

Năm 2023 tiếp đà giảm từ năm trước đó, thị trường bất động sản tiếp tục gặp khó khăn, thanh khoản giảm mạnh. Những doanh nghiệp kinh doanh bất động sản còn bám trụ trên thị trường đã có hành trình tái cấu trúc mạnh mẽ, nỗ lực thích ứng và đổi mới để thúc đẩy thị trường bất động sản hồi phục.

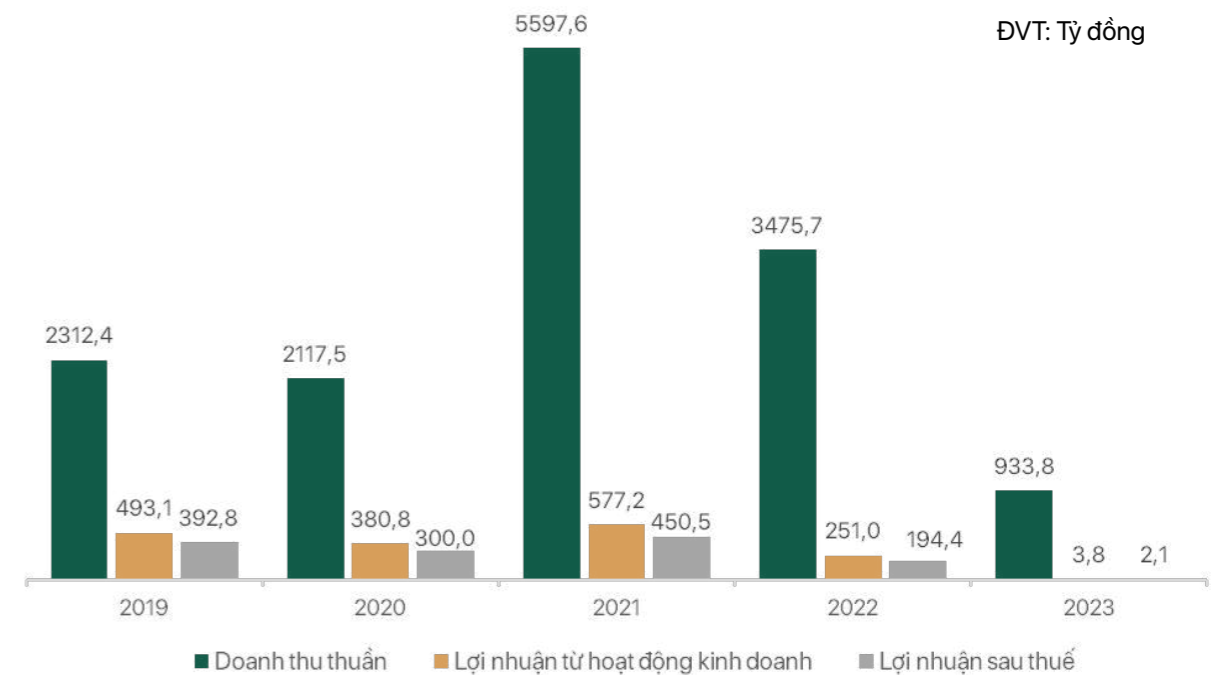
Trong bối cảnh đối mặt với vô vàn những khó khăn đó, mặc dù kết quả kinh doanh năm 2023 có sự sụt giảm mạnh so với 2022 và vẫn chưa đạt được kế hoạch mà ĐHCĐ giao, Ban lãnh đạo Công ty đã có những chiến lược kịp thời, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh sang lĩnh vực đào tạo và cung ứng nhân lực có kỹ năng cho thị trường quốc tế. Cen Land đã và đang xây dựng hệ thống đào tạo bài bản ngay từ trong nước với mô hình khép kín: Học viên - Nhà trường - Doanh nghiệp - Xã hội. Qua đó, đưa lĩnh vực này trở thành kinh tế mũi nhọn đóng góp vào sự phát triển của Việt Nam, hạn chế tình trạng thất nghiệp dài hạn cũng như đáp ứng cho sự thiếu hụt lao động có tay nghề trên thị trường quốc tế trong những năm tới.

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	2019	2020	2021	2022	2023
1	Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	2.681,57	3.811,06	6.270,87	7.617,07	7.101,28
2	Doanh thu thuần	Tỷ đồng	2.312,43	2.117,49	5.597,58	3.475,71	933,75
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	493,14	380,76	577,2	250,96	3,83
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	392,75	300	450,46	194,43	2,06

### Doanh thu và lợi nhuận giai đoạn 2019 - 2023

ĐVT: Tỷ đồng



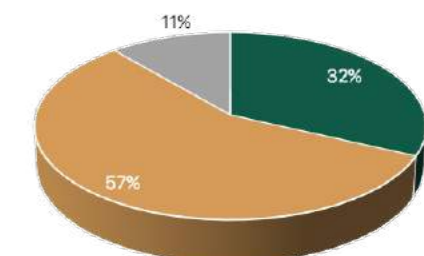
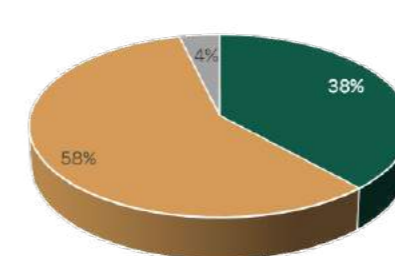
### Cơ cấu doanh thu

ĐVT: Tỷ đồng

Nội dung	2020	2021	2022	2023
Doanh thu môi giới bất động sản	1.028,764	1.461,842	1.402,336	327,923
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.085,371	4.233,827	2.128,783	582,711
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	48,777	44,008	139,599	115,566
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.162,912	5.739,677	3.670,718	1.026,200

Cơ cấu doanh thu 2022

Cơ cấu doanh thu 2023



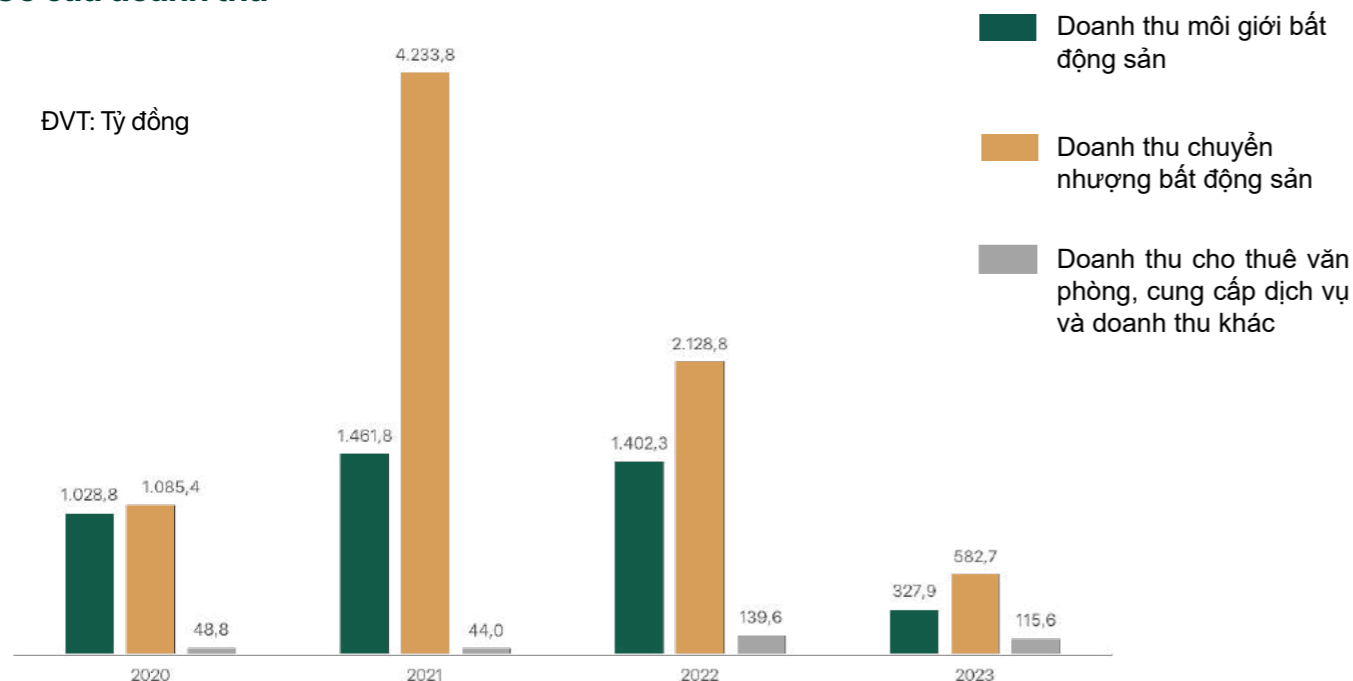
Doanh thu môi giới bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

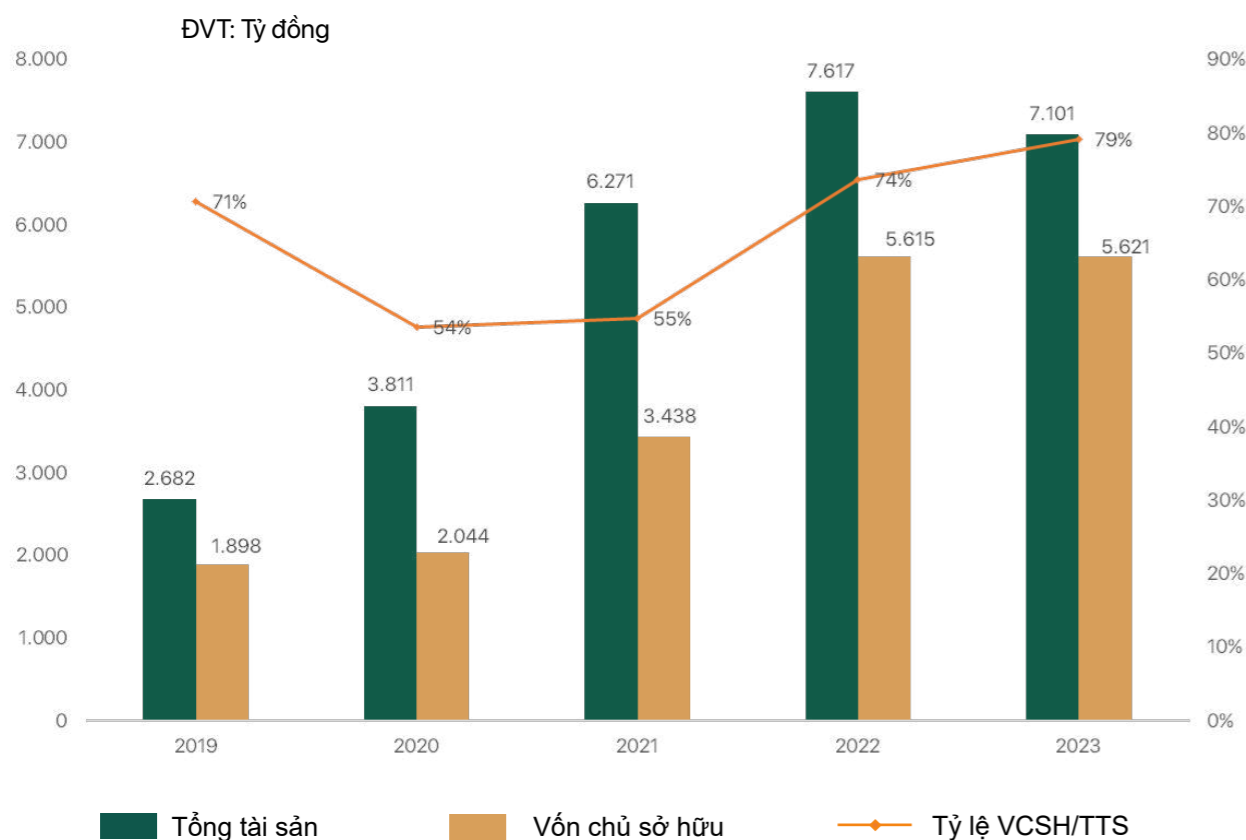
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác



## Cơ cấu doanh thu



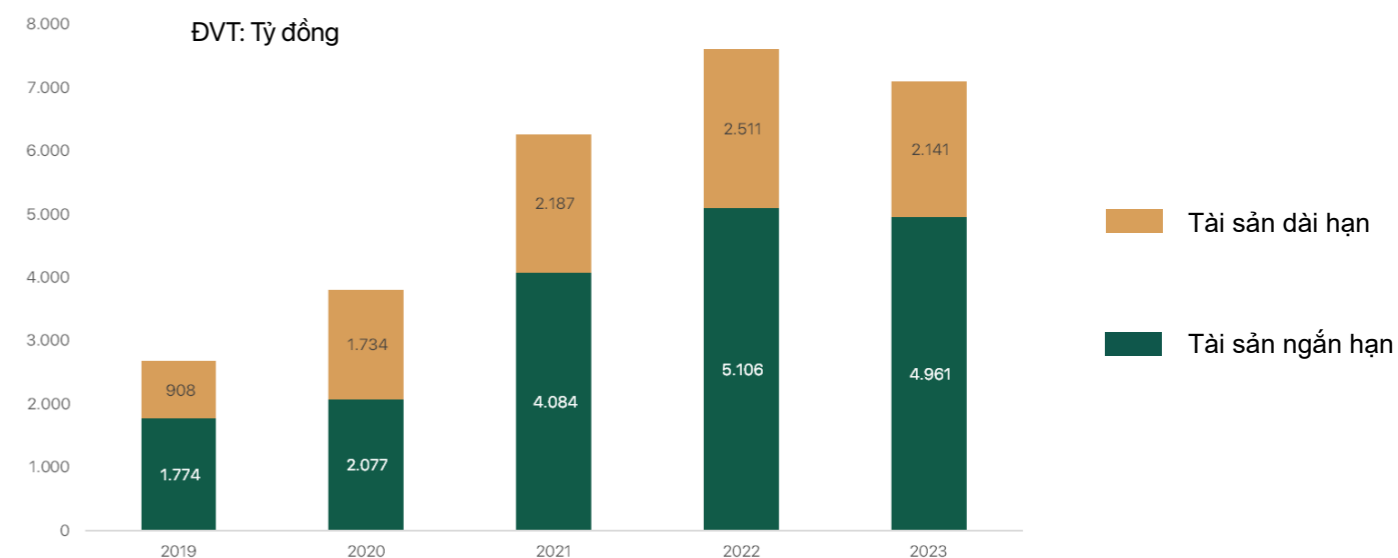
## Tổng tài sản và Vốn chủ sở hữu giai đoạn 2019 - 2023



# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Tính đến ngày 31/12/2023, Tổng tài sản của Cen Land đạt **7.101,28** tỷ đồng giảm **6,77%** so với năm 2022.



Cuối năm 2023, Tài sản ngắn hạn của công ty là 4.960,76 tỷ đồng, chiếm 69,86% tổng tài sản của Công ty và giảm 2,84% so với năm 2022.

Trong đó:

**Tài sản ngắn hạn**  
↓ **2,8%**  
đạt **4.960,76 tỷ đồng**  
tương ứng 69,8% TTS

- Các khoản phải thu ngắn hạn có tỷ trọng lớn nhất, chiếm 57,89% tổng tài sản, giảm 3,74% so với năm 2022 chủ yếu từ việc giảm các khoản phải thu khách hàng do trong năm Công ty đã thu được tiền từ các bên liên quan và các dự án, tiêu biểu là dự án Khu du lịch và Nhà nghỉ Xuân Thành (Hoa Tiên Paradise), dự án Hud Mê Linh.
- Tiền và các khoản tương đương tiền tăng 39,95%; trong đó, tiền mặt tăng hơn 77% và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tăng hơn 30% so với năm 2022. Khoản đầu tư tài chính giảm hơn 1/2 so với năm 2022 trong đó, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng giảm xuống còn hơn 113 tỷ, khoản đầu tư mua trái phiếu giảm còn 20 tỷ đồng.
- Khoản tài sản ngắn hạn khác giảm mạnh, giảm 31% so với năm 2022. Trong đó, Chi phí trả trước ngắn hạn giảm 32% xuống còn hơn 7 tỷ; Khoản Thuế GTGT được khấu trừ và Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước giảm với mức giảm lần lượt là 28% và 40% so với năm 2022.

**Tài sản dài hạn**  
↓ **14,8%**  
đạt **2.140,517 tỷ đồng**  
tương ứng 30% TTS

- Tính đến cuối năm 2023, Tài sản dài hạn của công ty đạt 2.140,517 tỷ chiếm 30,14% so với tổng tài sản và giảm 14,76% so với cùng kỳ năm trước.
- Phần lớn tài sản dài hạn là các khoản phải thu dài hạn, có giá trị 1.773,84 tỷ giảm 16,61% so với năm 2022 và chiếm 24,98% tổng tài sản. Chi tiêu Tài sản cố định là 208,83 tỷ chiếm 2,94% tổng tài sản, giảm 2,4% so với năm 2022.



## TÌNH HÌNH NGUỒN VỐN



## NỢ PHẢI TRẢ

Tính đến hết năm 2023, Nợ phải trả của Công ty là 1.480,74 tỷ đồng, giảm 26,04% so với năm 2022.

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2019	2020	2021	2022	2023	Tỷ trọng năm 2022	Tỷ trọng năm 2023	Tăng/giảm
Nợ ngắn hạn	779,5	1.314,88	1.879,80	1.996,52	1.123,00	99,72%	75,84%	-43,75%
Nợ dài hạn	4,05	451,89	952,74	5,66	357,74	0,28%	24,16%	6.223,56%
Tổng nợ phải trả	783,55	1.766,77	2.832,54	2.002,18	1.480,74	100%	100,00%	-26,04%

- Trong cơ cấu nợ phải trả, Nợ ngắn hạn tổng thể là 1.123 tỷ đồng chiếm 75,84% và giảm mạnh với mức giảm 43,75% so với năm 2022. Các khoản mục chính và giảm mạnh trong nợ ngắn hạn bao gồm khoản Người mua trả tiền trước ngắn hạn và khoản Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước với mức giảm lần lượt là 35,83% và 33,72%. Khoản chi phí phải trả ngắn hạn giảm mạnh nhất với hơn 70% so với năm 2022, dẫn đến chỉ tiêu này giảm xuống còn 26,17 tỷ đồng. Trong khi đó, Khoản Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn tăng gấp hơn 10 lần so với năm 2022 và cán mốc 101,86 tỷ đồng do trong năm Công ty phát sinh các khoản doanh thu nhận trước về tiền cho thuê.
- Năm 2023, Khoản nợ dài hạn của Công ty tăng hơn 351 tỷ đồng so với năm 2022. Khoản phải trả dài hạn khác trị giá 3,758 tỷ tăng 11,04% so với năm 2022.

## VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn chủ sở hữu của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023 đạt 5.620,53 tỷ đồng, tỷ trọng vốn chủ sở hữu tăng từ 73,71% năm 2022 lên 79,15% vào năm 2023. Trong năm, Công ty đã trích lập các quỹ 19,088 tỷ đồng tương ứng với 10% Lợi nhuận sau thuế năm 2022 của Công ty theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2023.

## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Năm 2023 là một năm khó khăn với các doanh nghiệp ngành BĐS nói chung và với Cen Land nói riêng. Kết quả kinh doanh của Công ty chưa thực sự hiệu quả dẫn đến lợi nhuận sau thuế của Công ty giảm mạnh với mức giảm hơn 98% so với năm 2022. Do đó, nhóm chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty có sự sụt giảm mạnh so với năm 2022.

Chỉ tiêu	ĐVT	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>						
Khả năng thanh toán ngắn hạn	lần	2.28	1.58	2,17	2,56	4,42
Khả năng thanh toán nhanh	lần	2.09	1.56	1,91	2,34	3,92
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>						
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	29.22%	46.36%	45,17%	26,29%	20,85%
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	41.28%	86.42%	82,38%	35,66%	26,35%
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>						
Vòng quay hàng tồn kho	vòng	5.19	17.50	16,81	5,68	1,53
Vòng quay tổng tài sản	vòng	0.92	0.65	1,11	0,50	0,13
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>						
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/DTT	%	16.98%	14.17%	8,05%	5,59%	0,22%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/VCSH hữu bình quân	%	23.19%	15.22%	16,43%	4,30%	0,04%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	15.68%	9.24%	8,94%	2,80%	0,03%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/DTT	%	21.33%	17.98%	10,31%	7,22%	0,41%



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

## Của CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT



### Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính

Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo BĐS.

**Vốn điều lệ**  
50 tỷ đồng

**Tỷ lệ sở hữu của Cen Land**  
100%

### Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ (Cen Homes)

Là nền tảng công nghệ bất động sản hàng đầu Việt Nam, Cenhomes.vn – đại siêu thị dự án trực tuyến cho mọi nhu cầu kinh doanh, khai thác bất động sản. Cenhomes.vn niêm yết và cung cấp thông tin hơn 2 triệu căn nhà và 500 dự án trên toàn quốc. Sở hữu hệ thống định giá và dịch vụ toàn diện bán – cho thuê – khai thác bất động sản, Cenhomes.vn hướng tới trở thành đại diện cho khách hàng trong mọi nhu cầu giao dịch bất động sản. Ngoài ra Cenhomes.vn còn cung cấp các công cụ marketing, tư vấn và giao dịch bất động sản online hỗ trợ rất hiệu quả cho lực lượng môi giới và đối tác liên kết mở rộng hoạt động bán hàng trên toàn quốc.

Trong năm 2023, Cenhomes ghi nhận doanh thu và LNST lần lượt đạt 35,66 tỷ đồng và -189 triệu đồng.



### Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính

Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường.

**Vốn điều lệ**  
10 tỷ

**Tỷ lệ sở hữu của Cen Land**  
80%

### CTCP Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới

Được thành lập từ năm 2010, Công ty cổ phần truyền thông và giải trí Ngôi Sao Mới là một trong những doanh nghiệp cung cấp dịch vụ Marketing và truyền thông BĐS đầu tiên tại Hà Nội. Với hơn 500 dự án đã hoàn thành, được hơn 100 chủ đầu tư BĐS tin tưởng sử dụng dịch vụ trong suốt hơn 10 năm hình thành và phát triển. Trong năm 2023, tổng tài sản của công ty là 68,79 tỷ đồng và ghi nhận doanh thu thuần đạt 9,66 tỷ đồng, LNST -110 triệu đồng.



### Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính

Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo BĐS.

**Vốn điều lệ**  
20 tỷ

**Tỷ lệ sở hữu của Cen Land**  
80%

### Công ty TNHH Cen Cuckoo

Cen Cuckoo là thương hiệu hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực quản lý, dịch vụ nhà ở, dịch vụ văn phòng ... đầu tiên có quy mô lớn của Việt Nam. Hiện Cen Cuckoo đang quản lý và vận hành cho các dự án bất động sản của tập đoàn và sở hữu hệ thống văn phòng co-working Cen X Space hiện đại hàng đầu tại Việt Nam. Năm 2023, Cen Cuckoo ghi nhận doanh thu 33,57 tỷ đồng.

### Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính

Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo BĐS.

**Vốn điều lệ**  
2 tỷ

**Tỷ lệ sở hữu của Cen Land**  
100%

### CTCP Bất động sản Cen Sài Gòn

Được thành lập từ tháng 12/2010, CEN Sài Gòn đang từng bước khẳng định vị thế, uy tín của mình tại thị trường BĐS TP.HCM. Với mục tiêu trở thành đơn vị phân phối BĐS hàng đầu khu vực Miền Nam, CEN Sài Gòn đang ngày càng hoàn thiện bộ máy nhân sự, nâng cao chất lượng chuyên môn, liên kết với nhiều ngân hàng, CĐT lớn... để cung cấp những dịch vụ BĐS tốt nhất. CEN Sài Gòn hiện là đối tác chiến lược của nhiều chủ đầu tư trong và ngoài nước: Khang Điền, Hà Đô, Phú Long, Gamuda Land Việt Nam, Phát Đạt, Phú Long, M.I.K, Phúc Khang, Nam Long. Trong năm 2023, doanh thu của Cen Sài Gòn đạt 47,55 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế ghi nhận hơn 896 triệu đồng.



### Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính

Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất.

**Vốn điều lệ**  
20 tỷ

**Tỷ lệ sở hữu của Cen Land**  
100%

### Công ty TNHH Cen Prime

Công ty TNHH Cen Prime được thành lập vào tháng 03/2019 với tên gọi là Công ty Cổ phần M&I Thế Kỳ. Sau khi được CTCP Bất động sản Thế Kỳ mua lại 100% vốn và chuyển đổi loại hình từ công ty cổ phần thành công ty TNHH MTV được đổi tên thành Công ty TNHH Cen Prime. Công ty hoạt động trong lĩnh vực chính là tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Năm 2023, Công ty chưa ghi nhận doanh thu.



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

## Của CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

(tiếp theo)



### Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính

Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất.

### Vốn điều lệ

20 tỷ

### Tỷ lệ sở hữu của Cen Land

100%

### Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết Cen (Cen BSM)

Cen BSM là công ty con được Cen Land rót vốn 100%, với mục đích để mở rộng và quản lý một cách chuyên nghiệp các công ty cổ phần mang thương hiệu Cen trên toàn quốc. Hệ thống các công ty cổ phần này sẽ thay thế cho các văn phòng đại diện tại các tỉnh, thành. Năm 2023, Cen BSM ghi nhận doanh thu thuần là 48,76 tỷ đồng. Điều đó thể hiện chủ trương cổ phần hóa các công ty và văn phòng đại diện tại địa phương đang đi đúng hướng.



### Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính

Kinh doanh BĐS, dịch vụ BĐS; xây dựng, kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ liên quan khác.

### Vốn điều lệ

2 tỷ

### Tỷ lệ sở hữu của Cen Land

94%

### CTCP Cen HCM

Được thành lập trong năm 2022, Cen HCM ra đời với mục tiêu ban đầu trở thành đối tác chiến lược chuyên phân phối sản phẩm của Vingroup tại miền Nam. Cen HCM đã và đang khẳng định vị thế thông qua việc phân phối nhiều dự án của các chủ đầu tư lớn và uy tín tại Việt Nam như Vinhomes, Novaland, Khang Điền, Tân Á Đại Thành, Masterise Homes... Chính những thế mạnh vượt trội đó, Cen HCM được Cen Land tin tưởng hợp tác độc quyền phân phối tòa căn hộ C-Sky View. Năm 2023 Cen HCM ghi nhận 24,66 tỷ đồng doanh thu.

### CTCP Cen Academy

CEN ACADEMY là trung tâm đào tạo tiếng Đức hàng đầu tại Việt Nam và Châu Á, chuyên đào tạo và tư vấn du học với mục tiêu cung cấp nguồn nhân lực chất lượng cao hàng đầu khu vực và thế giới. Cen Academy tăng cường hợp tác và ký kết với các đối tác hàng đầu trong lĩnh vực giáo dục tại Việt Nam như: Viện Goethe, Trường Cao đẳng FPT Polytechnic, Đại học Đồng Nai,... để đảm bảo chất lượng giảng viên, đa dạng phương pháp học, chương trình học, chương trình chuyển đổi bằng và hỗ trợ tối đa học viên trong quá trình đào tạo tại Việt Nam..

Năm 2023, Cen Academy ghi nhận doanh thu đạt 37,73 tỷ đồng, tăng gần gấp 4 lần năm 2022 và LNST đạt hơn 538 triệu đồng.



### Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính

Giáo dục khác chưa được phân vào đâu.

### Vốn điều lệ

23 tỷ

### Tỷ lệ sở hữu của Cen Land

56%

### CTCP Dịch vụ và đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group

Trong năm 2023, Cen Land chính thức ký kết hợp tác đầu tư vào Phố Xanh và mở rộng hệ sinh thái dịch vụ bất động sản. Theo đó, Phố Xanh – đơn vị hàng đầu về giao dịch nhà phố tại Hà Nội sẽ là đơn vị thành viên của Cen Land trong lĩnh vực phân phối và phát triển BĐS thổ cư. Cen Land sẽ tiến hành các hoạt động đầu tư vào Phố Xanh với mục tiêu trở thành nhà phân phối bất động sản (BDS) số 1 tại Việt Nam trên cả hai mảng Dự án và Thổ cư. Năm 2023, Phố Xanh ghi nhận doanh thu đạt hơn 1,29 tỷ đồng.



### Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính

Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất.

### Vốn điều lệ

5 tỷ

### Tỷ lệ sở hữu của Cen Land

51%

Công ty liên kết: Không có



# DỰ ÁN TIÊU BIỂU TRÔNG NĂM 2023

STT	Dự án	Tỉnh	Số lượng chào bán	Số căn đã bán	Giá bán trung bình (triệu đồng/m <sup>2</sup> )
1	CT-1 Khu đô thị mới Kim Chung - Di Trạch	Hà Nội	150	57	45
2	Bình Minh Garden	Hà Nội	470	182	32
3	C Sky View	Bình Dương	109	52	52
4	ECo Central Park	Thành phố Vinh/ Nghệ An		10	
5	Enless Skyline Tây Hồ	Hà Nội	120	33	72
6	Feliz Homes	Hà Nội	60	10	46
7	FPT PLAZA2	Đà Nẵng	210	155	28
8	Green Diamond	Hà Nội	39	22	82
9	Happy One Central	Bình Dương	211	56	36
10	Hoang Huy Commerce	Hải Phòng	486	7	47
11	Imperia Smart City	Hà Nội	213	36	48
12	Khai Sơn City	Hà Nội	465	304	52
13	Lumiere Boulevard	TP. HCM	200	7	75
14	Masteri West Heights	Hà Nội	727	11	50
15	MHD Trung Văn	Hà Nội	120	11	46
16	The Diamond Residence	Hà Nội	200	32	74
17	Trinity Tower	Hà Nội	49	27	43
18	Vina2 Panorama	Quy Nhơn	64	7	24
19	Vinhomes Grand Park	TP. HCM	2.499	66	0
20	Vinhomes Smart City	Hà Nội	1.654	23	53







# PHẦN 04

## PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

Báo cáo sơ bộ tình hình nhân sự Cen Land

Cơ cấu nhân sự

Tái cơ cấu tổ chức và hệ thống quản trị

Công nghệ hóa các hoạt động vận hành

Phát triển văn hóa doanh nghiệp

Các chính sách liên quan đến người lao động

Chính sách tuyển dụng

Chính sách đào tạo và phát triển nguồn nhân lực

Chính sách tiền lương, thưởng, trợ cấp



# BÁO CÁO SƠ BỘ TÌNH HÌNH NHÂN SỰ CEN LAND



## Cơ cấu nhân sự

Với bối cảnh hiện nay, nhân sự đóng vai trò quan trọng đối với sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Nhân sự là nguồn lực chủ động quyết định động lực và sức sáng tạo. Doanh nghiệp thành công không chỉ đầu tư vào thị trường, quan hệ đối tác mà còn phải chú trọng phát triển và quản lý nguồn nhân lực để đạt được thành công.

Cho đến thời điểm hiện tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ đã xây dựng sở hữu nguồn nhân lực hùng hậu với đội ngũ cán bộ quản lý giàu kinh nghiệm có am hiểu sâu rộng về Bất động sản, Tài chính, Đầu tư, và Phát triển giáo dục. Cen Land có đội ngũ nhân viên kinh doanh, mỗi giới, tư vấn rất nhiệt huyết và nhiều kinh nghiệm để đáp ứng với những cuộc cạnh tranh khốc liệt hiện nay. Nguồn nhân lực vững chắc giúp tăng hiệu suất làm việc, đẩy mạnh sáng tạo, thúc đẩy tinh thần hợp tác và cùng nhau đạt được mục tiêu chung, tạo nên sự cạnh tranh và bền vững.



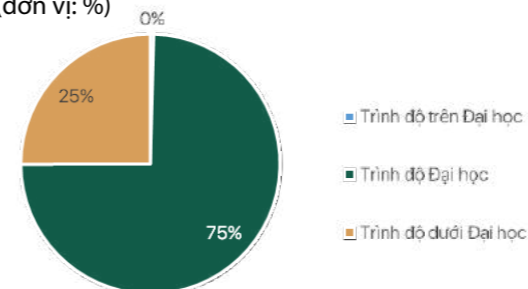
**1.662**  
NGƯỜI

TỔNG SỐ LAO ĐỘNG  
TÍNH ĐẾN NGÀY  
31/12/2023

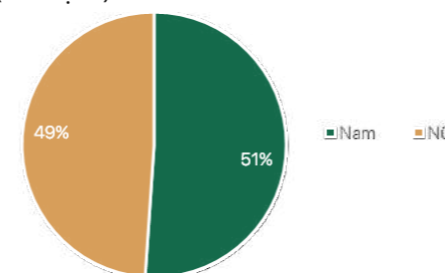
## Tình hình nhân sự của Công ty

STT	Tiêu chí	Số lượng 2022	Tỷ lệ	Số lượng 2023	Tỷ lệ
<b>I Theo trình độ lao động</b>					
1	Trình độ trên Đại học	7	0,17%	7	0,42%
2	Trình độ Đại học	2.540	63%	1.239	74,55%
3	Trình độ dưới Đại học	1.495	37%	416	25,03%
<b>II Theo Hợp đồng lao động</b>					
1	Hợp đồng chính thức	2.220	55%	1.510	90,85%
2	Hợp đồng thời vụ/Cộng tác viên	1.822	45%	152	9,15%
<b>III Theo giới tính</b>					
1	Nam	3.596	89%	849	51,08%
2	Nữ	446	11%	813	48,92%
<b>Tổng cộng</b>		<b>4.042</b>		<b>1.662</b>	

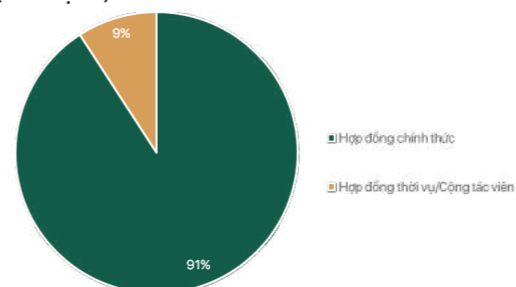
Tỷ lệ lao động theo trình độ  
(đơn vị: %)



Tỷ lệ lao động theo giới tính  
(đơn vị: %)



Tỷ lệ lao động theo Hợp đồng  
(đơn vị: %)



Trong năm 2023, nền kinh tế thế giới đối mặt với nhiều khó khăn, đặt ra thách thức cho kinh tế nội địa. Thị trường bất động sản đang "ngủ đông", cần thời gian để hồi phục. Đối mặt với tình hình này, doanh nghiệp cần sự thay đổi nhanh chóng, tạo nền tảng vững chắc cho mục tiêu tiến sâu vào chuỗi giá trị toàn cầu. Mặc dù ghi nhận một số tín hiệu tích cực, nhưng thị trường lao động vẫn đang đối mặt với nhiều khó khăn trong bối cảnh chịu tác động kéo dài của các cú sốc tiêu cực chồng chéo do xung đột an ninh chính trị giữa một số nước và tổng cầu thế giới suy giảm.

Nhằm tối ưu hoá hoạt động, Cen Land cũng tinh gọn bộ máy. Năm 2023, Cen Land thay đổi cơ cấu các công ty, chi nhánh tại các địa phương nhằm tối ưu hoá quản lý vận hành, mang lại hiệu quả cao trong hoạt động. Tính đến ngày 31/12/2023, tổng nhân sự của toàn công ty là 1.662 người, giảm hơn 58% so với năm 2022.



# TÁI CƠ CẤU TỔ CHỨC Và HỆ THỐNG QUẢN TRỊ

## ► Xây dựng hệ thống quản trị hiệu quả

- Phát triển một hệ thống quản trị hiệu quả bao gồm các quy tắc, quy trình và cơ chế kiểm soát để đảm bảo rằng mọi người trong công ty đều làm việc theo cách phù hợp với mục tiêu và chiến lược của công ty.

## ► Chuẩn bị cho sự thay đổi

- Chuẩn bị kế hoạch triển khai và đào tạo nhân viên về cấu trúc tổ chức mới và hệ thống quản trị. Đảm bảo rằng mọi người trong công ty đều hiểu rõ về những thay đổi và có sự hỗ trợ cần thiết để thích nghi. Tháng 11/2023, Cen Land đã tổ chức buổi Lễ trao Quyết định Bổ nhiệm Nhân sự nhằm tôn vinh đóng góp xuất sắc của các cán bộ cấp quản lý trong quá trình phát triển của Tập đoàn, đồng thời cũng là dịp để các "vị tướng" của công ty cùng nhau thể hiện sự sẵn sàng đối mặt với những thách thức ngày càng khó khăn trên thị trường, khẳng định quyết tâm hướng tới mục tiêu lớn đã đề ra.
- Trên hành trình phát triển đầy thử thách, Ban lãnh đạo công ty thấu hiểu sự quan trọng của sự phát triển đội ngũ nhân sự. Quyết định bổ nhiệm nhân sự đúng đắn theo từng giai đoạn là chìa khóa đưa doanh nghiệp vượt qua thách thức ngày một phức tạp trên thị trường kinh doanh, chinh phục từng đỉnh vinh quang mới.

## ► Triển khai và đánh giá

- Triển khai các thay đổi và theo dõi hiệu quả của chúng. Tiến hành đánh giá định kỳ để đảm bảo rằng cấu trúc tổ chức và hệ thống quản trị vẫn phản ứng được với nhu cầu kinh doanh và môi trường thị trường.

## ► Điều chỉnh và cải tiến liên tục

- Liên tục điều chỉnh và cải tiến cấu trúc tổ chức và hệ thống quản trị để đáp ứng với sự thay đổi của môi trường kinh doanh và mục tiêu chiến lược của công ty.

## ► Năng lực quản lý, kiểm soát được nâng cấp

- Các quy trình quản lý ngày càng được xem xét chặt chẽ, hoàn thiện để tăng cường sự quản lý hiệu quả và được truyền thông, chia sẻ đến toàn thể đội ngũ cán bộ nhân viên đồng nhất thực hiện. Chính sự nâng cấp này đã góp phần đảm bảo tiến độ lẫn chất lượng của các dự án triển khai cũng như hiệu quả của công tác triển khai vận hành cũng như quản trị nội bộ.
- Cùng với đó là sự tiến bộ trong dự báo và quản lý rủi ro từ đó có những phương án tùy chỉnh đối phó phù hợp, linh hoạt.

## ► Thực hiện tái cấu trúc tạo sự linh hoạt, chuyên nghiệp

- Cen Land nhận thức rõ nguồn lực và bộ máy tổ chức cần phải điều chỉnh phù hợp với sự thay đổi cũng như hạn chế những tác động tiêu cực của thị trường. Trong năm 2023, Cen Land đã bắt tay vào thực hiện tái cấu trúc, tinh gọn lại bộ máy, tăng cường vai trò quản lý của các vị trí chủ chốt.
- Việc tinh gọn bộ máy đã nâng cao hiệu quả làm việc của các cá nhân trong Cen Land, giảm thiểu các định phí chưa được sử dụng hiệu quả trong giai đoạn trước đây đồng thời xác định rõ các tiêu chuẩn năng lực dành cho từng vị trí chức danh từ đó có lộ trình huấn luyện hoàn thiện kỹ năng cho các vị trí nhân sự. Đối với bộ máy kinh doanh trực tiếp thay vì mô hình dàn trải để thực hiện việc bán hàng theo chiều rộng của những năm trước đây.





# CÔNG NGHỆ HÓA

## Các HOẠT ĐỘNG VẬN HÀNH

Để đẩy mạnh năng lực quản lý – vận hành tương ứng với tốc độ hoạt động và quy mô mới của Công ty, yêu cầu ứng dụng công nghệ thông tin cũng được đặt ở mức cao.

### ► Vai trò của chuyển đổi số, công nghệ hóa được đề cao & chú trọng thực hiện

- Chuyển đổi số, công nghệ hóa là xu hướng tất yếu của các doanh nghiệp trong thời đại công nghệ số. Việc đề cao và chú trọng thực hiện chuyển đổi số, công nghệ hóa sẽ giúp công ty nâng cao hiệu quả hoạt động, tăng cường khả năng cạnh tranh và phát triển bền vững.
- Hệ thống Cenhomes.vn bao gồm nhiều cấu phần trong đó có cấu phần HRM được triển khai đã thực hiện việc quản lý toàn bộ dữ liệu, quá trình hoạt động, phân cấp, phân quyền, hoạt động vận hành của đội ngũ kinh doanh. Việc áp dụng hệ thống Cenhomes.vn vào quản lý nhân sự kinh doanh đã giúp cho bức tranh nhân sự kinh doanh luôn được thể hiện một cách rõ ràng, cập nhật từ đó việc quản lý nhân sự kinh doanh được sát và hiệu quả hơn. Đồng thời với việc áp dụng hệ thống Cenhomes.vn đã giúp cho quá trình tạo, duyệt đơn hàng, giỏ hàng được thực hiện cập nhật, đồng nhất dữ liệu trên hệ thống.
- Qua việc đào tạo và tuyên truyền rộng rãi đến tất cả cán bộ nhân viên trong toàn Công ty, nhận thức về việc ứng dụng hệ thống Cenhomes.vn đã được thúc đẩy. Đây không chỉ là nhiệm vụ công việc mà còn mang lại tiện ích cho người sử dụng khi áp dụng vào công việc. Hiệu quả công việc của CBNV Cen Land khi ứng dụng hệ thống Cenhomes.vn đã được nâng cao, chi phí được tiết kiệm và nguồn nhân lực được tối ưu hóa.
- Bên cạnh đó, Công ty đã tiến hành đánh giá các rủi ro về công nghệ thông tin và xây dựng các giải pháp phòng chống định kỳ.

### ► Tập trung tăng tính chủ động và hiệu quả hoạt động của các phòng, ban, công ty con

- Công ty đã đặt trước yêu cầu đổi mới cho tất cả bộ phận và công đoạn trong chuỗi hoạt động của mình. Nhờ vào nỗ lực đồng bộ và toàn diện này, hiệu quả hoạt động đã được cải thiện rõ rệt ở nhiều phòng ban, bao gồm An toàn và Hệ thống. Cả hai phòng ban này đã ghi nhận nhiều cải tiến đáng kể.
- Đặc biệt, với cơ chế phân công mới, tất cả các phòng ban đều đã tăng tính chủ động trong việc lập kế hoạch, giám sát thực thi, và quản lý hiệu năng. Các nhân viên cũng đã nâng cao nhận thức và quản lý rủi ro hiệu quả hơn, đồng thời phối hợp tốt hơn với các bộ phận khác trong công ty.
- Sự chủ động trong lập kế hoạch giúp mọi người trong công ty tự tin hơn trong việc thực thi các nhiệm vụ của mình. Việc giám sát thực thi được cải thiện đáng kể, giúp đảm bảo rằng mọi công việc được tiến hành theo kế hoạch và đạt được mục tiêu đề ra.
- Quản lý hiệu năng đã trở nên hiệu quả hơn thông qua việc thiết lập các tiêu chuẩn và chỉ tiêu rõ ràng, từ đó tạo động lực cho các nhân viên để hoàn thành công việc một cách hiệu quả nhất.
- Việc nhận thức và quản lý rủi ro cũng được cải thiện, giúp công ty đối phó với những thách thức và nguy cơ một cách linh hoạt và hiệu quả.
- Sự phối hợp tốt hơn giữa các bộ phận đã tạo ra một môi trường làm việc tích cực và sáng tạo hơn. Các nhân viên cảm thấy được khích lệ để hợp tác và chia sẻ thông tin, từ đó tạo ra hiệu quả chung cao hơn cho toàn bộ công ty.



# PHÁT TRIỂN VĂN HÓA DOANH NGHIỆP



Trong suốt lịch sử xây dựng và phát triển của mình, văn hóa doanh nghiệp là một trong những vấn đề luôn được chú trọng phát triển và không thể thiếu ở Cen Land để tồn tại và phát triển về mọi mặt. Nhận thức được điều đó, Cen Land đã xây dựng văn hóa doanh nghiệp phù hợp, hoàn thiện và thực hiện nó một cách tận tâm. Cen Land luôn nỗ lực để nhân sự được làm việc trong môi trường và không gian thoải mái nhất, để phát huy tối đa năng lực và sáng tạo. Đó cũng là lý do vì sao Cen Land luôn tổ chức rất nhiều hoạt động, sự kiện. Đó là những hoạt động để gắn kết nhân sự lại với nhau, yêu và hiểu hơn về môi trường mình đang làm việc.

Trong bối cảnh mới với rất nhiều sự thay đổi trên toàn cầu về kinh tế - văn hoá - xã hội - công nghệ - môi trường sống; Cen Land đã và đang xây dựng chiến lược chuyển mình mạnh mẽ để đáp ứng và tận dụng các cơ hội mới này; trong đó có một trụ cột chiến lược là về nguồn nhân lực và văn hoá doanh nghiệp, làm nền tảng tăng cường sự gắn kết với cán bộ và khách hàng với công ty. Cen Land đã có những chiến lược cụ thể để phát huy thế mạnh của từng nhân viên, tạo sự yên tâm giữa những biến động bằng cách duy trì lương bổng, phúc lợi, chế độ làm việc cũng như các chương trình gắn kết, các chương trình thi đua, các chương trình văn hóa thể thao, chăm sóc đời sống tinh thần của nhân viên dưới nhiều hình thức đa dạng khác nhau.

Trong năm nay, đại hội thể thao chủ đề WE ARE THE WORLD mừng sinh nhật tuổi 21 của Cen Group đã để lại nhiều cảm xúc và kỷ niệm đáng nhớ. Gần 1.500 Cenners chung sức đồng lòng thể hiện sức mạnh, sẵn sàng cho chặng đường vươn mình ra thế giới của công ty. Đây cũng là cơ hội để các cá nhân, tập thể giao lưu học hỏi lẫn nhau nhằm tạo nên một tập thể vững mạnh.

Trong quá trình phát triển với tốc độ cao như hiện nay không tránh khỏi những xáo trộn trong lực lượng nhân sự đòi hỏi ngoài việc tuyển dụng đúng người, Ban lãnh đạo Công ty còn được yêu cầu cao hơn trong việc hài hòa các mối quan hệ và dẫn dắt sự thay đổi. Cen Land luôn tập trung xây dựng nguồn nhân lực chất lượng cao, làm chủ công nghệ và thị trường bất động sản.

Cen Land cũng chú trọng phát hiện và bồi dưỡng nhân tài ngành bất động sản khi luôn tạo điều kiện, hỗ trợ tài chính cho CBNV tham gia các khóa học, hội thảo... để nâng cao nghiệp vụ chuyên môn.

Thông qua hàng loạt cải cách, tư duy đúng đắn, hành động quyết liệt và khát vọng mạnh mẽ, Cen Land đã đạt được sự thay đổi mạnh mẽ với môi trường văn hoá doanh nghiệp hết sức sống động. Có thể nhận thấy một vài kết quả nổi bật như sau:

- ★ Kiên định thực thi triết lý trở thành doanh nghiệp phát triển bền vững, kiến tạo tương lai, góp phần thiết lập và định hình chuẩn mực mới của ngành cũng như đóng góp vào sự phát triển bền vững của xã hội.
- ★ Lan tỏa tinh thần nhân văn, chính trực, minh bạch trong mọi hoạt động của Công ty bên cạnh các giá trị cốt lõi liên quan đến ngành như an toàn và chất lượng.
- ★ Tạo được môi trường tự do, tự chủ trong công việc, kích thích tinh thần sáng tạo của Cenners ở mọi cấp bậc.
- ★ Khích lệ một môi trường làm việc chân thành, đối thoại thẳng thắn và có tính chất xây dựng, không dung túng tư tưởng bè phái, “chính trị văn phòng”, không che giấu tiêu cực.
- ★ Xây dựng niềm tin và sự gắn kết giữa Doanh nghiệp với đội ngũ nhân viên, giữa cấp trên với cấp dưới và giữa đội ngũ nhân viên với nhau.



# CÁC CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG



## Chính sách tuyển dụng

- Cen Land luôn cố gắng đảm bảo duy trì tối đa có thể công việc ổn định cho nhân viên, cộng đồng cộng tác viên, đại lý bất động sản cá nhân quy mô lớn nhất Việt Nam, nền tảng Cenhomes.vn và chi nhánh, các công ty con của Cen Land trên toàn quốc.
- Ngoài ra, Cen Land có lực lượng bán hàng bao phủ toàn thị trường ở các địa phương như: Cen Bắc Ninh, Cen Hải Phòng, Cen Hưng Yên, Cen Miền Trung.
- Năm 2023, Cen Land thay đổi mạnh mẽ cơ cấu tổ chức, cơ cấu sở hữu, điều hành kinh doanh Cen Land theo hướng tinh gọn, linh hoạt, hiệu quả, bổ sung thêm nhân sự chất lượng cao để thực hiện các dự án tại Châu Âu, Châu Úc, xây dựng hệ thống đào tạo thực chiến, gửi trao cơ hội thăng tiến, nắm giữ vị trí quan trọng, kịp thời, linh hoạt vừa đảm bảo được nguồn lực nhân sự chất lượng, vừa phát triển đội ngũ kế thừa trong giai đoạn phát triển mới nhằm hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bất động sản bền vững.



## Chính sách đào tạo và phát triển nguồn nhân lực

- Cen Land luôn tập trung xây dựng nguồn nhân lực chất lượng cao, làm chủ công nghệ và thị trường bất động sản và bồi dưỡng nhân tài ngành bất động sản bằng cách tạo điều kiện, hỗ trợ tài chính cho CBNV tham gia các khóa học, hội thảo... bên ngoài Cen để nâng cao nghiệp vụ chuyên môn.
- Cen Land vẫn luôn coi văn hóa là một trong những việc quan trọng trong việc xây dựng hình ảnh của doanh nghiệp.
- Văn hoá doanh nghiệp giống như đời sống tinh thần của một doanh nghiệp. Để tồn tại và phát triển về mọi mặt, doanh nghiệp phải xây dựng văn hoá doanh nghiệp phù hợp, đầy đủ và thực hiện nó một cách nghiêm túc. Với cốt lõi đó, Cen Land đã tạo dựng được một nền tảng văn hóa lớn mạnh, đầy đủ, phong phú và nhận được những phản hồi tích cực từ CBNV, giúp mỗi ngày làm việc của các Cenner được tô thêm những sắc màu thư giãn bên cạnh áp lực công việc. Không chỉ vậy, những hoạt động văn hóa chính của tập đoàn vẫn được triển khai đúng thời điểm như: Cen Awards, Loyal Soldiers, sinh nhật Tập đoàn, Du lịch hè...; trang trí văn phòng các dịp Lễ, Tết... Tất cả đều được tổ chức thành công. Chương trình vinh danh các cá nhân, tập thể có kết quả hoạt động kinh doanh tốt trong năm được trao tặng với nhiều giải thưởng khác nhau bằng tiền, trong đó các cá nhân và tập thể xuất sắc còn được tặng thưởng ô tô và thưởng cổ phiếu CRE.
- Không chỉ có chính sách, đãi ngộ đặc biệt, mỗi năm ở Cen Land còn có rất nhiều hoạt động văn hóa rất riêng và nổi bật. Trong đó phải kể đến các cuộc thi Miss Bikini Cen Group, Cen League, Cen Marathon Online và Offline...



# CÁC CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

(tiếp theo)



## Chính sách lương

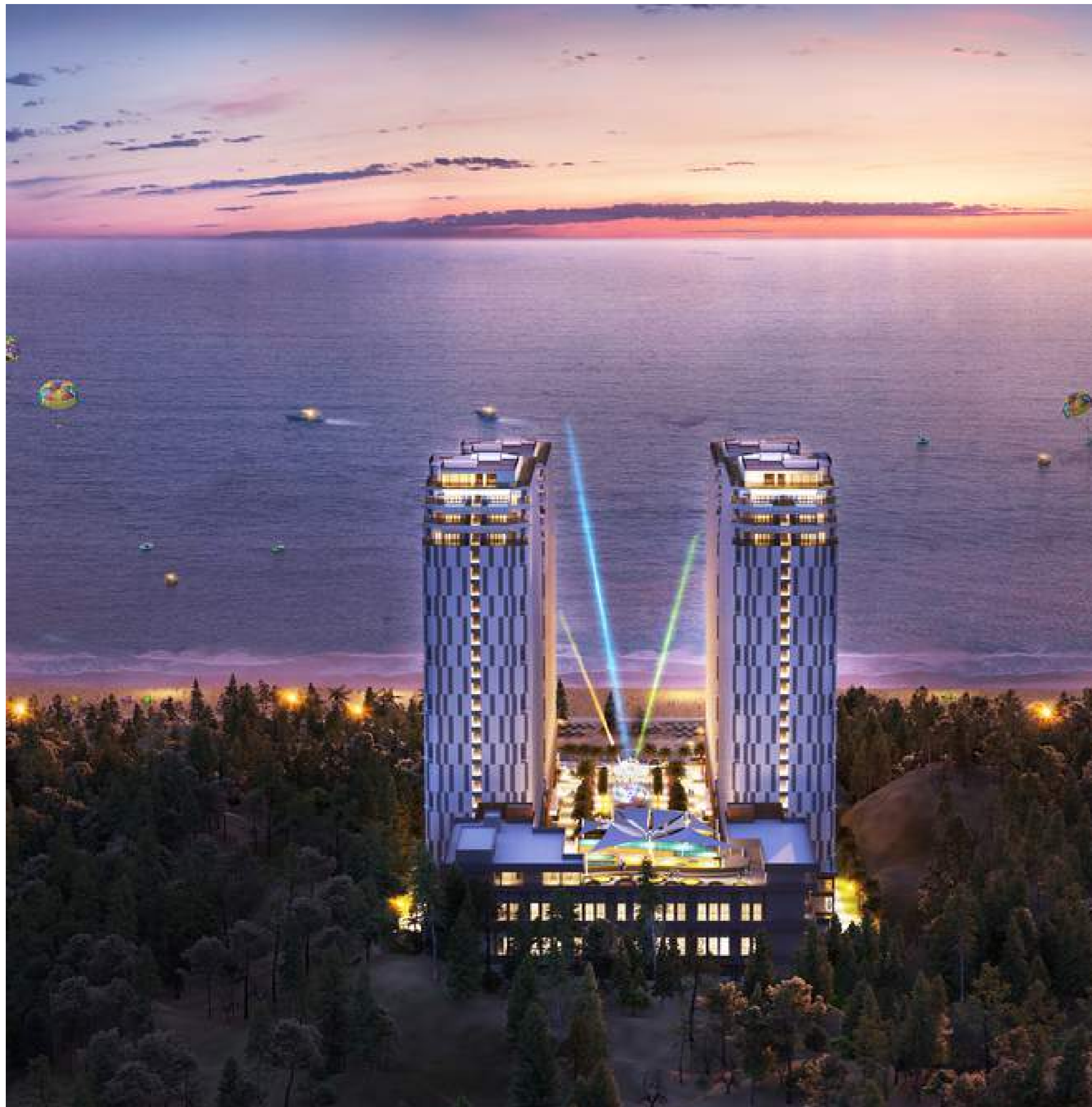
- Để thu hút và giữ chân người lao động, Công ty đã xây dựng chính sách đãi ngộ tương ứng đối với từng cấp nhân sự, theo đó người lao động trong Công ty ngoài tiền lương được hưởng cố định còn được thưởng căn cứ theo trình độ, năng lực và hiệu quả công việc được giao.



## Chính sách thưởng, trợ cấp

- Bên cạnh chế độ tiền lương, Công ty thực hiện đầy đủ công bằng các chế độ chính sách khuyến khích người lao động như tiền phụ cấp, tiền lễ Tết, thưởng hoàn thành kế hoạch. Tạo cho người lao động yên tâm để gắn bó và làm việc hết mình cho doanh nghiệp. Hàng năm Công ty đều tổ chức đánh giá định kỳ năng lực, khả năng hoàn thành công việc của cán bộ nhân viên để thực hiện nâng lương, thưởng, khuyến khích mọi thành viên nỗ lực phấn đấu trong công việc.
- Công ty có chính sách khen thưởng xứng đáng với các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc, có đóng góp sáng kiến trong hoạt động đem lại hiệu quả kinh doanh cao. Đồng thời, Công ty áp dụng các biện pháp, quy định xử phạt đối với các cán bộ có hành vi gây ảnh hưởng xấu đến hoạt động và hình ảnh của Công ty.
- Hệ thống đánh giá, tôn vinh nhân viên của CEN LAND chương trình thường niên "CEN WARDS" đã trở thành thương hiệu và được các cán bộ nhân viên các thế hệ và thời kỳ đánh giá là một động lực quan trọng khiến họ cống hiến hết mình cho sự phát triển của công ty.





# PHẦN 05

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh của Ban TGD  
Những cải tiến trong cơ cấu lao động, chính sách quản lý  
Định hướng kế hoạch kinh doanh 2024 của Ban TGD



# BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

## Của BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2023 là một năm vô cùng khó khăn đối với thị trường bất động sản Việt Nam khi thanh khoản giảm mạnh, những hạn chế, tồn tại từ trước đó về pháp lý, tiếp cận nguồn vốn tín dụng, thiếu nguồn cung, cơ cấu sản phẩm bất động sản bất hợp lý... vẫn chưa thể khắc phục triệt để, số lượng doanh nghiệp ngừng hoạt động, giải thể tăng mạnh so với năm trước.

Đứng trước những khó khăn đó, Cen Land không nằm ngoài vòng xoáy của thị trường khi kết quả kinh doanh sụt giảm mạnh. Tuy nhiên với tinh thần lạc quan và bản lĩnh của các cấp lãnh đạo trong tập đoàn cùng nội lực mạnh mẽ, kinh nghiệm hơn 21 năm sẵn có trong ngành bất động sản, Ban điều hành vẫn vững vàng và nỗ lực xoay chuyển tình thế phù hợp với chiến lược kinh doanh điều chỉnh được Ban lãnh đạo đề ra, tiết giảm đầu tư vào dự án mới, nhanh chóng thu hẹp mạng lưới bán hàng, tập trung vào các sản phẩm đáp ứng nhu cầu ở thực của khách hàng và làm việc với nhiều chủ đầu tư để tìm ra những hướng đi mới, cung cấp ra thị trường những sản phẩm bất động sản phù hợp với nhu cầu của thị trường. Bên cạnh đó, Cen Land cũng tìm kiếm sự hợp tác với các đối tác nước ngoài có kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản điều dưỡng để nhận chuyển giao công nghệ, triển khai mô hình này tại Việt Nam. Năm 2023, Cen Land cũng chính thức tham gia vào mảng bất động sản thổ cư và nhà lẻ bằng việc chính thức mua lại cổ phần để trở thành công ty mẹ của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group. Đặc biệt, trên cơ sở nền tảng kinh doanh cốt lõi là bất động sản, sau nhiều năm nghiên cứu và khảo sát thị trường thế giới, Cen Land chính thức tham gia vào lĩnh vực đào tạo và cung ứng nhân lực có kỹ năng cho thị trường quốc tế từ tháng 6 năm 2023 bằng việc công ty con là Công ty Cổ phần Cen Academy triển khai chương trình đào tạo tiếng Đức và chương trình du học kép tại Cộng hòa liên bang Đức. Những hoạt động kinh doanh mới này bước đầu đã có những đóng góp vào doanh thu của Cen Land.

**Kết quả kinh doanh năm 2023 đạt được như sau:**

Doanh thu bán và cung cấp dịch vụ	Doanh thu thuần
1.026 tỷ đồng	933 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	Tổng tài sản
2 tỷ đồng	7.101 tỷ đồng

# NHỮNG CẢI TIẾN CƠ CẤU LAO ĐỘNG

## Và CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ

**Song hành cùng việc điều chỉnh linh hoạt chiến lược kinh doanh chính là quá trình củng cố cơ cấu tổ chức và phát triển đội ngũ để có được nội lực vững vàng, đủ khả năng đáp ứng tốc độ, quy mô và mục tiêu kinh doanh mới. Vì vậy, ban lãnh đạo CRE luôn chú trọng đến nhiệm vụ củng cố nền tảng, kiện toàn hệ thống và bồi dưỡng nguồn lực.**



### CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI

Trong năm, Công ty cũng đã có những thay đổi về chính sách lương, thưởng, phúc lợi mang lại quyền lợi thỏa đáng cho người lao động đảm bảo ghi nhận xứng đáng sự cống hiến của nhân viên thỏa đáng nhất với năng lực và hiệu quả công việc. Các khoản thưởng cho các dịp lễ tết, du lịch hàng năm, khám sức khỏe định kỳ, thăm hỏi ốm đau, hiếu hỷ, khen thưởng cho con em người lao động,... cũng được công ty chú trọng. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo công ty luôn quan tâm đến đời sống tinh thần CBNV, thông qua các chương trình Team building, hoạt động tập thể để từ đó khuyến khích nhân viên hình thành và xây dựng tinh thần đồng đội, đồng lòng, đồng hướng để tiến tới một mục tiêu chung, một thành công chung.



### CÔNG TÁC ĐÀO TẠO

Công tác đào tạo cũng là một trong những nội dung được Ban lãnh đạo chú trọng đầu tư, là nhiệm vụ bắt buộc dành cho cấp quản lý trở lên và thường xuyên được tiến hành với nhiều cấp độ và hình thức khác nhau. Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của Công ty, với mục tiêu là sử dụng tối đa nguồn nhân lực hiện có và không ngừng trau dồi, nâng cao trình độ và năng lực của đội ngũ nhân viên, đáp ứng được tốt nhất các yêu cầu các vị trí công việc hiện tại, đồng thời sẵn sàng đáp ứng được với yêu cầu công việc trong tương lai.



# ĐỊNH HƯỚNG KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024

## Của BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### Kế hoạch kinh doanh năm 2024

Bước sang năm 2024, tình hình thị trường bất động sản có nhiều chuyển biến tích cực khi các nút thắt pháp lý, vốn, thanh khoản dần được tháo gỡ, kỳ vọng sự phục hồi và bắt đầu bước vào một chu kỳ mới với tính chất an toàn, bền vững, lành mạnh. Sẵn sàng đón nhận sự phục hồi của thị trường và những thử thách mới trong năm 2024, Cen Land đặt kế hoạch Doanh thu thuần đạt 3.250 tỷ đồng, tăng trưởng 248% và lợi nhuận trước thuế đạt 220 tỷ đồng, tăng trưởng 4.389%.

Cùng với sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2024 theo một số chỉ tiêu kinh doanh chủ yếu sau:

Doanh thu môi giới BĐS

**↑ 205%**

so với thực hiện năm 2023  
tương ứng **1.000 tỷ đồng**

Doanh thu đầu tư BĐS

**↑ 308%**

so với thực hiện năm 2023  
tương ứng **2.000 tỷ đồng**

Doanh thu DV MKT, cho thuê văn  
phòng và doanh thu khác

**↑ 116%**

so với thực hiện năm 2023  
tương ứng **250 tỷ đồng**

Lợi nhuận trước thuế

**↑ 4.389%**

so với thực hiện năm 2023  
tương ứng **220 tỷ đồng**

## Giải pháp và biện pháp để thực hiện được các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2024

Bước sang năm 2024, Cen Land tiếp tục thực hiện sứ mệnh làm thật, tạo giá trị thật cho thị trường, nhà đầu tư, đối tác và khách hàng. Trên cơ sở định hướng chiến lược của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc đề ra các giải pháp để thực hiện các mục tiêu kinh doanh 2024 như sau:

01

Mở rộng mạng lưới bán hàng, tăng cường tuyển dụng và đào tạo nhân sự trong lĩnh vực bất động sản để đáp ứng nhu cầu phục hồi của thị trường.

02

Tái cấu trúc hệ thống quản lý và bán hàng theo hướng tinh gọn, hiệu quả, thích ứng linh hoạt với biến động của thị trường.

03

Tìm kiếm các dự án tốt đáp ứng đúng nhu cầu thực của khách hàng và nhà đầu tư theo từng giai đoạn phát triển của thị trường.

04

Đẩy mạnh công tác bán hàng tại các dự án đã đầu tư và tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới.

05

Nhận chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực điều dưỡng và hợp tác với các chủ đầu tư bất động sản sinh thái để phát triển mô hình bất động sản điều dưỡng nhằm thu hút các khách hàng nước ngoài, thu hút ngoại tệ về cho đất nước và làm sống lại các khu nghỉ dưỡng sinh thái tại Việt nam.

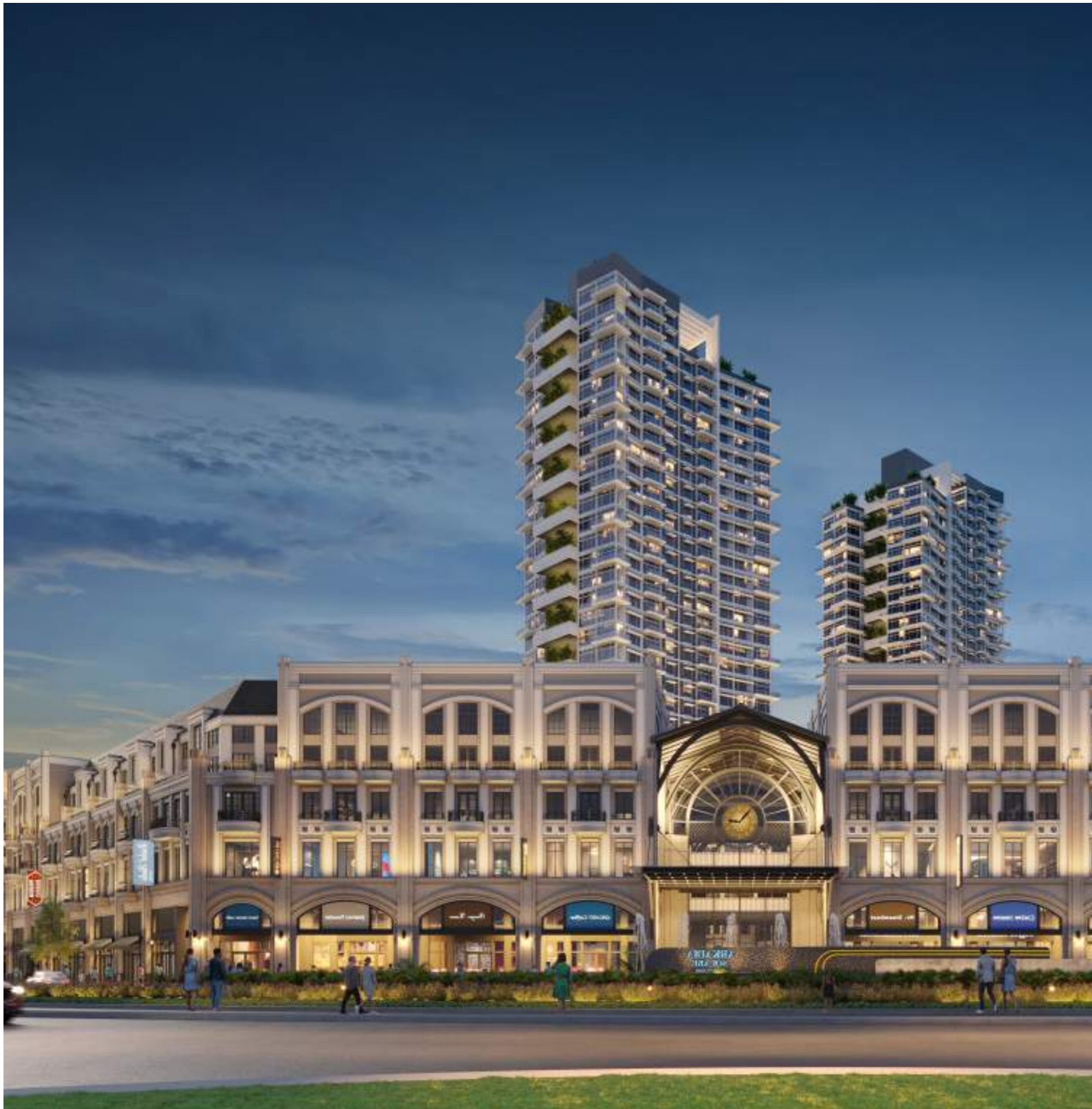
06

Trên cơ sở nền tảng trung tâm đào tạo Cen Academy và hệ thống tư vấn tuyển sinh đã xây dựng được từ năm trước, đẩy mạnh công tác tuyển sinh, tăng cường hợp tác với các đối tác hàng đầu trong lĩnh vực giáo dục tại Việt Nam để đảm bảo chất lượng giảng viên, đa dạng các hình thức học, chương trình du học, chương trình chuyển đổi bằng và hỗ trợ tối đa học viên trong quá trình đào tạo tại Việt Nam và nước ngoài. Mở rộng mạng lưới đối tác tại các thị trường có nhu cầu thu hút nhân lực chất lượng cao tại Đức và các nước châu Âu, Nhật Bản, Hàn quốc, Canada, Australia....

07

Nâng cao năng lực quản trị hệ thống bằng việc triển khai các hoạt động đào tạo cho đội ngũ quản trị, tăng cường các hoạt động thanh tra, giám sát và quản lý rủi ro, ứng dụng công nghệ vào công tác quản trị hệ thống.





# PHẦN 06

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá tình hình hoạt động của công ty

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban TGD

Định hướng chiến lược năm 2024

Nhận định thị trường bất động sản 2024

Mục tiêu năm 2024

Định hướng chiến lược

Đánh giá của thành viên HĐQT độc lập

Về tổ chức các cuộc họp HĐQT

Về việc giám sát TGD và các TV khác trong Ban TGD

Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT



# ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG Của CÔNG TY



Năm 2023 là một năm khó khăn chung đối với nền kinh tế toàn cầu, với sự ảnh hưởng nặng nề của đại dịch Covid-19; xung đột giữa Nga - Ukraine, xung đột tại Trung Đông và chính sách thắt chặt tiền tệ của các quốc gia châu Âu để kiềm chế lạm phát; sự thu hẹp chi tiêu và suy giảm số lượng đơn đặt hàng sản xuất; những thay đổi về cơ cấu kinh tế và sự sụt giảm của thị trường bất động sản... Tăng trưởng toàn cầu giảm xuống mức thấp nhất trong ba thập kỷ, gắn với lực lượng lao động toàn cầu đang già đi và tăng trưởng chậm hơn. Ngoài ra, nền kinh tế toàn cầu ngày càng dễ bị tổn thương trước những cú sốc do biến đổi khí hậu.

Bị ảnh hưởng bởi tình hình kinh tế thế giới, các động lực của nền kinh tế Việt Nam chưa phát huy được hiệu quả như những năm trước, đặc biệt trong giai đoạn nửa đầu năm. Tuy vậy, xu hướng tích cực hơn trong những tháng cuối năm đã giúp tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2023 đạt 5,05% và là một trong những nền kinh tế tăng trưởng cao trong khu vực và thế giới...

Tuy nhiên, thị trường bất động sản Việt Nam 2023 vẫn gặp rất nhiều khó khăn do bối cảnh chung của nền kinh tế thế giới cũng như Việt Nam đang trong quá trình hồi phục, nhưng lại gặp khó khăn do những hạn chế, tồn tại từ trước đó chưa thể khắc phục triệt để. Vì vậy, trong năm 2023, thị trường bất động sản tiếp tục suy giảm mạnh về sức mua và thanh khoản; thiếu nguồn cung đi liền với cơ cấu sản phẩm nhà ở không hợp lý, dư thừa sản phẩm phân khúc cao cấp trong khi thiếu nhà ở phù hợp với khả năng chi trả của nhóm đối tượng thu nhập thấp tại đô thị; doanh nghiệp bất động sản khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn tín dụng, phát hành trái phiếu và huy động từ khách hàng; số lượng dự án nhà ở thương mại hoàn thành và chấp thuận mới giảm mạnh. Lĩnh vực kinh doanh bất động sản ghi nhận số lượng doanh nghiệp ngừng hoạt động, giải thể tăng mạnh so với năm trước với gần 1.300 doanh nghiệp, tăng khoảng 8% so với năm 2022. Bình quân mỗi tháng, 107 doanh nghiệp ngành này phá sản, trong khi số lập mới giảm 45%, hơn 4.700 doanh nghiệp. Những doanh nghiệp kinh doanh bất động sản còn bám trụ trên thị trường đã có hành trình tái cấu trúc mạnh mẽ, nỗ lực thích ứng và đổi mới để thúc đẩy thị trường bất động sản hồi phục.

Trong bối cảnh đối mặt với vô vàn những khó khăn đó, Cen Land không thể tránh khỏi những tác động của thị trường, kết quả kinh doanh năm 2023 có sự sụt giảm mạnh so với 2022. Nhận định thị trường bất động sản còn nhiều bất thường và khó khăn kéo dài, HĐQT cùng Ban điều hành công ty đã rất nỗ lực xoay chuyển tình thế, tìm kiếm những hướng đi mới phù hợp với xu thế của thị trường nhưng vẫn tận dụng được nền tảng sẵn có của Công ty, góp phần đa dạng hóa hệ sinh thái Cen Land, tạo cơ sở cho sự phát triển vững chắc và bền vững trong dài hạn. Bên cạnh việc tiết giảm đầu tư vào dự án mới, thu hẹp mạng lưới bán hàng bất động sản, tập trung vào các sản phẩm đáp ứng nhu cầu ở thực của khách hàng và làm việc với nhiều chủ đầu tư để tìm ra những hướng đi mới, cung cấp ra thị trường những sản phẩm bất động sản phù hợp với nhu cầu của thị trường, Cen Land đẩy mạnh hợp tác với các đối tác ngoại có kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản điều dưỡng để nhận chuyển giao công nghệ, triển khai mô hình này tại Việt Nam. Năm 2023, Cen Land chính thức ký kết hợp tác đầu tư và mua cổ phần để trở thành Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group nhằm tận dụng tối đa nền tảng công nghệ hiện có Cenhomes.vn, mở rộng hệ sinh thái dịch vụ bất động sản, đẩy mạnh và chiếm lĩnh thị phần mảng bất động sản thổ cư. Đặc biệt, sau nhiều năm nghiên cứu và khảo sát thị trường thế giới, Cen Land đã chính thức tham gia vào lĩnh vực đào tạo và cung ứng nhân lực có kỹ năng cho thị trường quốc tế. Chính thức triển khai từ tháng 6 năm 2023 thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Cen Academy, Cen Land kỳ vọng sẽ giúp hàng vạn người Việt trẻ tiếp cận nền giáo dục hàng đầu thế giới cùng cơ hội việc làm toàn cầu.

Ghi nhận các thành tựu và nỗ lực trong suốt thời gian vừa qua, trong năm 2023 Cen Land tiếp tục được ghi nhận bằng những giải thưởng xứng đáng:



Hơn 1 triệu độc giả trên hệ thống Reatimes.vn và Hội đồng bình chọn trực tiếp

TOP  
10



# ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT

## VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TGD

Căn cứ Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ, HĐQT đã thực hiện giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc ("BTGD") trong việc triển khai các nghị quyết của ĐHĐCĐ và nghị quyết của HĐQT như sau:

### a. Phương thức giám sát:

- HĐQT đã trao đổi ý kiến và chất vấn các hoạt động của BTGD trong việc lập chiến lược, thực hiện kế hoạch SXKD và các mục tiêu đã được ĐHĐCĐ phê duyệt. HĐQT cùng với Tổng Giám đốc ("TGD") đã thảo luận, trao đổi tại các cuộc họp HĐQT hàng tháng và qua gặp gỡ, trao đổi, để tìm ra và giải quyết khó khăn, nhằm hoàn thành các mục tiêu mà ĐHĐCĐ đề ra.
- HĐQT đã thảo luận và thông qua các quyết định bằng nghị quyết sau mỗi kỳ họp và/hoặc lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản về các nội dung có liên quan để BTGD có cơ sở triển khai.

### b. Kết quả giám sát:

- BTGD đã thực hiện đúng vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng các định hướng, chỉ đạo của HĐQT. Mặc dù đã có nhiều nỗ lực trong việc điều hành kinh doanh của Công ty, tuy nhiên trong bối cảnh thị trường khó khăn, BTGD vẫn chưa hoàn thành được kế hoạch kinh doanh năm 2023.
- Trong quá trình điều hành, BTGD đã tuân thủ theo đúng phân cấp quản trị tại Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ cũng như các Nghị quyết, quyết định, chỉ đạo của HĐQT.
- BTGD đã dẫn dắt, quản lý đội ngũ thực thi và theo dõi, đánh giá các hoạt động kinh doanh của công ty sát sao, linh hoạt thích ứng nhanh với biến động mạnh của thị trường.
- Kịp thời đưa ra các đề xuất, kiến nghị cho HĐQT giúp hoạt động kinh doanh đi đúng hướng, đúng pháp luật và tối ưu nhất trong điều kiện hoàn cảnh thực tế của thị trường.
- Chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp, tạo nên sự kết nối và bản sắc riêng của công ty.
- Tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến quản trị Công ty và công bố thông tin đầy đủ, đúng hạn về tình hình hoạt động kinh doanh cho cổ đông, cơ quan quản lý và các bên liên quan dựa trên cơ sở minh bạch, chính xác, kịp thời.
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với người lao động, nghĩa vụ nộp thuế và trách nhiệm với cộng đồng.
- Kịp thời tổ chức, thực hiện các giải pháp đồng bộ để thực hành tiết kiệm, chống lãng phí, chú trọng công tác quản trị rủi ro để kịp thời phát hiện và có kế hoạch hành động phù hợp, từng bước cải thiện và nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp.

# ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC NĂM 2024

Bước sang 2024, thị trường bất động sản sẽ tiếp tục đối diện với nhiều cơ hội và thách thức đan xen. Kỳ vọng ngành BĐS bước vào pha hồi phục giữa năm 2024 do (i) pháp lý được hoàn thiện, (ii) cơ sở hạ tầng được đầu tư đồng bộ, (iii) kinh tế 2024 kì vọng tăng trưởng.

### Pháp lý được hoàn thiện

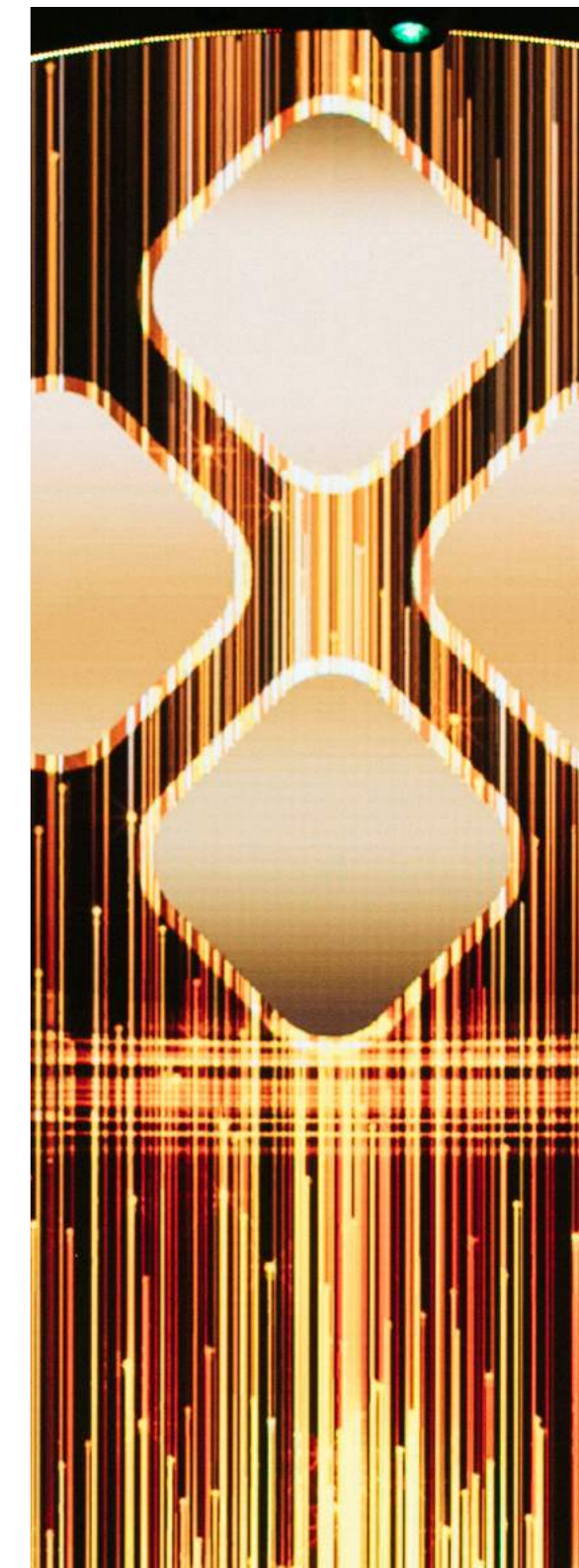
Những thay đổi liên quan Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản 2023 được Quốc hội thông qua cuối tháng 11 năm 2023, Luật Đất đai mới được thông qua tháng 1 năm 2024 sẽ là bước tiến lớn về chính sách và là một trong những khung pháp lý quan trọng, với nhiều quy định tác động tốt đến thị trường, chủ đầu tư và khách hàng, thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ dần có sự cân bằng hơn vào năm 2024 khi được tháo gỡ về pháp lý và vốn. Bên cạnh đó, đầu tư FDI tiếp tục tăng tạo động lực cho bất động sản công nghiệp và khu dân cư.

### Cơ sở hạ tầng được đầu tư đồng bộ

Những năm gần đây, cơ sở hạ tầng liên tục được đầu tư với vốn đầu tư công tăng qua các năm. Nhiều dự án trọng điểm đang được triển khai: Vành đai 4 Thủ đô, vành đai 3 TP. HCM, Cao tốc Bắc – Nam, Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, Sân bay Long Thành...Việc đầu tư nhiều dự án hạ tầng giao thông đường bộ và lan tỏa góp phần gia tăng nguồn cung và giá trị cho các dự án BĐS.

### Kinh tế 2024 kỳ vọng tăng trưởng

Ngành BĐS vừa là ngành đóng vai trò quan trọng đối với nền kinh tế, đồng thời cũng là ngành chịu ảnh hưởng trực tiếp và trọng yếu từ các biến động kinh tế bởi các tính chất đặc thù như: nhu cầu vốn tín dụng lớn, hoạt động kinh doanh điều tiết bởi pháp lý, nhu cầu khách hàng cuối co giãn cao theo thu nhập... nên triển vọng tăng trưởng tốt của nền kinh tế trong năm 2024 sẽ là một "cú huych" trọng yếu và tích cực đối với thị trường BĐS: thu nhập người dân cải thiện, tâm lý - kì vọng về tương lai nền kinh tế - thu nhập tích cực, nhu cầu chi tiêu - vay tiêu dùng tăng kết hợp với lãi suất ưu đãi, hấp dẫn dẫn đến nhu cầu mua và đầu tư Bất động sản trở nên sôi động trở lại. Hiệu ứng sẽ được lan tỏa, giúp gia tăng nguồn cung Bất động sản mới trên thị trường. Thị trường bất động sản và các doanh nghiệp bất động sản được kỳ vọng có những chuyển biến tích cực trong năm 2024. Tuy vậy, rủi ro vẫn hiện hữu liên quan đến dòng thanh toán trái phiếu doanh nghiệp lớn vào năm 2024.





# MỤC TIÊU NĂM 2024

Đứng trước những thách thức và vận hội mới của năm 2024, Hội đồng quản trị đề ra mục tiêu trong năm 2024 trên cơ sở kỳ vọng thị trường bất động sản sẽ có sự hồi phục vào giữa năm nay như sau:

STT	Nội dung	Kế hoạch năm 2024
1	Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ:	3.250 tỷ đồng
2	Lợi nhuận trước thuế:	220 tỷ đồng

## ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

Để thực hiện mục tiêu trên, trên cơ sở đánh giá mức độ khó khăn và cơ hội của thị trường bất động sản năm 2024, HĐQT Công ty đặt ra những phương hướng và nhiệm vụ chính sau:

- ★ Mở rộng, củng cố và phát triển các mảng kinh doanh cốt lõi của Công ty đáp ứng nhu cầu phục hồi của thị trường bất động sản:
  - Thường xuyên đánh giá và theo sát diễn biến của thị trường để có phương án mở rộng và tái cấu trúc bộ máy kinh doanh theo hướng tinh gọn, hiệu quả và linh hoạt đáp ứng nhu cầu phục hồi của thị trường;
  - Triển khai các giải pháp, dịch vụ nhằm gia tăng giá trị bất động sản cho khách hàng mua nhà như hỗ trợ khách hàng cho thuê lại, sang nhượng và quản lý bất động sản giúp gia tăng lợi nhuận cho khách hàng;
  - Mở rộng hợp tác và phát triển mô hình Bất động sản điều dưỡng với các đối tác nước ngoài có kinh nghiệm.
- ★ Nghiên cứu, tìm kiếm các cơ hội kinh doanh mới và mở rộng hợp tác quốc tế với các đối tác lớn trên thế giới giúp Cen Land vươn mạnh ra thị trường quốc tế.
- ★ Mở rộng hệ sinh thái của công ty xoay quanh nền tảng cốt lõi dịch vụ bất động sản với mục tiêu phát triển các dịch vụ phù hợp với xu thế của thị trường, sử dụng và làm gia tăng giá trị của các bất động sản và tăng tính thanh khoản cho thị trường bằng việc triển khai các mô hình kinh doanh mới trong lĩnh vực dịch vụ đào tạo, trải nghiệm và hướng nghiệp, du học nghề, dịch vụ điều dưỡng chất lượng cao,....
- ★ Tiếp tục đẩy mạnh công tác giáo dục đào tạo nghề và cung ứng nhân lực cho thị trường lao động nước ngoài, tập trung mạnh vào thị trường Đức và tìm kiếm mở rộng thêm các thị trường mới tại Nhật Bản, Australia, Canada... Xây dựng hệ thống đào tạo bài bản ngay từ trong nước với mô hình khép kín: Học viên – Nhà trường – Doanh nghiệp – Xã hội.
- ★ Kiện toàn và nâng cao năng lực quản trị hệ thống, kiểm soát rủi ro, ứng dụng công nghệ vào công tác quản trị.







# ĐÁNH GIÁ

## Của THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Tính đến 31/12/2023, HĐQT công ty có 02 thành viên HĐQT độc lập. Các thành viên này đều tham gia 100% các phiên họp trực tiếp, lấy ý kiến bằng văn bản của HĐQT trong năm 2023 và đưa ra những ý kiến đóng góp quan trọng vào việc xây dựng chiến lược hoạt động và phát triển của Công ty. Đồng thời, ông Nguyễn Đức Vui, với vai trò kiêm chủ tịch Ủy ban kiểm toán đã góp phần giám sát, tư vấn hoàn thiện cơ chế quản trị của Công ty, kiểm soát tài chính chặt chẽ và bảo vệ quyền lợi của cổ đông.

### 01 Về tổ chức các cuộc họp HĐQT

- Các cuộc họp HĐQT được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, tài liệu được chuẩn bị chu đáo, đầy đủ theo đúng nguyên tắc. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận và phản biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra định hướng, giải pháp tốt nhất cho công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ.
- Các quyết định đầu tư vào dự án đều được nghiên cứu cẩn thận, có cơ sở và được thảo luận, phản biện trong các buổi họp giữa HĐQT và Ban TGD.

### 02 Về việc giám sát TGD và các thành viên khác trong Ban TGD

- Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt việc giám sát đối với Ban TGD, đảm bảo hoạt động của công ty được kiểm soát chặt chẽ, đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời để sát với tình hình thực tiễn.
- Các thành viên HĐQT giữ chức danh trong Ban TGD tham dự đầy đủ các cuộc họp định kỳ và bất thường của HĐQT. Các chính sách của Ban TGD được phân tích, phản biện từ HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của công ty.

- HĐQT giám sát và cùng với Ban TGD không ngừng củng cố và hoàn thiện bộ máy tổ chức, thực hiện các giải pháp đồng bộ để thực hành tiết kiệm, chống lãng phí, phát triển văn hóa doanh nghiệp, chú trọng công tác quản trị rủi ro để kịp thời phát hiện và có kế hoạch hành động phù hợp, từng bước cải thiện và nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp.
- Các thành viên HĐQT nhận diện một cách chủ động vai trò, trách nhiệm hỗ trợ đối với Ban TGD.
- HĐQT đặc biệt quan tâm đến các biện pháp quản trị rủi ro nhằm hỗ trợ cho ban điều hành nhận diện sớm rủi ro và phương án quản trị rủi ro nhằm duy trì tính bền vững và ổn định trong hoạt động của công ty.

### 03 Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT

- Trong năm 2023, Hội đồng Quản trị đã thực hiện các công tác quản trị doanh nghiệp, chiến lược nhân sự, phát triển thương hiệu... một cách cẩn trọng, nghiêm túc và quyết liệt, tuân thủ đúng các quy định tại Điều lệ và quy chế tổ chức hoạt động của Công ty. Tất cả các thành viên HĐQT đều có tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện đúng vai trò và nhiệm vụ của mình để giúp HĐQT thực hiện tốt vai trò định hướng phát triển của Công ty.
- HĐQT đã có các chỉ đạo củng cố và kiện toàn bộ máy lãnh đạo, hệ thống quản trị của Cen Land và các công ty thành viên, sắp xếp nhân sự, đồng thời tăng cường công tác quản lý và bộ máy tinh gọn hiệu quả, tạo cơ sở nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của Cen Land.
- HĐQT cũng đã hoạch định chủ trương và chiến lược kinh doanh rất sát với thị trường, có phản ứng điều chỉnh nhanh nhạy, kịp thời, giúp giải quyết một cách hiệu quả các vấn đề của các chủ đầu tư và thị trường.
- Bên cạnh đó, với trách nhiệm với cộng đồng: Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, Cen Land luôn gắn kết sự phát triển của Doanh nghiệp với trách nhiệm hỗ trợ cộng đồng. Công ty luôn khuyến khích tất cả CBNV cùng tích cực tham gia các hoạt động thiện nguyện của tỉnh, trao những món quà về tiền và vật chất tới những học sinh, gia đình có hoàn cảnh khó khăn.





# PHẦN 07

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

Tổng quan về quản trị công ty của Cen Land

Hoạt động của ĐHĐCĐ

Cơ cấu tổ chức của HĐQT

Hoạt động của HĐQT trong năm 2023

Các cuộc họp HĐQT trong năm 2023

Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị đã ban hành

Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập

Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT

Thù lao của HĐQT, Ban TGD, UBKT

Thông tin giao dịch và nắm giữ cổ phiếu

Thông tin vốn điều lệ

Cơ cấu cổ đông

Cổ đông lớn của Công ty

Danh sách cổ đông nội bộ và các giao dịch của người nội bộ và người có liên quan

Tình hình thay đổi Vốn điều lệ qua các năm

Công ty con, Công ty liên kết

Quản lý rủi ro

Cấu trúc tổ chức và phương pháp quản lý rủi ro

Các rủi ro trọng yếu trong năm 2023

Quan hệ nhà đầu tư

Thông tin cổ phiếu CRE

Hoạt động IR tiêu biểu năm 2023

Tuân thủ các quy định của luật pháp



# TỔNG QUAN

## VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY CỦA CEN LAND

Quản trị công ty bao gồm hệ thống các nguyên tắc, luật pháp và chính sách chi phối các hoạt động, vận hành và quản lý của một công ty. Khi quản trị công ty hiệu quả giúp công ty thúc đẩy hoạt động, nâng cao hiệu quả sản xuất và vận hành, hoạt động của công ty được minh bạch, rủi ro cho nhà đầu tư được giảm thiểu và nhà đầu tư được đối xử công bằng. Đây là nền tảng cho khả năng cạnh tranh của doanh nghiệp, thúc đẩy tiếp cận thị trường vốn, phát triển thị trường tài chính, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

Hoạt động quản trị công ty của Cen Land hiện đang được phụ trách bởi những người có nghiệp vụ vững vàng, giàu kinh nghiệm trong môi trường kinh doanh và năng lực tiếp cận kiến thức mới từ quốc tế.

Hiện nay, mô hình và quy chế quản trị công ty của Cen Land đã đạt được mức độ chuyên nghiệp nhất định. Bên cạnh đó, Công ty luôn cập nhật, điều chỉnh mô hình và quy chế này để thích ứng với nhu cầu phát triển và diễn biến mới của môi trường kinh doanh, môi trường pháp lý... Đồng thời, Cen Land còn chủ động hướng tới áp dụng các chuẩn mực quốc tế cao hơn để tiệm cận tính toàn cầu và chuẩn bị tốt nhất cho yêu cầu phát triển trong tương lai.

# HOẠT ĐỘNG

## CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông (bao gồm cả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản):

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2023/NQ-ĐHĐCĐ	26/4/2023	Thông qua một số nội dung tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
2	02/2023/NQ-ĐHĐCĐ	26/4/2023	Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022





# CƠ CẤU TỔ CHỨC

## Của HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



HDQT đã duy trì hoạt động theo quy định tại Điều lệ công ty và Quy chế nội bộ về quản trị công ty. HDQT hiện tại gồm 06 thành viên, trong đó có: 02 thành viên HDQT độc lập. Hiện tại, cơ cấu thành viên HDQT có sự cân đối giữa các thành viên có kỹ năng, kiến thức và kinh nghiệm về pháp luật, tài chính, quản trị kinh doanh... Đồng thời cũng có sự cân đối giữa các thành viên không điều hành và thành viên độc lập.

**Tên các thành viên HDQT tại Cen Land tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm:**

STT	Thành viên HDQT	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HDQT
2	Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HDQT
3	Bà Nguyễn Minh Hối	Phó Chủ tịch HDQT
4	Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HDQT
5	Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HDQT độc lập – Chủ tịch UBKT
6	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HDQT độc lập – Thành viên UBKT

# TÌNH HÌNH THAY ĐỔI

## THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2023, tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 được tổ chức vào tháng 04/2023, ĐHĐCĐ đã bầu thành viên HDQT nhiệm kỳ 2023 – 2028.

STT	Thành viên HDQT	Chức vụ (thành viên HDQT độc lập, TVHDQT không điều hành)	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HDQT/ HDQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
<b>I Hết nhiệm kỳ (2018-2023)</b>				
1	Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HDQT	06/4/2018	26/4/2023
2	Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HDQT	06/4/2018	26/4/2023
3	Bà Nguyễn Minh Hối	Phó Chủ tịch HDQT	Ngày được bầu là TV HDQT: 10/01/2022 Ngày được bầu là Phó Chủ tịch HDQT: 21/10/2022	26/4/2023
4	Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HDQT - TGD	12/6/2020	26/4/2023
5	Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HDQT độc lập	06/4/2018	26/4/2023
6	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HDQT độc lập	06/4/2018	26/4/2023
7	Ông Vương Văn Tường	TVHDQT không điều hành	09/4/2021	26/4/2023
<b>II Nhiệm kỳ mới (2023-2028)</b>				
1	Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HDQT	26/4/2023	
2	Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HDQT	26/4/2023	
3	Bà Nguyễn Minh Hối	Phó Chủ tịch HDQT	26/4/2023	
4	Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HDQT - TGD	26/4/2023	
5	Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HDQT độc lập	26/4/2023	
6	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HDQT độc lập	26/4/2023	



# HOẠT ĐỘNG Của HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM



Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã thực hiện các công tác quản trị doanh nghiệp, chiến lược nhân sự, phát triển thương hiệu... một cách cẩn trọng, nghiêm túc và quyết liệt, tuân thủ đúng các quy định tại Điều lệ và quy chế tổ chức hoạt động của Công ty. Tất cả các thành viên Hội đồng quản trị đều có tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện đúng vai trò và nhiệm vụ của mình để giúp Hội đồng quản trị thực hiện tốt vai trò định hướng phát triển của Công ty.

Hội đồng quản trị đã có các chỉ đạo củng cố và kiện toàn bộ máy lãnh đạo, hệ thống quản trị của Công ty và các công ty thành viên, sắp xếp nhân sự, đồng thời thu hút bổ sung một số nhân sự chất lượng cao phù hợp giúp tăng cường công tác quản lý và bộ máy tinh gọn hiệu quả, tạo cơ sở nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của Cen Land.

Hội đồng quản trị cũng đã hoạch định chủ trương và chiến lược kinh doanh theo sát thị trường, có phản ứng điều chỉnh nhanh nhạy, kịp thời, giúp giải quyết có hiệu quả các vấn đề của các chủ đầu tư và thị trường.

# CÁC CUỘC HỌP CỦA HĐQT TRONG NĂM 2023

Trong năm 2023, HĐQT của Công ty đã tổ chức 10 cuộc họp định kỳ và bất thường, kịp thời với diễn biến của hoạt động kinh doanh của Công ty dựa trên Nghị quyết của ĐHCĐ thường niên 2023.

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
<b>I Nhiệm kỳ cũ (2018-2023)</b>				
1	Ông Nguyễn Trung Vũ	2/2	100%	
2	Ông Phạm Thanh Hưng	2/2	100%	
3	Bà Nguyễn Minh Hồi	2/2	100%	
4	Ông Chu Hữu Chiến	2/2	100%	
5	Ông Nguyễn Đức Vui	2/2	100%	
6	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	2/2	100%	
7	Ông Vương Văn Tường	2/2	100%	
<b>II Nhiệm kỳ mới (2023-2028)</b>				
1	Ông Nguyễn Trung Vũ	8/8	100%	
2	Ông Phạm Thanh Hưng	8/8	100%	
3	Bà Nguyễn Minh Hồi	8/8	100%	
4	Ông Chu Hữu Chiến	8/8	100%	
5	Ông Nguyễn Đức Vui	8/8	100%	
6	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	8/8	100%	









# CÁC NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH Của HĐQT ĐÃ BAN HÀNH

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	02/2023/NQ-HĐQT	09/01/2023	Thông qua các giao dịch giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ với các bên có liên quan trong năm 2023
2	04/2023/NQ-HĐQT	06/3/2023	Thông qua kế hoạch tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
3	06/2023/NQ-HĐQT	27/4/2023	Bầu Chủ tịch và Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023-2028
4	07/2023/NQ-HĐQT	27/4/2023	Bổ nhiệm Chủ tịch và thành viên Ủy ban kiểm toán nhiệm kỳ 2023-2028
5	09/2023/NQ-HĐQT	20/7/2023	Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022
6	10/2023/NQ-HĐQT	11/9/2023	Điều chỉnh một số nội dung tại phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022
7	18/2023/NQ-HĐQT	02/10/2023	Đăng ký mua toàn bộ số cổ phần được quyền mua tại Công ty Cổ phần Cen Academy
8	13/2023/QĐ-HĐQT	10/10/2023	Miễn nhiệm Tổng Giám đốc Công ty
9	14/2023/QĐ-HĐQT	10/10/2023	Bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty
10	16/2023/NQ-HĐQT	26/10/2023	Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group
11	16a/2023/NQ-HĐQT	26/10/2023	Thông qua phương án vay vốn và thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Thái Hà
12	20/2023/NQ-HĐQT	31/10/2023	Thông qua phương án vay vốn và thế chấp tại Ngân hàng TNHH Indovina (Indovinabank) – Chi nhánh Thiên Long
13	22/2023/NQ-HĐQT	11/12/2023	Gia hạn Trái phiếu mã CRE202001

# HOẠT ĐỘNG Của THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Tính đến 31/12/2023, HĐQT công ty có 02 thành viên HĐQT độc lập. Các thành viên này đều tham gia 100% các phiên họp trực tiếp, lấy ý kiến bằng văn bản của HĐQT trong năm 2023 và đưa ra những ý kiến đóng góp quan trọng vào việc xây dựng chiến lược hoạt động và phát triển của Công ty. Đồng thời, ông Nguyễn Đức Vui, với vai trò Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán đã góp phần giám sát, tư vấn hoàn thiện cơ chế quản trị của Công ty, kiểm soát tài chính chặt chẽ và bảo vệ quyền lợi của cổ đông.

## Đánh giá về hoạt động của HĐQT Công ty trong năm 2023, thành viên HĐQT độc lập nhận thấy:

-  Các cuộc họp HĐQT được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, tài liệu được chuẩn bị đầy đủ theo đúng quy định. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận và phân biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra định hướng, giải pháp tốt nhất cho công ty;
-  Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ;
-  Các quyết định đầu tư vào dự án đều được nghiên cứu cẩn thận, có cơ sở và được thảo luận, phân biện trong các buổi họp giữa HĐQT và Ban TGD;
-  HĐQT đã hoàn thành các công việc được giao với tinh thần trách nhiệm và tính chuyên nghiệp cao, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và điều lệ công ty;
-  HĐQT đã đề xuất kịp thời nhiều phương án, giải pháp hiệu quả, kịp thời giúp Ban TGD vượt qua thách thức, khó khăn;
-  HĐQT đã cùng với Ban TGD triển khai các hoạt động đào tạo nhân viên của công ty và triển khai các hoạt động nhằm bồi đắp văn hóa doanh nghiệp.





# HOẠT ĐỘNG

## Của CÁC TIỂU BAN THUỘC HĐQT

HĐQT có 01 tiểu ban trực thuộc là UBKT, trong năm 2022, công ty thành lập bộ phận Kiểm soát nội bộ trực thuộc UBKT theo các quy định tại Nghị định 05/2019/NĐ-CP để trực tiếp thực hiện hoạt động Kiểm toán nội bộ. Việc thành lập và tổ chức hoạt động của UBKT góp phần đáng kể vào kết quả cải tiến hoạt động Quản trị công ty.

STT	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ủy ban Kiểm toán	Trình độ chuyên môn
<b>I Nhiệm kỳ cũ (2018-2023)</b>				
1	Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	Ngày bắt đầu: 11/5/2021 Ngày không còn là thành viên UBKT: 27/4/2023	Cử nhân Kinh tế - Kế toán
2	Ông Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Ngày bắt đầu: 11/5/2021 Ngày không còn là thành viên UBKT: 27/4/2023	Cử nhân Luật - Luật sư
<b>II Nhiệm kỳ mới (2023-2028)</b>				
1	Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	27/4/2023	Cử nhân Kinh tế - Kế toán
2	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán	27/4/2023	Cử nhân Xã hội học

## CUỘC HỌP CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

STT	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
<b>I Nhiệm kỳ cũ (2018-2023)</b>					
1	Ông Nguyễn Đức Vui	2/2	100%	100%	
2	Ông Vương Văn Tường	2/2	100%	100%	
<b>II Nhiệm kỳ mới (2023-2028)</b>					
1	Ông Nguyễn Đức Vui	4/4	100%	100%	
2	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	4/4	100%	100%	

# THÙ LAO

## Của HĐQT, BAN TGD, UBKT

STT	Nội dung	Chức vụ	Thu nhập
<b>I Thù lao HĐQT, UBKT</b>			<b>568.694.445</b>
1	Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT	215.694.445
2	Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	273.000.000
3	Ông Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT (Hết nhiệm kỳ ngày 27/4/2023)	80.000.000
4	Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập - Chủ tịch UBKT	0
5	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập - Thành viên UBKT	0
<b>II Tiền lương Ban Tổng Giám đốc</b>			<b>2.190.845.642</b>
1	Ông Phạm Đức Hùng	Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 10/10/2023)	605.610.032
2	Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT kiêm TGD (Miễn nhiệm TGD ngày 10/10/2023)	196.140.430
3	Bà Nguyễn Minh Hối	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.251.041.055
4	Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc	138.054.125
<b>III Tiền lương Kế toán trưởng</b>			<b>280.774.536</b>
1	Bà Lê Thị Lan	Kế toán trưởng	280.774.536
<b>Tổng</b>			<b>3.040.314.623</b>



# THÔNG TIN

## Và NĂM GIỮ CỔ PHIẾU



VỐN ĐIỀU LỆ NĂM 2023  
tính đến 31/12/2023  
**4.636.785.340.000**  
ĐỒNG

### THÔNG TIN VỐN ĐIỀU LỆ

tại ngày 31/12/2023

- Tên cổ phiếu: CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
- Mã cổ phiếu: CRE
- Tổng số cổ phiếu: 463.678.534 cổ phiếu
- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Ngày bắt đầu niêm yết/ đăng ký giao dịch: 05/09/2018
- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 463.678.426 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do: 462.238.429 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng: 1.439.997 cổ phiếu

### CỔ ĐÔNG LỚN CỦA CÔNG TY

theo Danh sách chốt cổ đông gần nhất tại ngày 27/03/2023

STT	Tên	Địa chỉ	Số ĐKKD	Ngày cấp	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, Phường Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội	0104556472	24/03/2010	231.511.373	49,93%
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu Tư I.P.A	Số 01, Nguyễn Thượng Hiền, Phường Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội	0100779693	28/12/2007	50.600.000	10,91%

### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY

theo Danh sách chốt cổ đông gần nhất tại ngày 27/03/2023

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-
	Cổ đông sáng lập/Cổ đông FDI	-	-	-	-	-
2	- Trong nước	-	-	-	-	-
	- Nước ngoài	-	-	-	-	-
	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)	282.111.373	60,84%	2	2	0
3	- Trong nước	282.111.373	60,84%	2	2	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
	Công đoàn công ty					
4	- Trong nước	-	-	-	-	-
	- Nước ngoài	-	-	-	-	-
5	Cổ phiếu quỹ	108	0,000023%	1	1	0
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)					
	Cổ đông khác	181.567.053	39,16%	6.334	39	6.295
7	- Trong nước	176.418.593	38,05%	6.249	20	6.229
	- Nước ngoài	5.148.460	1,11%	85	19	66
<b>Tổng cộng</b>		<b>463.678.534</b>	<b>100%</b>	<b>6.337</b>	<b>42</b>	<b>6.295</b>
	- Trong nước	458.530.074	98,89%	6.252	23	6.229
	- Nước ngoài	5.148.460	1,11%	85	19	66



## DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ CÁC GIAO DỊCH CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

TT	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ/ Mối quan hệ với người nội bộ	Số lượng cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số lượng cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do thay đổi
			Số cổ phiếu	Tỉ lệ %	Số cổ phiếu	Tỉ lệ %	
<b>I. Người nội bộ</b>							
1	Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc	96.216	0,02%	66.216	0,01%	Bán
2	Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc	511.650	0,11%	31.750	0,01%	Bán
3	Ông Mậu Minh Tuyến	Người phụ trách quản trị công ty kiêm Người được ủy quyền công bố thông tin	125.368	0,03%	124.168	0,03%	Bán
<b>II. Người có liên quan của Ông Nguyễn Đức Vui - Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT</b>							
1	Bà Trần Thị Tuyết Mai	Vợ của Ông Nguyễn Đức Vui	854.898	0,18%	604.898	0,13%	Bán
<b>III. Người có liên quan của Ông Nguyễn Anh Hương - Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc</b>							
1	Bà Trần Thị Mai Hương	Vợ của ông Nguyễn Anh Hương	9.730	0,00%	4.500	0,00%	Bán
2	Ông Nguyễn Hoàng Minh	Con trai của ông Nguyễn Anh Hương	7.800	0,00%	0	0,00%	Bán
<b>IV. Người có liên quan của bà Lê Thị Lan - Chức vụ: Kế toán trưởng</b>							
1	Bà Hoàng Thị Bàn	Mẹ chồng của bà Lê Thị Lan	9.660	0,00%	0	0,00%	Bán

## TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ QUA CÁC NĂM

### NĂM 2001

Công ty thành lập số VDL **3 tỷ đồng**.

### NĂM 2007

Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 3:7, nâng mức VDL Công ty lên **10 tỷ đồng**.

### NĂM 2015

Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1:12, nâng mức VDL Công ty lên **130 tỷ đồng**.

### NĂM 2017

Thực hiện trả cổ tức bằng cổ phiếu; Chào bán cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 50%; ESOP, nâng mức VDL Công ty lên **250 tỷ đồng**.

### NĂM 2018

Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 20%; ESOP; Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư tổ chức, nâng mức VDL Công ty lên **500 tỷ đồng**.

### NĂM 2019

Trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 15%; Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu tỷ lệ 45%, nâng VDL công ty lên **800 tỷ đồng**.

### NGÀY 07/01/2021

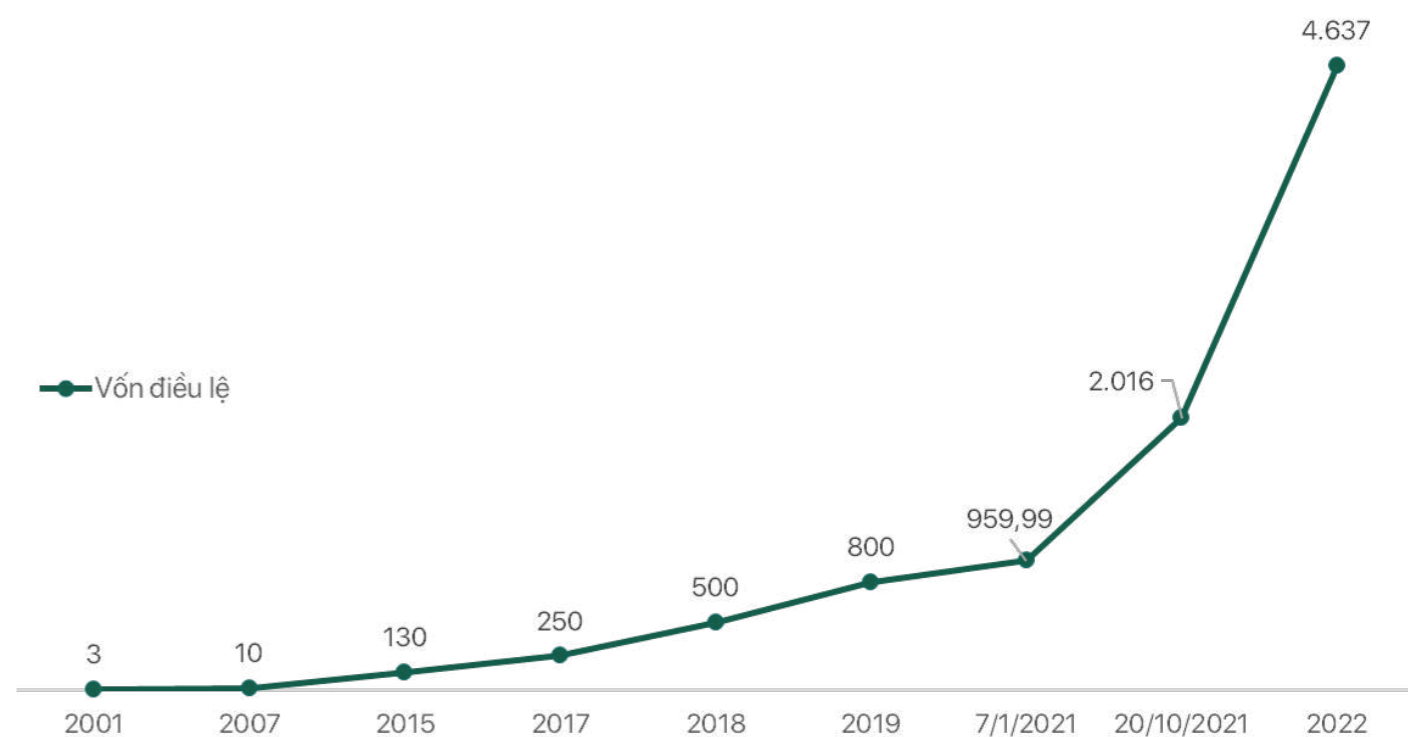
Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu tỷ lệ 20% nâng mức VDL Công ty lên **959,99 tỷ đồng**.

### NGÀY 20/10/2021

Trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 10%; Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 100:95; ESOP, nâng mức VDL Công ty lên **2.015,99 tỷ đồng**.

### NĂM 2022

Chào bán cổ phiếu ra công chúng với tỷ lệ 1:1; Phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu tỷ lệ 30%, nâng mức VDL Công ty lên **4.636,78 tỷ đồng**.





# CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

## CÔNG TY CON

### 01. CÔNG TY TNHH TMĐT NGÔI NHÀ THẾ KỶ

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo BĐS.
- **Địa chỉ:** Hà Nội
- **Vốn điều lệ:** 50 tỷ đồng
- **Tỉ lệ sở hữu của Cen Land:** 100%

### 02. CTCP TRUYỀN THÔNG VÀ GIẢI TRÍ NGÔI SAO MỚI

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường.
- **Địa chỉ:** Hà Nội
- **Vốn điều lệ:** 10 tỷ đồng
- **Tỉ lệ sở hữu của Cen Land:** 80%

### 03. CTCP BẤT ĐỘNG SẢN CEN SÀI GÒN

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo BĐS.
- **Địa chỉ:** TP. Hồ Chí Minh
- **Vốn điều lệ:** 20 tỷ đồng
- **Tỉ lệ sở hữu của Cen Land:** 80%

### 04. CÔNG TY TNHH CEN CUCKOO

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất.
- **Địa chỉ:** Hà Nội
- **Vốn điều lệ:** 20 tỷ đồng
- **Tỉ lệ sở hữu của Cen Land:** 100%

### 05. CÔNG TY TNHH CEN PRIME

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Môi giới BĐS, sàn giao dịch BĐS; tư vấn và quản lý BĐS; tư vấn quản lý; dịch vụ hỗ trợ tài chính.
- **Địa chỉ:** Hà Nội
- **Vốn điều lệ:** 2 tỷ đồng
- **Tỉ lệ sở hữu của Cen Land:** 100%

### 06. CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ ĐỐI TÁC LIÊN KẾT CEN

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất.
- **Địa chỉ:** Hà Nội
- **Vốn điều lệ:** 20 tỷ đồng
- **Tỉ lệ sở hữu của Cen Land:** 100%

### 07. CTCP CEN ACADEMY

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Giáo dục khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới BĐS, điều hành sàn giao dịch BĐS; Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng; Các khóa dạy về phê bình, đánh giá chuyên môn; Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (trừ hoạt động của các tổ chức Đảng, tôn giáo).
- **Địa chỉ:** Hà Nội
- **Vốn điều lệ:** 23 tỷ đồng
- **Tỉ lệ sở hữu của Cen Land:** 56%

### 08. CTCP CEN HCM

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- **Địa chỉ:** Hà Nội
- **Vốn điều lệ:** 2 tỷ đồng
- **Tỉ lệ sở hữu của Cen Land:** 94%

### 09. CTCP DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ BĐS PHỔ XANH GROUP

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ hoạt động đấu giá).
- **Địa chỉ:** Hà Nội
- **Vốn điều lệ:** 5 tỷ đồng
- **Tỉ lệ sở hữu của Cen Land:** 51%

## CÔNG TY CEN LAND KIỂM SOÁT GIÁN TIẾP

### 01. CTCP CEN HOUSING

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ liên quan khác.
- **Địa chỉ:** Hà Nội
- **Vốn điều lệ:** 10 tỷ đồng
- **Tỉ lệ kiểm soát của Cen Land:** 51%

### 02. CTCP CEN VĨNH PHÚ

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ liên quan khác.
- **Địa chỉ:** Vĩnh Phúc
- **Vốn điều lệ:** 1 tỷ đồng
- **Tỉ lệ kiểm soát của Cen Land:** 51%

### 03. CTCP CEN MIỀN TRUNG

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ liên quan khác.
- **Địa chỉ:** Đà Nẵng
- **Vốn điều lệ:** 3 tỷ đồng
- **Tỉ lệ kiểm soát của Cen Land:** 51%

### 04. CTCP CEN BẮC NINH

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ liên quan khác.
- **Địa chỉ:** Bắc Ninh
- **Vốn điều lệ:** 1 tỷ đồng
- **Tỉ lệ kiểm soát của Cen Land:** 51%

### 05. CTCP CEN THANH HÓA

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ liên quan khác.
- **Địa chỉ:** Thanh Hóa
- **Vốn điều lệ:** 2 tỷ đồng
- **Tỉ lệ kiểm soát của Cen Land:** 51%

### 06. CTCP CEN HẢI PHÒNG

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ liên quan khác.
- **Địa chỉ:** Hải Phòng
- **Vốn điều lệ:** 1 tỷ đồng
- **Tỉ lệ kiểm soát của Cen Land:** 51%

### 07. CTCP CEN NGHỆ AN

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ liên quan khác.
- **Địa chỉ:** Nghệ An
- **Vốn điều lệ:** 1 tỷ đồng
- **Tỉ lệ kiểm soát của Cen Land:** 80%

### 08. CTCP CEN HƯNG YÊN

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ liên quan khác.
- **Địa chỉ:** Hưng Yên
- **Vốn điều lệ:** 1 tỷ đồng
- **Tỉ lệ kiểm soát của Cen Land:** 51%

### 09. CTCP CEN KHÁNH HÒA

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ liên quan khác.
- **Địa chỉ:** Khánh Hòa
- **Vốn điều lệ:** 1 tỷ đồng
- **Tỉ lệ kiểm soát của Cen Land:** 51%



## CÔNG TY CEN LAND KIỂM SOÁT GIÁN TIẾP (tiếp theo)

### 10. CTCP CEN QUẢNG NINH

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ liên quan khác.
- **Địa chỉ:** Quảng Ninh
- **Vốn điều lệ:** 1 tỷ đồng
- **Tỉ lệ kiểm soát của Cen Land:** 51%

### 11. CTCP CEN STAY

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ liên quan khác.
- **Địa chỉ:** Hà Nội
- **Vốn điều lệ:** 2 tỷ đồng
- **Tỉ lệ kiểm soát của Cen Land:** 51%

### 12. CTCP CEN ZONE

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ liên quan khác.
- **Địa chỉ:** Hà Nội
- **Vốn điều lệ:** 1 tỷ đồng
- **Tỉ lệ kiểm soát của Cen Land:** 75%

### 13. CTCP CEN BÌNH ĐỊNH

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ liên quan khác.
- **Địa chỉ:** Bình Định
- **Vốn điều lệ:** 1 tỷ đồng
- **Tỉ lệ kiểm soát của Cen Land:** 51%

### 14. CTCP CEN ĐÔNG BẮC

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ liên quan khác.
- **Địa chỉ:** Quảng Ninh
- **Vốn điều lệ:** 2 tỷ đồng
- **Tỉ lệ kiểm soát của Cen Land:** 51%

### 15. CTCP CEN BÌNH DƯƠNG

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ liên quan khác.
- **Địa chỉ:** Bình Dương
- **Vốn điều lệ:** 1 tỷ đồng
- **Tỉ lệ kiểm soát của Cen Land:** 51%

### 16. CTCP CEN BÌNH THUẬN

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ liên quan khác.
- **Địa chỉ:** Bình Thuận
- **Vốn điều lệ:** 1 tỷ đồng
- **Tỉ lệ kiểm soát của Cen Land:** 51%

### 17. CTCP CEN CẦN THƠ

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ liên quan khác.
- **Địa chỉ:** Cần Thơ
- **Vốn điều lệ:** 1 tỷ đồng
- **Tỉ lệ kiểm soát của Cen Land:** 51%

### 18. CTCP NGÔI SAO UNIK

- **Lĩnh vực kinh doanh:** Quảng cáo.
- **Địa chỉ:** Hà Nội
- **Vốn điều lệ:** 1 tỷ đồng
- **Tỉ lệ kiểm soát của Cen Land:** 51%





# QUẢN LÝ RỦI RO

## CẤU TRÚC TỔ CHỨC VÀ PHƯƠNG PHÁP QUẢN LÝ RỦI RO

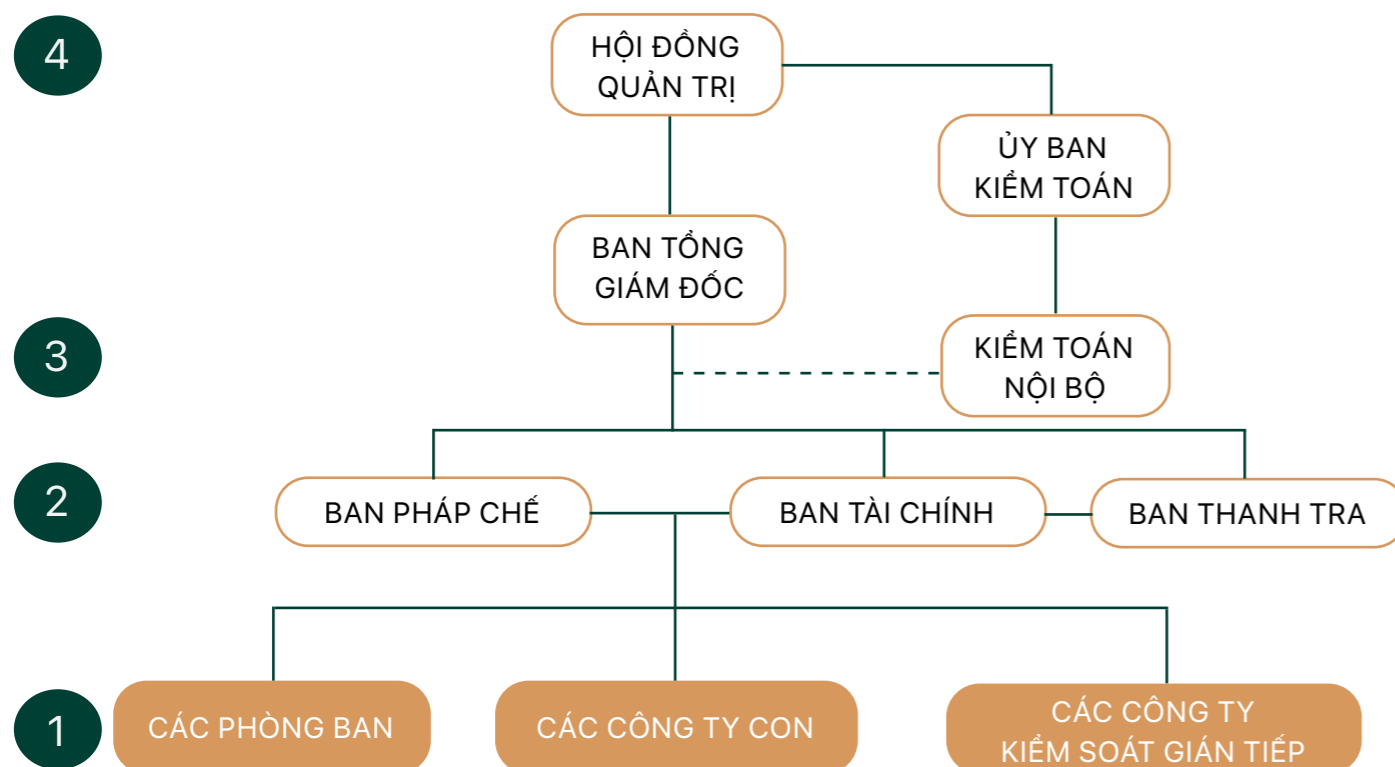
HDQT có 01 tiểu ban trực thuộc là UBKT, trong năm 2022, công ty thành lập bộ phận Kiểm soát nội bộ trực thuộc UBKT theo các quy định tại Nghị định 05/2019/NĐ-CP để trực tiếp thực hiện hoạt động KSNB. Việc thành lập và tổ chức hoạt động của UBKT góp phần đáng kể vào kết quả cải tiến hoạt động Quản trị công ty. Quản lý rủi ro là điều kiện quan trọng nhất để giúp quá trình phát triển doanh nghiệp diễn ra đúng hướng, hiệu quả bền vững. Cen Land xác định đây là một trong những nhiệm vụ quan trọng cần được tăng cường và cải tiến để đáp ứng với những thay đổi của môi trường và nhu cầu phát triển của doanh nghiệp.

### Hệ thống quản lý rủi ro có các nhiệm vụ chính sau:

- Xác định, đánh giá và quản lý các rủi ro mà công ty có thể gặp phải.
- Thiết lập các biện pháp phòng ngừa và kiểm soát rủi ro.
- Theo dõi và giám sát rủi ro liên tục.

## HỆ THỐNG QUẢN TRỊ RỦI RO

1. Các phòng ban/Các công ty con, công ty liên kết: kiểm soát và báo cáo về quản trị rủi ro.
2. Ban Pháp chế/Ban Tài chính: xem xét và đề xuất phương án xử lý.
3. Ban thanh tra: giám sát và kiến nghị xử lý các vi phạm.
4. Bộ phận kiểm toán nội bộ: giúp việc cho UBKT, xác định vai trò và trách nhiệm của các bộ phận liên quan.
5. Ủy ban kiểm toán: xác định các nhóm rủi ro và phân tích, đánh giá rủi ro.



## PHƯƠNG PHÁP QUẢN LÝ RỦI RO

- HDQT thiết lập, duy trì các mục tiêu và chiến lược về quản trị rủi ro.
- UBKT xác định các nhóm/loại rủi ro và phân tích, đánh giá rủi ro. Có thông báo, tham mưu kịp thời cho HDQT, Ban TGD về các rủi ro mà công ty gặp phải; Bám sát danh mục rủi ro đã xây dựng, từ đó cơ cấu, điều chỉnh thứ tự ưu tiên theo diễn biến tình hình hoạt động của các đơn vị, đưa ra các giải pháp hỗ trợ ngăn ngừa giảm thiểu rủi ro, đồng thời phân tích mối tương quan giữa rủi ro và cơ hội, nhằm tham mưu, hỗ trợ công tác quản trị điều hành.
- Ban TGD xây dựng kế hoạch ứng phó với rủi ro đáp ứng nhu cầu phát triển của công ty. Hỗ trợ, phối hợp và tương tác với KSNB để giảm thiểu các rủi ro, nâng cao hiệu suất kiểm soát và hiệu quả hoạt động nhằm đạt được các mục tiêu và nhiệm vụ được giao; Theo dõi đánh giá kết quả hoạt động của các Đơn vị, cảnh báo các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng hoàn thành mục tiêu kế hoạch để các đơn vị nhanh chóng cải thiện, khắc phục.
- Phòng Kiểm toán nội bộ thực hiện công tác kiểm toán nội bộ chịu trách nhiệm về chuyên môn trực tiếp với UBKT, xác định cấu trúc quản trị rủi ro và vai trò, trách nhiệm của các bộ phận liên quan, giám sát hoạt động của HDQT, ban TGD và các bộ phận chức năng. Nhận diện, quản lý các rủi ro và kiểm soát việc khắc phục, phòng ngừa các vấn đề không hiệu quả, không tuân thủ theo yêu cầu của hệ thống quản lý trong quá trình hoạt động của Công ty nhằm đạt được mục tiêu, kế hoạch và tính hiệu quả. Kiểm toán nội bộ tại Công ty cũng như tại các đơn vị thành viên trong hệ thống, đảm bảo các hoạt động vận hành, sản xuất kinh doanh tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và Quy chế Quản trị của Công ty góp phần giảm thiểu rủi ro, hạn chế thiếu sót trong các lĩnh vực hoạt động.
- Ban Thanh tra giám sát và kiến nghị xử lý các vi phạm đảm bảo tuân thủ pháp luật và các quy chế nội bộ.
- Ban Pháp chế/Ban Tài chính xem xét đánh giá rủi ro và đề xuất phương án xử lý phù hợp quy định của pháp luật và quy chế quản trị. Tích cực, chủ động cập nhật các thay đổi về chính sách pháp luật liên quan đến chuyên ngành mà công ty đang hoạt động.
- Các phòng ban/Công ty con, Công ty liên kết nhận biết và báo cáo về các rủi ro phát sinh và phối hợp thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro. rà soát, xây dựng và hoàn thiện hệ thống, quy trình nội bộ phù hợp với quy chế, quy trình nội bộ của tập đoàn, tuân thủ quy định của pháp luật và phù hợp với nhu cầu phát triển của công ty.



# CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU TRONG NĂM 2023

Rủi ro	Nhận diện rủi ro	Biện pháp kiểm soát
<b>Rủi ro kinh tế</b>	<p>Năm 2023, kinh tế Việt Nam bị ảnh hưởng bởi tình hình kinh tế thế giới, với sự giảm sút cả tăng trưởng GDP, thương mại và đầu tư toàn cầu; trong khi nợ xấu tăng và lạm phát vẫn duy trì ở mức cao, gắn với những diễn biến căng thẳng của các xung đột địa chính trị và phân mảnh công nghệ, thời tiết cực đoan và dịch bệnh diện rộng... Các động lực của nền kinh tế chưa phát huy được hiệu quả như những năm trước, đặc biệt trong giai đoạn nửa đầu năm.</p> <p>GDP của Việt Nam năm 2023 tăng 5,05% so với năm 2022, kim ngạch xuất khẩu ước giảm 3,5%, nhập khẩu ước giảm 4,2%; nợ xấu có xu hướng tăng; Hoạt động xuất, nhập khẩu phục hồi chậm do nhu cầu thế giới giảm, chính sách tiền tệ thắt chặt và lạm phát vẫn ở mức cao. Thị trường BĐS tiếp tục âm ỉ, dòng tiền luân chuyển hạn chế, đặc biệt trong bối cảnh áp lực đáo hạn và trả nợ trái phiếu doanh nghiệp năm 2023 lớn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Theo sát biến động của nền kinh tế toàn cầu và trong nước để có các biện pháp phòng ngừa. Kiểm soát chặt các khoản thanh toán.</li> <li>Xây dựng kế hoạch kiểm soát quản lý rủi ro, sắp xếp thứ tự ưu tiên, tập trung vào các rủi ro trọng yếu theo diễn biến của thị trường và tình hình hoạt động của các đơn vị.</li> <li>Tìm kiếm nguồn cung cấp ổn định, hạn chế những biến động bất thường về chi phí đầu vào.</li> </ul>
<b>Rủi ro tài chính</b>	<p>Áp lực lạm phát chi phí đẩy trong bối cảnh USD tăng giá làm tăng chi phí nhập khẩu nguyên, nhiên vật liệu, bên cạnh đó, khi USD tăng giá do Fed tăng lãi suất sẽ gây nên áp lực tăng tỷ giá hối đoái giữa VND và USD.</p> <p>Ngoài ra, theo số liệu của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN), tăng trưởng tín dụng của toàn ngành Ngân hàng năm 2023 đạt khoảng 13,5% và mức lãi suất điều hành được liên tục điều hành giảm. Tăng trưởng tín dụng thấp hơn so với năm 2022 (đạt 14,5%). Bên cạnh đó, dòng tiền kinh doanh bị ảnh hưởng do khó khăn từ phía khách hàng, đối tác.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thận trọng, cân nhắc kỹ lưỡng các giải pháp tài chính phù hợp trong quá trình kinh doanh để hạn chế rủi ro.</li> <li>Áp dụng biện pháp nhằm thắt chặt chi phí và đẩy mạnh việc tìm kiếm các nguồn tài trợ có chi phí vốn thấp.</li> <li>Chủ động nguồn vốn tích lũy để triển khai dự án với điều kiện tối ưu, đúng tiến độ. Ứng dụng công nghệ hiện đại vào hoạt động bán hàng để tăng cường hiệu suất.</li> </ul>
<b>Rủi ro thị trường</b>	<p>Thị trường BĐS năm 2023 gặp nhiều khó khăn và áp lực. Giao dịch BĐS rất nhỏ giọt, nhiều dự án cao cấp buộc phải giảm giá, điều chỉnh các chính sách chiết khấu lên mức cao nhất. Nhiều doanh nghiệp BĐS phải giải thể, lượng hàng tồn kho giá trị lớn tăng cao đẩy doanh nghiệp vào thế khó.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tái cấu trúc hệ thống theo hướng tin gọn hiệu quả. Lựa chọn nguồn hàng có chất lượng cao, có tính thanh khoản cao để tập trung phân phối.</li> <li>Đưa công nghệ vào việc bán hàng, thông qua nền tảng công nghệ Cenhomes.vn và mạng lưới Cyber Agent. Tìm kiếm các cơ hội tại thị trường bất động sản quốc tế.</li> </ul>
<b>Rủi ro pháp lý</b>	<p>Hiện tại, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh lớn của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật đất đai, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng và các văn bản dưới luật liên quan khác.</p> <p>Hiện nay hệ thống pháp luật của nước ta vẫn đang trong quá trình hoàn thiện nên còn nhiều sửa đổi bổ sung dẫn đến có nhiều sự thay đổi và có thể phát sinh bất cập, có thể gây ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của công ty.</li> <li>Tham khảo và thuê tư vấn đối với những vấn đề pháp lý nằm ngoài khả năng của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp.</li> <li>Xây dựng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật.</li> </ul>

Rủi ro	Nhận diện rủi ro	Biện pháp kiểm soát
<b>Rủi ro nguồn nhân lực</b>	<p>Năm 2023, nền kinh tế vẫn chịu những hậu quả nặng nề từ đại dịch Covid 19, tình trạng lao động buộc nghỉ giãn việc, thôi việc, mất việc ở các doanh nghiệp có xu hướng gia tăng.</p> <p>Bên cạnh đó, rủi ro về nguồn nhân lực liên quan đến cạnh tranh thu hút nhân sự; chất lượng không bắt kịp nhu cầu tăng trưởng cũng như những chuẩn mực quốc tế để toàn cầu hóa hiệu quả. Mức độ cạnh tranh trong thu hút và giữ người tài ngày càng cao.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Xây dựng kế hoạch đào tạo nội bộ, mở rộng nguồn nhân lực để tránh rơi vào tình trạng thiếu hoặc không có nhân sự thay thế.</li> <li>Cải thiện môi trường làm việc và cơ chế lương, thưởng, phúc lợi để giữ chân nhân tài.</li> <li>Tổ chức các chương trình, tạo điều kiện cho nhân viên thể hiện khả năng của mình.</li> </ul>
<b>Rủi ro tuân thủ</b>	<p>Rủi ro có thể xảy ra khi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nhân viên vô tình hoặc cố ý không tuân thủ các quy định, Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ và quy trình kiểm soát.</li> <li>Nhân sự mới chưa hiểu các quy định của Công ty và chưa thích ứng kịp với văn hóa Công ty.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ban hành, sửa đổi và cập nhật các quy chế nội bộ phù hợp với những thay đổi và phát triển của Công ty. Tăng cường hoạt động giám sát và thanh kiểm tra thường xuyên.</li> <li>Đẩy mạnh các hoạt động liên quan đến xây dựng văn hóa tuân thủ trong Công ty hướng đến nền văn hóa tuân thủ tự giác và kỷ luật, đảm bảo nhân viên tự giác thực hiện tuân thủ.</li> </ul>
<b>Rủi ro an toàn thông tin</b>	<p>Rủi ro an toàn thông tin là những nguy cơ tiềm ẩn có thể gây tổn hại đến hệ thống thông tin, dữ liệu và tài sản của Công ty. Đối với một công ty bất động sản đang trên đà phát triển với hàng loạt dự án lớn và nhiều kế hoạch kinh doanh, thông tin luôn phải được bảo mật và sẵn sàng để phục vụ hoạt động của các đơn vị. Việc mất mát, rò rỉ thông tin có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến tài nguyên thông tin, tài chính, uy tín và hoạt động kinh doanh của Công ty. Các phương thức tấn công thông qua mạng ngày càng tinh vi, phức tạp.</p>	<p>Công ty luôn chú trọng đảm bảo an toàn thông tin cho Khách hàng, Nhà đầu tư và các Cổ đông. Hệ thống CNTT được công ty tập trung nghiên cứu và đầu tư. Bên cạnh đó, công ty lên các phương án triển khai để quản trị rủi ro như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lập kế hoạch và triển khai các biện pháp kiểm soát rủi ro: bao gồm các biện pháp kỹ thuật, hành chính và vật lý.</li> <li>Nâng cao nhận thức cho nhân viên: đào tạo nhân viên về các mối đe dọa an toàn thông tin và cách thức bảo vệ dữ liệu.</li> <li>Theo dõi và giám sát hệ thống an toàn thông tin: phát hiện và xử lý các sự cố an toàn thông tin một cách kịp thời.</li> </ul>
<b>Rủi ro khác</b>	<p>Một số rủi ro mang tính bất khả kháng, sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty như rủi ro do thiên tai (bão, lũ, động đất...), dịch bệnh, sự ảnh hưởng của những biến động chính trị - xã hội, chiến tranh... Rủi ro này có thể ảnh hưởng đến tiến độ công trình và việc kinh doanh của Công ty.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Luôn tuân thủ các quy định về phòng chống cháy nổ của Nhà nước trên toàn hệ thống của Công ty.</li> <li>Tuân thủ các quy định về an toàn lao động và phòng tránh dịch bệnh.</li> </ul>



# QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ



## THÔNG TIN CỔ PHIẾU

- Giá đầu năm (Đã điều chỉnh): 9.900VNĐ (03/01/2023)
- Giá cuối năm (Đã điều chỉnh): 8.00 VNĐ (29/12/2023)
- Giá cao nhất (Đã điều chỉnh): 10.900 VNĐ (07/08/2023)
- Giá thấp nhất (Đã điều chỉnh): 6.850 VNĐ (31/10/2023)
- Giá trị vốn hóa: 3.987,63 tỉ đồng (31/12/2023)
- Khối lượng giao dịch trung bình/ngày: 1.324.775 cổ phiếu

## HOẠT ĐỘNG IR TIÊU BIỂU NĂM 2023

Việc đảm bảo tất cả cổ đông của công ty được đối xử bình đẳng, bất kể là cổ đông nhỏ hay tổ chức, trong nước hay nước ngoài là ưu tiên hàng đầu của Cen Land. Công ty cam kết cung cấp cho các cổ đông và nhà đầu tư một cách kịp thời, trung thực và minh bạch các thông tin liên quan đến hoạt động kinh doanh của công ty. Các tài liệu dành cho nhà đầu tư luôn được công ty cập nhật theo đúng quy định của pháp luật trên website chính thức của công ty: [www.cenland.vn](http://www.cenland.vn) tại mục Quan hệ cổ đông.

**Năm 2023, Công ty đã triển khai những hoạt động nhằm nâng cao tính minh bạch và niềm tin của cộng đồng nhà đầu tư:**

### ➢ Chủ động, minh bạch trong CBTT:

- Công ty đã thực hiện CBTT theo đúng quy định của Thông tư 96/2020/TT-BTC, Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam và Công ty con ban hành kèm theo QĐ số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 và hướng tới các chuẩn mực quốc tế cao hơn.
- Cập nhật các quy định mới nhất của Bộ tài chính và các cơ quan quản lý nhà nước.
- Tích cực chủ động trong việc công bố những thông tin được đánh giá là có ảnh hưởng đến lợi ích của Cổ đông, Nhà đầu tư. Đảm bảo phản ánh đúng bản chất thông tin và hoạt động của doanh nghiệp.

### ➢ Tăng cường độ tin cậy của số liệu CBTT:

- Lên kế hoạch và tổ chức các sự kiện với nhiều quy mô, mức độ, loại hình để phù hợp với nhiều nhu cầu của các đối tượng tiếp cận khác nhau.
- Tham gia tài trợ hoặc hiện diện sâu rộng tại các sự kiện uy tín về BĐS, tài chính, đầu tư và các hoạt động khác hướng tới cộng đồng doanh nhân trong và ngoài nước.

# TUÂN THỦ CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT

Với tư cách là một doanh nghiệp đã niêm yết, Cen Land luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật liên quan đến hoạt động quản trị của công ty niêm yết và các quy định khác của pháp luật chuyên ngành khác như Luật Doanh nghiệp, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Chứng khoán...

### Tiêu biểu như:

- Đối với Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 quy định liên quan đến hoạt động của công ty cổ phần như quy định về tổ chức, triệu tập cuộc họp ĐHCĐ.
- Luật Chứng khoán, Thông tư 96/2020/TT-BTC về công bố thông tin đầy đủ, minh bạch, chính xác, kịp thời các thông tin định kỳ, bất thường theo quy định của công ty đại chúng;
- Đồng thời, công ty cũng tuân thủ và ban hành điều lệ, quy chế nội bộ về quản trị công ty theo mẫu tại thông tư 116/2020/TT-BTC.

Liên quan đến công tác Quản trị công ty đại chúng, Cen Land đã hoàn thành điều chỉnh, bổ sung Điều lệ, quy chế đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và phù hợp với thực tiễn hoạt động của doanh nghiệp. Các trường hợp có sai sót không đến mức nghiêm trọng do sơ suất hoặc cách hiểu luật khác nhau đều được Công ty khắc phục kịp thời và tuân thủ theo hướng dẫn của cơ quan quản lý.

Bên cạnh đó, Công ty luôn chủ động minh bạch thông tin dự án, tiến độ dự án, giải đáp các vướng mắc của khách hàng về vấn đề pháp lý liên quan đến các dự án đang triển khai cho các đối tác kinh doanh, cộng đồng nhà đầu tư, khách hàng và công chúng.







# PHẦN 08

## BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Nhiệm vụ của UBKT trong năm 2023

Kết quả thực hiện kiểm tra, đánh giá một số hoạt động chính

Kết quả kiểm tra, đánh giá BCTC

Kết quả giám sát tình hình hoạt động năm 2023

Hoạt động giám sát của UBKT đối với HĐQT và Ban TGD

Sự phối hợp của UBKT đối với hoạt động của HĐQT, BTGD và các cổ đông

Báo cáo đánh giá giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan

Nhận xét và kiến nghị

Nhận xét

Kiến nghị của Ủy ban Kiểm toán

Định hướng hoạt động trong năm 2024



# NHIỆM VỤ

## Của UBKT TRONG NĂM 2023



UBKT được HĐQT thành lập thay thế cho Ban KTNB từ Quý II năm 2021. UBKT hoạt động theo Quy chế hoạt động của Ủy ban Kiểm toán được HĐQT thông qua ngày 11/05/2021. Từ khi được thành lập, UBKT hoạt động tích cực góp phần hoàn thiện hệ thống quản lý rủi ro, giúp HĐQT nâng cao khả năng giám sát, tăng cường tính minh bạch và thực hiện công tác lãnh đạo hiệu quả hơn.

**Trong năm 2023 UBKT đã thực hiện 6 cuộc họp và tổ chức thực hiện các nhiệm vụ sau:**

01

Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, quy định, chính sách của Công ty.

02

Kiểm tra đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán.

03

Xem xét sổ sách kế toán, các Báo cáo tài chính năm 2023.

04

Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và Nghị quyết của HĐQT.

# KẾT QUẢ THỰC HIỆN

## KIỂM TRA, ĐÁNH GIÁ

### MỘT SỐ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ sách kế toán cơ bản được thực hiện phù hợp với quy định hiện hành. Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính được phân loại cho phù hợp với hướng dẫn Thông tư 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

- UBKT đã xem xét BCTC quý, bán niên và cả năm 2023 và đồng ý với những đánh giá của Kiểm toán độc lập.
- Các BCTC được lập và trình bày trung thực, phù hợp với chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành. Xét trên khía cạnh trọng yếu, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty đến 31/12/2023.
- Ủy ban Kiểm toán đã kiến nghị với HĐQT lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập là Công ty TNHH Kiểm Toán AASC để kiểm toán và soát xét các BCTC năm 2023 của Công ty.
- Giao dịch với các bên liên quan được kiểm tra chặt chẽ và được thuyết minh đầy đủ, không phát hiện bất thường trong các giao dịch.

### Kết quả kiểm tra, đánh giá BCTC

- Chiến lược phát triển do HĐQT đề ra phù hợp với tình hình thực tế của ngành BDS nói chung cũng như tình hình của Công ty nói riêng. Việc chỉ đạo tổ chức kinh doanh được thực hiện có hệ thống.
- Ban Tổng Giám đốc (BTGD) và các phòng ban chức năng đã nghiêm túc triển khai các Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông và thực thi đúng chức năng nhiệm vụ của mình theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Về nhân sự, Ban TGD tiếp tục củng cố kiện toàn bộ máy nhân sự phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.
- Ban điều hành và các cấp quản lý vận hành hỗ trợ, phối hợp, cung cấp thông tin, tài liệu theo yêu cầu của Ủy ban Kiểm toán trong quá trình kiểm toán để Ủy ban kiểm toán thực hiện chức năng của mình, đồng thời tham vấn ý kiến của Ủy ban kiểm toán trong quá trình hoạt động nhằm giảm thiểu các rủi ro, nâng cao hiệu suất kiểm soát và hiệu quả quản trị nhằm đạt được các mục tiêu và nhiệm vụ được giao.
- Ủy ban Kiểm toán trao đổi và/hoặc báo cáo các kết quả kiểm tra, kiểm toán, các đề xuất và khuyến nghị với HĐQT, Ban điều hành, các cấp quản lý vận hành một cách kịp thời để có được các giải pháp và kế hoạch hành động phù hợp.

### Kết quả giám sát tình hình hoạt động năm 2023





### ► Hoạt động giám sát của UBKT đối với HĐQT và Ban TGD

- Ủy ban kiểm toán trực tiếp tham dự các cuộc họp trực tiếp, lấy ý kiến thành viên HĐQT bằng văn bản liên quan của HĐQT trong năm 2023.
- UBKT tổ chức xem xét kỹ những đề xuất, những nghị quyết trình HĐQT thông qua trong các cuộc họp.
- Trong năm 2023, UBKT không nhận được bất kỳ khiếu nại nào về sai phạm của các thành viên HĐQT, UBKT và BTGD, cũng như chưa nhận thấy có dấu hiệu vi phạm của các thành viên HĐQT, BTGD.

### ► Sự phối hợp của UBKT đối với hoạt động của HĐQT, BTGD và các cổ đông

- Ban điều hành và các cấp quản lý vận hành hỗ trợ, phối hợp, cung cấp thông tin, tài liệu theo yêu cầu của Ủy ban Kiểm toán trong quá trình kiểm toán để Ủy ban Kiểm toán thực hiện chức năng của mình, đồng thời tham vấn ý kiến của Ủy ban Kiểm toán trong quá trình hoạt động nhằm giảm thiểu các rủi ro, nâng cao hiệu suất kiểm soát và hiệu quả quản trị nhằm đạt được các mục tiêu và nhiệm vụ được giao;
- Ủy ban Kiểm toán trao đổi và/hoặc báo cáo các kết quả kiểm tra, kiểm toán, các đề xuất và khuyến nghị với Hội đồng quản trị, Ban điều hành, các cấp quản lý vận hành một cách kịp thời để có được các giải pháp và kế hoạch hành động phù hợp.

### ► Báo cáo đánh giá giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan

- Căn cứ Điểm d Khoản 2 Điều 284 Nghị định 155/2020/NĐ-CP quy định về việc giám sát báo cáo các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan, trong năm 2023 chưa nhận thấy có phát sinh giao dịch nào giữa Công ty với Công ty mà người có liên quan là thành viên của HĐQT, thành viên BTGD sai quy định.
- UBKT chưa nhận thấy có phát sinh các giao dịch khác của Công ty có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất với thành viên HĐQT, BTGD Công ty trong năm 2023.



# NHẬN XÉT Và KIẾN NGHỊ

## Nhận xét

Trước những biến động lớn của nền kinh tế vĩ mô, thị trường BĐS và đặc biệt việc siết chặt tín dụng của ngân hàng vào cuối năm 2022. HĐQT và Ban TGD đã có sự thích ứng nhanh chóng, linh hoạt để chuẩn bị cho ảnh hưởng trực tiếp lẫn gián tiếp của thị trường nói chung. Tuy nhiên, do những nguyên nhân khách quan và chủ quan, hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn được triển khai theo kế hoạch nhưng không đạt được hiệu quả như kỳ vọng;

Các thành viên trong Ủy Ban Kiểm toán nêu cao tinh thần trách nhiệm trong thực thi nhiệm vụ, đảm bảo tính trung thực, khách quan trong công việc.

## Kiến nghị

- Kiên định với mục tiêu phát triển an toàn, hiệu quả;
- Tiếp tục củng cố và phát triển mảng kinh doanh cốt lõi của Công ty, nâng cao chất lượng dịch vụ tinh gọn và hiệu quả;
- Có kế hoạch cụ thể và triển khai thường xuyên để người lao động nắm vững các tài liệu liên quan đến trách nhiệm của cá nhân và đơn vị; có ý thức tuân thủ và đóng góp ý kiến trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động;
- Tiếp tục áp dụng công nghệ nhằm tăng hiệu quả hoạt động, phát triển và hoàn thiện nền tảng Cenhomes.vn;
- Nghiên cứu và tìm kiếm các cơ hội mới tại thị trường quốc tế bổ sung cho hoạt động kinh doanh ở trong nước;
- Kiện toàn và nâng cao năng lực quản trị hệ thống, kiểm soát rủi ro, ứng dụng công nghệ vào công tác quản trị;
- Tăng cường công tác nghiên cứu thị trường, tìm kiếm dự án mới có chủ đầu tư có nguồn hàng BĐS lớn và chất lượng.

## Định hướng hoạt động của UBKT trong năm 2024

- Phát huy tinh thần trách nhiệm để tiếp tục thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và hoàn thành mục tiêu của UBKT đúng theo Quy chế hoạt động của UBKT; hoàn thành các nhiệm vụ khác do HĐQT giao theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ của Công ty;
- Tăng cường giám sát việc thực hiện quy định của pháp luật, điều lệ Công ty, nghị quyết ĐHCĐ, nghị quyết HĐQT và các quy chế quản trị nội bộ của Công ty; kiểm tra, giám sát kết quả thực hiện các mục tiêu, kế hoạch;
- Thực hiện thẩm định BCTC quý, bán niên và BCTC năm theo quy định; phối hợp với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc cùng các đơn vị trong Công ty để cải tiến, nâng cao hoạt động kiểm soát nội bộ của Công ty;
- Thường xuyên kiểm tra, giám sát các hoạt động của các đơn vị trong Công ty và đưa ra kiến nghị nhằm hoàn thiện quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của Công ty.







# PHẦN 09

## PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- Bảo vệ môi trường
- Đóng góp bền vững cho cộng đồng xã hội
- Đóng góp về tài chính
- Dấu ấn hoạt động cộng đồng
- Tinh thần thượng tôn pháp luật
- Đối tác tin cậy
- Tham gia vào thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc (SDGS)



## PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Cen Land ý thức được rằng việc hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan: khách hàng, nhà đầu tư, người lao động và cộng đồng sẽ đảm bảo sự tồn tại lâu dài của chính doanh nghiệp, thúc đẩy tăng trưởng một cách toàn diện, dài hạn và bền vững trong bối cảnh môi trường kinh doanh thay đổi và cạnh tranh không ngừng để mang lại lợi ích cho nền kinh tế đất nước và toàn xã hội. Cen Land luôn giữ vững quan điểm:

- Cam kết đảm bảo quyền lợi của khách hàng và các nhà đầu tư;
- Đảm bảo lợi ích cho người lao động;
- Tích cực đóng góp cho cộng đồng và xã hội;
- Thực hiện trách nhiệm tuân thủ luật pháp và bảo vệ môi trường.

Tinh thần đó được thấm nhuần đến toàn bộ tổ chức từ Ban lãnh đạo đến toàn bộ nhân viên các cấp và được quán triệt xuyên suốt trong quá trình phát triển của doanh nghiệp. Đó là cơ sở đảm bảo cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.





## BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

- Đầu tiên và quan trọng nhất để giảm phát thải carbon, Cen Land luôn tuân thủ đầy đủ các yêu cầu của các cơ quan cấp điện, nước. Mọi hoạt động kinh doanh, đầu tư, phát triển bất động sản cũng như quản lý của Cen Land đều hướng tới việc giảm thiểu ô nhiễm, tiết giảm năng lượng, giảm thiểu các tác động với môi trường.
- Đặc biệt, những phương án đổi mới, cải tiến trang thiết bị, ưu tiên sử dụng năng lượng xanh và thân thiện tại các dự án luôn được Cen đề cao áp dụng. Công ty cũng triển khai các giải pháp về cải tiến công nghệ, đầu tư thiết bị công nghệ mới để sử dụng sản phẩm thân thiện với môi trường; tận dụng các nguyên vật liệu tái chế; đào tạo nguồn nhân lực để đảm bảo luôn tận dụng và tối ưu hiệu quả việc sử dụng các sản phẩm phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong quá trình xây dựng và phát triển, Công ty luôn tuân thủ các quy định Luật Bảo vệ môi trường, đồng thời duy trì áp dụng các biện pháp bảo vệ môi trường theo các chuẩn mực quốc tế.
- Luôn ý thức được vai trò và trách nhiệm của mình, Cen Land sẽ tiếp tục nâng cao ý thức bảo vệ môi trường, chú trọng phát triển bền vững. Năm 2024, Cen Land sẽ tiếp tục duy trì những điều đã làm được, đóng góp nhiều hơn nữa cho hoạt động bảo vệ môi trường, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả, góp phần phát triển môi trường bền vững. Cen Land sẽ luôn nỗ lực hết mình trong việc bảo vệ môi trường, đồng thời tuyên truyền ý thức này tới CBNV và các khách hàng.





# ĐÓNG GÓP BỀN VỮNG CHO CỘNG ĐỒNG XÃ HỘI

- Hoạt động vì cộng đồng của Cen Land ngày càng tăng về quy mô cũng như chất lượng. Với phương châm: “Một doanh nghiệp tốt là doanh nghiệp luôn có những đóng góp lớn cho sự phát triển và an sinh xã hội, một điều rất quan trọng thể hiện sức khỏe của doanh nghiệp.” Với Cen Land, việc cống hiến và quyên góp cho xã hội luôn được toàn thể Ban lãnh đạo và CBNV đồng lòng thực hiện với quy mô lớn và xuyên suốt cả năm, tạo ra những dấu ấn khó quên và cảm động khi nhìn lại.
- Năm 2024, hứa hẹn sẽ là một năm Cen Group và Quý Những tấm lòng Nhân ái hoạt động mạnh mẽ hơn cùng với đó là tiếp tục duy trì những hoạt động thiện nguyện xây nhà và các điểm trường tại các tỉnh vùng cao, hỗ trợ người lao động, những hoàn cảnh khó khăn, những hoạt động kêu gọi đóng góp từ tập thể CBNV nhà Cen, đồng thời kết nối với những nhà hảo tâm khác.

## Đóng góp về tài chính



- ✓ Với vai trò và trách nhiệm của một doanh nghiệp hàng đầu, Cen Land luôn tuân thủ tốt các quy định của pháp luật, đặc biệt là về chính sách thuế. Trong suốt quá trình hoạt động, Cen Land luôn hoàn thành đúng nghĩa vụ về thuế. Năm 2023, tổng số tiền thuế Cen Land nộp về ngân sách nhà nước là 75,72 tỷ đồng.
- ✓ Cen Land luôn nhận thức việc phát triển kinh doanh phải song hành với việc thực hiện tốt chính sách, pháp luật thuế. Việc chấp hành đúng và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế không chỉ là trách nhiệm, mà còn là niềm tự hào khi được đóng góp xây dựng đất nước.

## Dấu ấn hoạt động cộng đồng

- ✓ Cen Land cũng tích cực thực hiện trách nhiệm xã hội vì cộng đồng, coi đó là một trong những mục tiêu căn bản trong hoạt động của Công ty. Đây là nhiệm vụ được tập thể lãnh đạo, CBNV Cen Land quan tâm và dành nhiều thời gian và nguồn lực thực hiện. Trong chiến lược phát triển, Cen Land khẳng định trách nhiệm xã hội là 1 trong những giá trị cốt lõi mà Cen Land tập trung thực hiện. Đó không chỉ là tấm lòng, tình cảm hướng về cộng đồng mà còn được Cen Land xác định là trách nhiệm đối với đất nước.
- ✓ Dù năm 2023 là một năm khó khăn với Công ty, Cen Land vẫn tiếp tục duy trì các hoạt động tử thiện - vì cộng đồng như: xây trường cho trẻ em vùng cao, giúp đỡ những hoàn cảnh khó khăn...





# CÁC HOẠT ĐỘNG

## Của QUỸ NHỮNG TẤM LÒNG NHÂN ÁI



Xây dựng điểm trường Sô Ma Lơng – Trường PT-DTBTTH Anh Hùng Núp – Phú Thiện – Gia Lai **300** triệu đồng



Lễ khánh thành điểm trường Bôn Sô Mơ Lơng - Trường PTDTBTTH Anh Hùng Núp – Phú Thiện – Gia Lai



Xây dựng điểm trường H'Lil 1 – Xã Ia Mron, huyện Iapa, tỉnh Gia Lai **300** triệu đồng



Xây trường Trường TH và THCS Hà Huy Tập – Ninh Thuận **250** triệu đồng





# CÁC HOẠT ĐỘNG

## Của QUỸ NHỮNG TẤM LÒNG NHÂN ÁI



Xây trường mầm non Tà Nôi – Ninh Thuận

**592** triệu đồng





## TINH THẦN THƯỢNG TÔN PHÁP LUẬT

Là một trong những công ty hàng đầu trên thị trường môi giới bất động sản, Cen Land luôn đặt lên hàng đầu việc tuân thủ các quy định của pháp luật, đặc biệt là về báo cáo tài chính, thuế đầy đủ, thực hiện đúng trách nhiệm của doanh nghiệp.

Bước vào năm 2023, với truyền thống sẵn có cùng một bộ phận Pháp chế vững chắc, Cen Land tiếp tục sẽ là một trong những doanh nghiệp thực hiện đúng trách nhiệm và tuân thủ Pháp luật.



## ĐỐI TÁC TIN CẬY



### Nguồn hàng phong phú, đa dạng

Trên thị trường bất động sản, Cen Land tiếp tục là đơn vị kinh doanh dịch vụ bất động sản hàng đầu với nguồn hàng phong phú, đa dạng. Cen Land được các nhà phát triển bất động sản Việt Nam cũng như quốc tế tin cậy giao trách nhiệm phân phối sản phẩm. Trong đó, Cen Land đang là đơn vị phân phối chiến lược các sản phẩm cho các chủ đầu tư lớn trong nước như Vinhomes, Novaland, Ecopark, SunGroup, BIM, Geleximco, Sovico, Phú Long, Eurowindows, Khai Sơn, TMS, Đất Quảng, Trung Thủy Group, TNR Holdings, MIK Corporation, Khang Dien,... và các Chủ đầu tư nước ngoài tại Việt Nam bao gồm Hyundai E&C, Capitaland, Gamuda Land, Indochina Land, Berjaya,... cũng đã hợp tác chặt chẽ và hiệu quả với Cen Land trong nhiều năm qua để đưa sản phẩm BĐS tới thị trường.



### Mạng lưới kinh doanh rộng khắp toàn quốc và mở rộng ra thị trường nước ngoài

Không chỉ đa dạng về sản phẩm mà Cen Land còn có mạng lưới kinh doanh rộng khắp toàn quốc và mở rộng ra thị trường nước ngoài, cánh tay nối dài của Cen Land tại các khu vực tiềm năng, xây dựng hình ảnh Cen Land phủ sóng toàn quốc và mở rộng ra thị trường quốc tế. Các công ty và đối tác liên kết là những mảnh ghép không thể thiếu trong hệ sinh thái vững mạnh của Cen.



### Sẵn sàng triển khai những chiến lược phát triển bền vững

Với uy tín, vị thế và tiềm lực vững mạnh, Cen Land đã sẵn sàng triển khai những chiến lược phát triển bền vững trong tương lai, với hai trụ cột chính là dịch vụ bất động sản và đào tạo cung ứng nhân lực toàn cầu. Cen Land sẵn lòng mở rộng các dịch vụ bất động sản mới để đáp ứng các xu hướng biến đổi trên thị trường trong và ngoài nước, đồng thời xây dựng một hệ thống đào tạo toàn diện trong nước với mô hình kết hợp: Học viên – Trường học – Doanh nghiệp – Cộng đồng, tạo ra một môi trường đào tạo công dân toàn cầu, giúp học viên có trải nghiệm kết hợp giữa lý thuyết và thực hành, tự tin hòa nhập vào thị trường quốc tế.



### Luôn hỗ trợ, đồng hành cùng chủ đầu tư trong mọi giai đoạn

Cen Land sẽ cùng các chủ đầu tư giới thiệu những dự án mới đặc sắc, đồng thời tham gia vào quá trình đóng gói sản phẩm để phù hợp với thị hiếu và nhu cầu của người mua nhà. Tư vấn, thiết kế, quy hoạch và Marketing giúp hồi sinh nhiều khu đô thị, đầu tư tài chính giúp chủ đầu tư thực hiện triển khai dự án đúng tiến độ. Cen Land luôn hỗ trợ và đồng hành cùng chủ đầu tư trong mọi giai đoạn, mọi diễn biến của thị trường để chủ đầu tư hiện thực hóa ước mơ cho các khu đô thị luôn tràn đầy sức sống.

### Hiện nay, Cen Land đang hợp tác chặt chẽ với các đối tác chiến lược như:

- Hợp tác với các chủ đầu tư lớn, uy tín để cung cấp các sản phẩm có chất lượng tới khách hàng như Vinhomes, Novaland, Ecopark, SunGroup, Gamuda, Dabaco, Louis, Euro Holdings...
- Hợp tác chặt chẽ với các định chế tài chính như các ngân hàng lớn, các công ty chứng khoán, các quỹ đầu tư nhằm cung cấp các giải pháp tài chính hiệu quả cho khách hàng và các chủ đầu tư.
- Các tổ chức giáo dục hàng đầu Việt Nam và nước ngoài.





## THAM GIA VÀO THỰC HIỆN CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA LIÊN HỢP QUỐC (SDGS)

STT	Tiêu chí	Nội dung đã thực hiện trong năm 2023	Kế hoạch thực hiện trong năm 2024
1	Xóa nghèo	<p>Hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bất động sản và định hướng mở rộng kinh doanh ra quốc tế, Cen Land có cơ hội mang đến nhiều cơ hội việc làm với mức thu nhập cao cho người lao động.</p> <p>Bên cạnh đó, Cen Land đã xây dựng hệ thống đào tạo bài bản ngay từ trong nước với mô hình khép kín: Học viên – Nhà trường – Doanh nghiệp – Xã hội. Cung cấp nhân sự cho thị trường lao động quốc tế, tạo công ăn việc làm và thu nhập cao cho người lao động.</p>	<p>Tập trung mở rộng hoạt động kinh doanh, mang đến nhiều cơ hội việc làm với mức thu nhập cao cho người lao động.</p> <p>Bên cạnh đó, đẩy mạnh lĩnh vực du học kép qua đó đưa lĩnh vực này trở thành kinh tế mũi nhọn đóng góp vào sự phát triển của Việt Nam, hạn chế tình trạng thất nghiệp dài hạn cũng như đáp ứng cho sự thiếu hụt lao động có tay nghề trên thị trường quốc tế trong những năm tới.</p>
2	Không còn nạn đói	<p>Duy trì hoạt động xây trường học cho trẻ em vùng sâu vùng xa.</p> <p>Bên cạnh đó, Cen Land đến gần hơn với các đối tượng dễ bị tổn thương nhất trong xã hội. Đặc biệt, các công ty con trong hệ thống của Cen Land cũng đẩy mạnh hoạt động thiện nguyện trong năm 2023.</p>	<p>Tiếp tục duy trì hoạt động xây trường học cho trẻ em vùng sâu vùng xa trong năm 2024.</p> <p>Cen Land sẽ cố gắng tổ chức các chương trình thiện nguyện, tham gia và hỗ trợ các chương trình cung cấp thực phẩm cho người nghèo và người yếu thế...</p>
3	Sức khỏe và có cuộc sống tốt	<p>Năm 2023, các chính sách phúc lợi và chăm sóc sức khỏe cho nhân viên được Cen Land duy trì và liên tục đổi mới với nhiều hình thức khác nhau: BHYT bắt buộc, bảo hiểm sức khỏe toàn diện, tổ chức các chương trình rèn luyện sức khỏe,...</p>	<p>Cen Land luôn quan tâm tới sức khỏe và cuộc sống của CBCNV trong Công ty. Năm 2024, Công ty duy trì các chính sách phúc lợi và chăm sóc sức khỏe cho nhân viên, chú trọng hỗ trợ nhân viên giải quyết các vấn đề cá nhân và cung cấp các dịch vụ chăm sóc trẻ em cho nhân viên.</p>
4	Chất lượng giáo dục	<p>Năm 2023, chất lượng chuyên môn và kỹ năng của CBNV nhà Cen được phát triển toàn diện thông qua nhiều chương trình đào tạo mới: đào tạo nội bộ, thực chiến, du học,...</p> <p>Với cộng đồng, Cen Land sẽ tiếp tục tìm kiếm các địa phương vùng sâu, vùng xa để hỗ trợ xây các điểm trường mới khang trang cho trẻ em ở các vùng này.</p>	<p>Năm 2024, Cen Land sẽ chú trọng hơn nữa đến chất lượng chuyên môn của CBNV với sự đào tạo thực chiến của các đơn vị của Học viện Cen Academy.</p> <p>Với cộng đồng, Cen Land sẽ tiếp tục mang giáo dục đến với các địa bàn khó khăn thông qua việc xây trường, hỗ trợ các thiết bị giáo dục,...</p>

STT	Tiêu chí	Nội dung đã thực hiện trong năm 2023	Kế hoạch thực hiện trong năm 2024
5	Bình đẳng giới	<p>Số lượng nhân sự nữ ở cấp quản lý không ngừng tăng lên và được tạo nhiều cơ hội thăng tiến trong công việc. Ngoài các chế độ, quyền lợi: thai sản, nuôi con nhỏ dưới 12 tháng thì các nữ Cenner còn có nhiều đặc quyền trong các ngày 8/3; 20/10;...</p>	<p>Liên tục đưa tới những chương trình nhằm đẩy mạnh bình đẳng giới, thấu hiểu phụ nữ và tạo các điều kiện tối đa để các nữ Cenner có cơ hội phát triển trong công việc, cân bằng gia đình, cuộc sống.</p>
6	Công việc và phát triển kinh tế	<p>Năm 2023 mặc dù còn nhiều thách thức, Cen Land đã có những chiến lược kinh doanh hợp lý, phù hợp với tình hình kinh tế hiện tại.</p>	<p>Năm 2024 dự báo còn nhiều thách thức, nhưng Cen Land bằng bản lĩnh, kinh nghiệm dày dặn của đội ngũ lãnh đạo, Cen Land tự tin với những chiến lược sắp tới. Trải qua những giai đoạn, sức khỏe nội tại của doanh nghiệp tăng lên, cùng khả năng ứng biến với thử thách. Đây sẽ là nền tảng để Cen Land chuẩn bị cho một chu kỳ phát triển mới mang tính ổn định và bền vững.</p>
7	Công nghiệp, đổi mới và cơ sở hạ tầng	<p>Năm 2023, công cuộc chuyển đổi số đã được áp dụng và có hệ thống trong toàn tập đoàn. Cenhomes.vn và Gianhadat.cenhomes.vn tiếp tục là 2 nền tảng mang lại nhiều giá trị cho khách hàng.</p>	<p>Năm 2024, Cen Land sẽ tiếp tục duy trì và không ngừng cập nhật công cuộc chuyển đổi số trong kinh doanh.</p>
8	Giảm bất bình đẳng	<p>Năm 2023, Cen Land tiếp tục duy trì và nâng cao các chế độ phúc lợi cho nhân viên.</p>	<p>Năm 2024, Cen Land sẽ tiếp tục thực hiện đầy đủ và liên tục đổi mới các chương trình, chế độ phúc lợi cho nhân viên.</p>
9	Hợp tác để thực hiện hóa các mục tiêu	<p>Năm 2023 với chiến lược kinh doanh mới, các đối tác của Cen Land được mở rộng hơn, cả trong nước và quốc tế.</p>	<p>Năm 2024, hướng tới sự phát triển toàn diện với các đối tác trong và ngoài nước, Cen Land sẽ tiếp tục tìm kiếm cơ hội đầu tư và hợp tác, không ngừng nỗ lực mở rộng hơn nữa mạng lưới của Công ty.</p>





# PHẦN 10

BÁO CÁO  
TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ KIỂM TOÁN NĂM 2023



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

(đã được kiểm toán)

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

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

## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 55
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 55



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 03 tháng 07 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch	(Tái bổ nhiệm ngày 27/04/2023)
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch	(Tái bổ nhiệm ngày 27/04/2023)
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch	(Tái bổ nhiệm ngày 27/04/2023)
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập	(Tái bổ nhiệm ngày 27/04/2023)
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập	(Tái bổ nhiệm ngày 27/04/2023)
Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên	(Tái bổ nhiệm ngày 27/04/2023)
Ông Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT không điều hành	Hết nhiệm kỳ 2018-2023 tại ngày 27/4/2023; và không tham gia nhiệm kỳ mới 2023-2028

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

Ông Phạm Đức Hùng	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 10/10/2023)
Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 10/10/2023)
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Vũ Thị Xuân Giang	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 22/02/2024)

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán bao gồm:

Ông Nguyễn Đức Vui	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 27/04/2023)
Ông Vương Văn Tường	Thành viên	Hết nhiệm kỳ 2018-2023 tại ngày 27/4/2023; và không tham gia nhiệm kỳ mới 2023-2028

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Cam kết khác

Ban 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Đức Hùng  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024





Số: 300324.012 /BCTC.KT3

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ được lập ngày 30 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại thuyết minh số 9(5) của bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đang trình bày việc Chủ đầu tư của dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ chưa nộp đầy đủ tiền sử dụng đất tính cho giai đoạn 3 của dự án vì vậy tiến độ thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với dự án này có thể chậm hơn dự kiến. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp để có thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty (đính kèm).

Tại thuyết minh số 9(7) của bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đang trình bày vấn đề Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành chưa nộp đủ tiền thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và tiền chậm nộp thuế vào Ngân sách Nhà nước. Chúng tôi không thể thu thập đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá ảnh hưởng của vấn đề này đến khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu của Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (thuyết minh 9(7)) và các khoản công nợ có liên quan (thuyết minh 9(8), 9(9), 9(10(\*))). Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các chỉ tiêu có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty (đính kèm) hay không.

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



**Phạm Anh Tuấn**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0777-2023-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

**Nguyễn Thị Nhân**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 2959-2020-002-1





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.960.760.376.051</b>	<b>5.105.800.891.005</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	141.770.671.952	101.302.605.509
111	1. Tiền		141.770.671.952	101.302.605.509
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	134.142.084.595	283.834.355.216
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		134.142.084.595	283.834.355.216
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		<b>4.110.704.050.589</b>	<b>4.270.225.213.007</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	541.725.622.661	752.383.502.224
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	109.726.446.880	172.254.987.772
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	518.453.072.948	618.203.700.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	3.013.412.279.671	2.799.188.756.066
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(72.613.371.571)	(71.805.733.055)
140	IV. Hàng tồn kho	11	556.050.467.233	424.204.451.392
141	1. Hàng tồn kho		556.050.467.233	424.204.451.392
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		18.093.101.682	26.234.265.881
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	7.181.571.736	10.683.097.609
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.603.950.304	13.367.738.014
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	1.307.579.642	2.183.430.258
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.140.517.766.621</b>	<b>2.511.271.560.209</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.750.296.744.036	2.103.585.619.985
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	1.773.846.744.036	2.127.135.619.985
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(23.550.000.000)	(23.550.000.000)
220	II. Tài sản cố định		<b>208.832.482.751</b>	<b>213.944.763.606</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	121.833.929.023	137.773.309.752
222	- Nguyên giá		188.345.937.504	195.409.596.595
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(66.512.008.481)	(57.636.286.843)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	86.998.553.728	76.171.453.854
228	- Nguyên giá		216.840.872.711	174.699.843.213
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(129.842.318.983)	(98.528.389.359)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	125.368.274.813	129.872.524.205
231	- Nguyên giá		135.127.481.829	135.127.481.829
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.759.207.016)	(5.254.957.624)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	12	6.594.940.636	24.921.814.594
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		6.594.940.636	24.921.814.594
260	VI. Tài sản dài hạn khác		49.425.324.385	38.946.837.819
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	48.410.013.804	37.059.672.233
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	37	-	1.887.165.586
269	3. Lợi thế thương mại	17	1.015.310.581	-
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.101.278.142.672</b>	<b>7.617.072.451.214</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.480.743.623.283</b>	<b>2.002.179.307.108</b>
310	I. Nợ ngắn hạn		1.123.000.270.553	1.996.521.994.156
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	109.589.005.290	139.912.831.858
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	19.931.167.711	31.062.040.165
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	106.967.445.410	161.395.180.442
314	4. Phải trả người lao động		26.175.662.310	87.395.467.992
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	68.807.677.099	119.780.743.984
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	101.863.803.937	11.862.148.197
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	248.617.301.081	417.338.115.143
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	433.182.731.821	1.003.076.901.962
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		7.865.471.894	24.698.564.412
330	II. Nợ dài hạn		357.743.352.730	5.657.312.952
337	1. Phải trả dài hạn khác	23	3.758.312.730	3.384.592.952
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	353.985.040.000	2.272.720.000
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.620.534.519.389</b>	<b>5.614.893.144.106</b>
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	5.620.534.519.389	5.614.893.144.106
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	124.560.976.945
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		594.159.821.343	617.131.127.936
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		592.142.249.845	426.243.878.191
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		2.017.581.498	190.887.249.745
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		42.016.836.126	32.492.879.225
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.101.278.142.672</b>	<b>7.617.072.451.214</b>

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng

Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	1.026.200.764.186	3.670.718.806.632
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28	92.452.222.338	195.004.584.705
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		933.748.541.848	3.475.714.221.927
11	4. Giá vốn hàng bán	29	750.856.864.297	2.630.339.753.956
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		182.891.677.551	845.374.467.971
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30	64.827.391.853	112.485.157.220
22	7. Chi phí tài chính	31	89.178.157.416	149.134.995.943
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		89.178.157.416	149.134.995.943
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	32	16.557.023.750	239.862.372.812
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	138.154.848.029	317.901.867.940
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.829.040.209	250.960.388.496
31	12. Thu nhập khác	34	9.441.320.185	9.456.035.997
32	13. Chi phí khác	35	8.363.047.734	14.463.812.257
40	14. Lợi nhuận khác		1.078.272.451	(5.007.776.260)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.907.312.660	245.952.612.236
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	36	2.851.958.127	53.408.791.917
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	37	-	(1.887.165.586)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		2.055.354.533	194.430.985.905
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		2.003.729.301	190.887.249.745
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		51.625.232	3.543.736.160
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	4	631

Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu  
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

Phạm Đức Hùng  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		4.907.312.660	245.952.612.236
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		49.523.329.949	52.889.565.144
03	- Các khoản dự phòng		807.638.516	40.250.520.755
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(65.855.256.102)	(112.751.416.280)
06	- Chi phí lãi vay		89.178.157.416	149.134.995.943
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		78.561.182.439	375.476.277.798
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		439.740.388.747	(2.461.211.595.790)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(131.846.015.841)	77.687.288.965
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(225.410.159.143)	(54.190.441.455)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(7.841.815.698)	15.878.246.260
14	- Tiền lãi vay đã trả		(87.445.803.723)	(166.757.990.785)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(51.468.212.790)	(98.523.868.477)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	4.599.000.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(30.036.441.456)	(57.264.346.677)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		15.753.877.465	(2.364.307.430.161)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(38.050.927.000)	(30.622.982.935)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		3.533.636.364	981.818.182
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(97.326.020.678)	(2.200.746.437.006)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		346.768.918.351	3.146.140.964.978
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.550.000.000)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		53.228.187.012	121.711.064.322
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		265.663.794.049	1.037.464.427.541
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		8.800.000.000	2.015.994.490.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		1.141.325.471.262	3.416.364.034.150
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(1.359.507.321.403)	(4.126.761.786.963)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(209.381.850.141)	1.305.596.737.187
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		40.468.066.443	(21.246.265.433)



### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

(Theo phương pháp giá gốc tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		101.302.605.509	122.548.870.942
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		141.770.671.952	101.302.605.509

Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu  
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng



Phạm Đức Hùng  
Tổng Giám đốc

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

#### 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 22 ngày 03 tháng 07 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 4.636.785.340.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 4.636.785.340.000 VND; tương đương 463.678.534 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 2.083 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 2.737 người).

##### Lĩnh vực kinh doanh

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

##### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

Do ảnh hưởng của chính sách vĩ mô, khó khăn về thị trường ảnh hưởng mạnh đến hoạt động kinh doanh của Công ty làm cho doanh thu, lợi nhuận của Công ty đều giảm so với năm 2022. Trong đó, doanh thu giảm 2.644,5 tỷ VND tương ứng giảm 72%, giá vốn giảm 1.879,4 tỷ VND tương ứng giảm 71%, lợi nhuận trước thuế giảm 241 tỷ VND tương ứng giảm 98% so với năm 2022.



Cần trúc tập đoàn

Công ty cổ các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2023 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	Thành phố Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sở dụng hoặc di sản. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
Công ty Cổ phần truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	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 Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Thành phố Hà Nội	80%	80%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc di sản; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
Công ty TNHH Cen Prime	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 Cổ phần Cen Cuckoo	Thành phố Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Academy	Thành phố Hà Nội	56%	56%	Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hình thành môi giới bất động sản.
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Liên kết Cen (*)	Thành phố Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen HCM (**)	Thành phố 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 (***)	Thành phố Hà Nội	51%	51%	Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất (trừ hoạt động đầu tư).

(\*) Trong đó các công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Liên kết Cen là:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cen Housing	Thành phố Hà Nội	49,28%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Vinh Phúc	Tỉnh Vinh Phúc	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	Thành phố Đà Nẵng	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	Tỉnh Bắc Ninh	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên	Tỉnh Hưng Yên	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

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

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa	Tỉnh Thanh Hóa	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	Thành phố Hải Phòng	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Nghệ An	Tỉnh Nghệ An	80%	80%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa	Tỉnh Khánh Hòa	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	Tỉnh Quảng Ninh	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	Thành phố Phan Thiết	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	Thành phố Quy Nhơn	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Zone	Thành phố Hà Nội	75%	75%	Hoạt động tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý; Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Stay	Thành phố Hà Nội	100%	51%	Thương mại điện tử; Dịch vụ du lịch, lưu trú; Môi giới, tư vấn bất động sản; Các nhóm ngành liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Đồng Bắc	Thành phố Hạ Long	52,58%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Dương	Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	51,00%	51,00%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Cần Thơ (***)	Thành phố Cần Thơ	34,44%	51,00%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất.

(\*\*) Công ty Cổ phần Cen HCM được thành lập theo Nghị quyết số 11/2022/NQ-HĐQT ngày 11/03/2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Cen HCM với tỷ lệ sở hữu tối đa lên đến 94%. Công ty con được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317232377 ngày 04/04/2022, vốn điều lệ 20.000.000.000 VND. Đến thời điểm 31/12/2023 các cổ đông khác chưa thực hiện góp vốn. Tỷ lệ biểu quyết được xác định theo cam kết góp vốn này.

(\*\*\*) Theo Nghị quyết số 16/2023/NQ-HĐQT ngày 26/10/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty, Công ty đã nhận chuyển nhượng 255.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group, chiếm 51% vốn cổ phần tại Công ty này.

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



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

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

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

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### Chế độ kế toán áp dụng

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

#### Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

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

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

### 2.4. Công cụ tài chính

#### Ghi nhận ban đầu

##### Tài sản tài chính

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

##### Nợ phải trả tài chính

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

#### Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

### 2.5. Tiền

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

### 2.6. Hợp nhất kinh doanh

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

Lợi thế thương mại 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). 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 năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

### 2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm.

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

### 2.8. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế 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.

### 2.9. Hàng tồn kho

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

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

### 2.10. Tài sản cố định

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

#### Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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



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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Các tài sản khác	năm
- Quyền sử dụng đất	Không khấu hao
- Phần mềm quản lý	03 - 05 năm

#### 2.11. Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
- Quyền sử dụng đất	05 - 30 năm

#### 2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

#### 2.13. Thuê hoạt động

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

#### 2.14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

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

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

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

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

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

#### 2.15. Chi phí trả trước

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu 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 tháng đến 36 tháng;
- Chi phí sửa chữa văn phòng phân bổ vào chi phí hàng năm trong thời gian từ 01 năm đến 06 năm và phân bổ theo phương pháp đường thẳng;
- Chi phí thuê văn phòng, chi phí trả trước tiền quản lý vận hành phân bổ vào chi phí trong năm theo đường thẳng từ 03 tháng đến 12 tháng;
- Chi phí môi giới trả trước phân bổ vào chi phí trong năm theo doanh thu phát sinh;
- Chi phí thuê nhà được phân bổ theo thời gian thuê;
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 10 tháng đến 36 tháng.

#### 2.16. Các khoản nợ phải trả

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

#### 2.17. Các khoản vay

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

#### 2.18. Chi phí đi vay

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

#### 2.19. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí phải trả khác... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

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

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

#### 2.20. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

#### 2.21. Vốn chủ sở hữu

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



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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ 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 hợp nhất của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bà trừ chứng khoán Việt Nam.

## 2.22. Doanh thu

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

## 2.23. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

## 2.24. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

## 2.25. 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 năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.26. Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

### b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

### c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, 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 Khên thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

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

## 2.29. Thông tin bộ phận

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

### 3.1. Mua Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group

Vào ngày 26/10/2023, Công ty đã mua 51% cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group, một Công ty cổ phần được thành lập theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0109599173 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 16/04/2021 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau đó. Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group là tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất (trừ hoạt động đầu tư).

Giá trị hợp lý của các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group vào ngày hợp nhất kinh doanh, lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh như sau:



Diễn giải	Giá trị ghi sổ tại	Các điều chỉnh theo giá	Giá trị hợp lý tại thời
	thời điểm đạt được quyền kiểm soát	tỷ hợp lý (a)	điểm đạt được quyền kiểm soát
	VND	VND	VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.611.540	-	30.611.540
Các khoản phải thu	1.450.000.001	-	1.450.000.001
Tài sản ngắn hạn khác	535.180.867	-	535.180.867
<b>Cộng tài sản</b>	<b>2.015.792.408</b>	<b>-</b>	<b>2.015.792.408</b>
Nợ phải trả			
Nợ ngắn hạn	2.000.000	-	2.000.000
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>2.000.000</b>	<b>-</b>	<b>2.000.000</b>
<b>Tổng giá trị tài sản thuần</b>	<b>2.013.792.408</b>		<b>2.013.792.408</b>
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát			
<b>Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng với lợi ích của Công ty (51%)</b>			<b>1.027.034.128</b>
Tổng giá phí của khoản đầu tư này			2.550.000.000
Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 17)			1.522.965.872

#### 4. TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Tiền mặt	32.806.915.691	18.247.749.338
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	108.963.756.261	83.054.856.171
	<b>141.770.671.952</b>	<b>101.302.605.509</b>

#### 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (1)	113.880.369.863	-	239.976.369.863	-
- Trái phiếu (2)	20.261.714.732	-	43.857.985.353	-
	<b>134.142.084.595</b>	<b>-</b>	<b>283.834.355.216</b>	<b>-</b>

(1) Tại ngày 31/12/2023, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tới 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,57%/năm đến 6,4%/năm và trong đó các khoản tiền gửi có giá trị: 107.880.369.863 VND được dùng để đảm bảo các khoản vay.

(2) Số dư trái phiếu nắm giữ là các trái phiếu mua theo các Hợp đồng mua bán trái phiếu giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ. Chi tiết như sau:

Hợp đồng	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất	31/12/2023		01/01/2023	
				Số lượng	Thành tiền VND	Số lượng	Thành tiền VND
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	2021102546032/22102021/HDMB-VAR ngày 22/10/2021	3 năm	10%/năm	214.934	109.784	2.4934	109.784
Công ty Cổ phần CMC	202111248155/12112021/HDMB-VAR ngày 12/11/2021	4 năm	10,6%/năm	139.645	103.479	139.645	103.479
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư LP.A	2022050564736/05052022/HDMB-VAR ngày 05/05/2022	3 năm	9,5%/năm	-	-	10.082	102.207
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư LP.A	202207297270/29072022/HDMB-VAR ngày 29/07/2022	3 năm	9,5%/năm	44.558	107.296	44.558	107.296
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB	393415/060012023/HDMB TP-V ngày 06/01/2023	3 năm	9,5%/năm	9.837	104.757	-	1.030.494.609
				<b>408.974</b>	<b>20.261.714.732</b>	<b>409.219</b>	<b>43.857.985.353</b>

Cần cứ để phân loại các khoản đầu tư trái phiếu thành đầu tư ngắn hạn dựa vào thời gian đáo hạn dựa vào thời gian đầu tư trên hợp đồng mua bán trái phiếu. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.



6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>55.028.489.385</b>	-	<b>35.190.541.129</b>	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỳ	-	-	6.534.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	51.230.394.172	-	22.551.007.118	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	2.120.541.757	-	3.442.487.747	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	1.559.523.799	-	4.553.671.120	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	-	2.144.759.042	-
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	118.029.657	-	2.092.082.102	-
<b>Bên khác</b>	<b>486.697.133.276</b>	<b>(16.820.697.185)</b>	<b>717.192.961.095</b>	<b>(16.528.771.995)</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	28.514.770.668	-	24.915.835.443	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	34.221.505.020	-	-	-
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MIKHOME	73.948.569	-	15.159.917.922	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	14.369.645.813	-	84.932.167.052	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	38.713.730.000	-	-	-
- Khách dự án Huế Mễ Linh	7.542.880.000	-	59.672.250.000	-
- Khách mua căn hộ dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	421.558.992	-	6.758.261.417	-
- Khách hàng Dự án Hoa Tiên Paradise	70.239.266.928	-	209.982.466.028	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Phương	11.084.623.518	-	20.084.623.518	-
- Công ty Cổ phần Trung Sơn Bắc	54.076.829.663	-	55.776.677.624	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	227.438.374.105	(16.820.697.185)	239.910.762.091	(16.528.771.995)
	<b>541.725.622.661</b>	<b>(16.820.697.185)</b>	<b>752.383.502.224</b>	<b>(16.528.771.995)</b>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>3.015.086.600</b>	-	<b>13.041.957.202</b>	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỳ	-	-	74.999.998	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	-	13.006.957.204	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	3.015.086.600	-	-	-
<b>Bên khác</b>	<b>106.711.360.280</b>	<b>(1.516.208.762)</b>	<b>159.173.030.570</b>	<b>(1.000.495.436)</b>
- Hợp tác xã Thành Công (*)	61.413.506.042	-	130.896.125.852	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	18.719.031.235	-	-	-
- Công ty Cổ phần C - Holdings	16.470.497.412	-	10.335.867.931	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam	-	-	8.737.290.000	-
- Công ty TNHH Địa ốc Công viên xanh	2.886.463.090	-	-	-
- Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế Gtech	2.418.168.000	-	2.576.168.000	-
- Các đối tượng khác	4.803.694.501	(1.516.208.762)	6.627.578.787	(1.000.495.436)
	<b>109.726.446.880</b>	<b>(1.516.208.762)</b>	<b>172.254.987.772</b>	<b>(1.000.495.436)</b>

(\*) 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 Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng, tổng số căn thực hiện giao dịch là: 245 căn (237 căn hộ, 4 sân văn phòng, 4 căn thương mại dịch vụ khối đế). Đến ngày 31/12/2023, hai bên đã thực hiện giao dịch thành công là: 163 căn hộ, số dư còn lại tương ứng với 82 căn (74 căn hộ, 4 sân văn phòng, 4 căn thương mại dịch vụ khối đế).



**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Tổng VND	Gilam VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Bên liên quan</b>						
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	223.500.000.000	-	59.950.000.000	186.050.000.000	97.400.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	223.500.000.000	-	14.500.000.000	174.600.000.000	63.400.000.000	-
<b>Bên khác</b>						
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	394.703.700.000	-	28.845.526.069	2.496.153.121	421.053.072.948	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	3.760.700.000	-	-	-	3.760.700.000	-
- Công ty Cổ phần CONSGROUP	351.943.000.000	-	-	-	351.943.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	39.000.000.000	-	13.895.526.069	2.496.153.121	11.399.372.948	-
- Công ty Cổ phần VMF	-	-	14.950.000.000	-	14.950.000.000	-
	<b>618.203.700.000</b>		<b>88.795.526.069</b>	<b>188.546.153.121</b>	<b>518.453.072.948</b>	

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

Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Hợp đồng số 245/HDVV/CRE-CIV	VND	Vay vốn hoạt động kinh doanh	9%/năm	12 tháng	Tin chấp	97.400.000.000	223.500.000.000
Hợp đồng số 2501/2022/HDVV/CENL	VND	Vay vốn hoạt động kinh doanh	9%/năm	12 tháng	Tin chấp	-	30.000.000.000
Hợp đồng số 2801/2022/HDVV/CRE-	VND	Vay vốn hoạt động kinh doanh	9%/năm	12 tháng	Tin chấp	-	80.000.000.000
Hợp đồng vay số 30/09/2021/HUJV	VND	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	10%/năm	12 tháng	Tin chấp	46.800.000.000	57.000.000.000
Hợp đồng vay số 27/01/2022/HDVV	VND	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	10%/năm	12 tháng	Tin chấp	3.100.000.000	16.500.000.000
Hợp đồng vay số 27/01/2022/HDVV	VND	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	10%/năm	12 tháng	Tin chấp	1.500.000.000	-
Hợp đồng vay số 0110/2023/HDVV/CAD-DTBSTK	VND	Đầu tư, kinh doanh	5% - 8,5%	12 tháng	Tin chấp	12.000.000.000	-

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ**

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Tổng VND	Gilam VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Bên liên quan</b>						
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	21.500.000.000	-	-	-	21.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ TB	-	-	-	-	-	-
<b>Bên khác</b>						
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	421.053.072.948	-	3.760.700.000	-	394.703.700.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	3.760.700.000	-	-	-	3.760.700.000	-
- Công ty Cổ phần CONSGROUP	351.943.000.000	-	-	-	351.943.000.000	-
- Công ty Cổ phần VMF	39.000.000.000	-	6 tháng	Tin chấp	39.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	4.950.000.000	-	6 tháng	Tin chấp	4.950.000.000	-
- Công ty Cổ phần VMF	10.000.000.000	-	6 tháng	Tin chấp	10.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	11.399.372.948	-	Cho đến khi Cen Land bán hết dự án	Tin chấp	11.399.372.948	-
	<b>518.453.072.948</b>		<b>618.203.700.000</b>		<b>518.453.072.948</b>	



9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	34.219.147.574	-	11.322.523.575	-
- Phải thu người lao động	932.967.468	-	79.707.254	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	103.948.256	-	315.115.965	-
- Tạm ứng	68.649.351.657	-	108.748.420.887	-
- Ký cược, ký quỹ	498.536.502.907	(48.501.165.300)	757.223.406.521	(48.501.165.300)
- Phải thu trả lại hàng (7)	168.486.489.023	-	-	-
- Các khoản chi/bò trừ công nợ hệ (8)/(9)	237.881.869.735	-	-	-
- Phải thu về Hợp tác kinh doanh	1.997.921.100.451	-	1.897.921.100.000	-
- Phải thu khác	6.680.902.600	(5.775.300.324)	23.578.481.864	(5.775.300.324)
	<b>3.013.412.279.671</b>	<b>(54.276.465.624)</b>	<b>2.799.188.756.066</b>	<b>(54.276.465.624)</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
+ Ký cược, ký quỹ	498.536.502.907	(48.501.165.300)	757.223.406.521	(48.501.165.300)
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (1)	254.268.689.153	-	500.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (2)	52.650.639.863	-	52.650.639.863	-
- Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải (3)	55.000.000.000	-	55.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền	-	-	15.970.000.000	-
- 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)
- Công ty Cổ phần C-Holdings - Dự án C-River view	4.114.060.000	-	22.114.060.000	-
- Đối tượng khác	85.471.948.591	(1.470.000.000)	64.457.541.358	(1.470.000.000)
+ Hợp tác kinh doanh	1.997.921.100.451	-	1.897.921.100.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đồng Đô (4)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (5)	1.167.921.100.451	-	1.067.921.100.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (6)	800.000.000.000	-	800.000.000.000	-
+ Phải thu khác	516.954.676.313	(5.775.300.324)	144.044.249.545	(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)
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (7)	168.486.489.023	-	-	-
- Bà Đinh Thủy Dương (8)	232.000.000.000	-	-	-
- Ông Nguyễn Công Lam (9)	5.881.869.735	-	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	5.000.000.000	-	-	-
- Phải thu các đối tượng khác	99.811.017.231	-	138.268.949.221	-
	<b>3.013.412.279.671</b>	<b>(54.276.465.624)</b>	<b>2.799.188.756.066</b>	<b>(54.276.465.624)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Ký cược, ký quỹ	1.650.229.944.036	(23.550.000.000)	2.003.518.819.985	(23.550.000.000)
- Phải thu về Hợp tác kinh doanh	123.616.800.000	-	123.616.800.000	-
	<b>1.773.846.744.036</b>	<b>(23.550.000.000)</b>	<b>2.127.135.619.985</b>	<b>(23.550.000.000)</b>

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>b.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
<b>Ký quỹ, ký cược</b>	<b>1.650.229.944.036</b>	<b>(23.550.000.000)</b>	<b>2.003.518.819.985</b>	<b>(23.550.000.000)</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (10)	779.161.548.259	-	929.103.184.944	-
- Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (11)	314.671.300.000	-	324.671.300.000	-
- Công ty Cổ phần TID (12)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng (13)	357.143.970.942	-	439.644.084.142	-
- Công ty Cổ phần Bitexco	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh (Dự án C-Sky view)	-	-	50.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư 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	26.125.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	85.578.124.835	(1.000.000.000)	172.550.250.899	(1.000.000.000)
<b>Hợp tác kinh doanh</b>	<b>123.616.800.000</b>	<b>-</b>	<b>123.616.800.000</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (14)	123.616.800.000	-	123.616.800.000	-
	<b>1.773.846.744.036</b>	<b>(23.550.000.000)</b>	<b>2.127.135.619.985</b>	<b>(23.550.000.000)</b>
<b>c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
<b>Ngắn hạn</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	-	500.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	5.000.000.000	-	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>902.778.348.259</b>	<b>-</b>	<b>1.052.719.984.944</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	902.778.348.259	-	1.052.719.984.944	-
	<b>907.778.348.259</b>	<b>-</b>	<b>1.552.719.984.944</b>	<b>-</b>

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

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

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

(3) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải theo hợp đồng số 0306/2022/HĐDC/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 do hai công ty trên làm chủ đầu tư. Dự kiến muộn nhất vào T6/25 ký kết các hợp đồng mua bán/chuyển nhượng.

(4) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 68/2022/HĐHTKD ngày 06/04/2022 giữa Cen Land và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đồng Đô (Đồng Đô):

- Mục đích: Tham gia đầu tư phát triển kinh doanh dự án The Muse Sông Hàn Đà Nẵng do Đồng Đô làm chủ đầu tư;  
- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;  
- Tỷ lệ góp vốn: Cen Land góp số vốn cố định là 30 tỷ VND trong suốt thời gian hợp tác, còn lại Đồng Đô góp toàn bộ vốn đầu tư xây dựng dự án;



- Nội dung chủ yếu: Cen Land và Đông Đô công khai triển khai đầu tư kinh doanh 780 căn hộ chung cư để ở thuộc dự án The Muse. Cen Land góp số vốn cố định là 30 tỷ VND, Đông Đô góp vốn thanh toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng dự án. Cen Land được thu hồi vốn góp và xác định doanh thu ngay sau khi khách hàng do Cen Land tìm kiếm hoàn thành ký kết hợp đồng mua bán với Đông Đô;
  - Phương án phân chia kết quả kinh doanh:
    - Giá bán và chính sách bán hàng do Cen Land đề xuất và được Đông Đô phê duyệt;
    - Đơn giá phân chia doanh thu là đơn giá bán thực tế trừ đi chi phí bán hàng;
    - Đông Đô hưởng doanh thu với đơn giá tối thiểu là 41.500.000 VND/m<sup>2</sup> sàn;
    - Cen Land hưởng doanh thu cơ bản tính từ phần vượt quá 41.500.000 VND đến 46.500.000 VND/m<sup>2</sup> sàn;
    - Phần vượt trên 46.500.000 VND/m<sup>2</sup> sàn được chia cho 2 bên theo tỷ lệ 50:50;
  - Thời hạn hợp tác: 15 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nếu không có thỏa thuận nào khác;
  - Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2023: Cen Land đã góp đủ 30 tỷ VND;
  - Tình hình dự án: Dự án đang hoàn thiện pháp lý để đủ điều kiện chuyển sang giai đoạn ký hợp đồng mua bán/chuyển nhượng;
  - Kết quả kinh doanh: Dự án đang trong giai đoạn triển khai bán hàng chưa ghi nhận doanh thu.
- (5) Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 08042021 ngày 08/04/2021 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy Land), Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (Trustlink) và Cen Land:
- Mục đích: Phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư;
  - Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
  - Tỷ lệ góp vốn: Tổng vốn đầu tư là: 1.357.549.550.000 VND; Trustlink góp 30%, Cen Land và Galaxy Land góp 70%. Theo biên bản thỏa thuận giữa Cen Land và Galaxy Land thì Cen Land sẽ góp toàn bộ 70% giá trị góp vốn của các hợp đồng này;
  - Phương án phân chia kết quả kinh doanh:
    - Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn;
    - Việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối năm hợp tác đầu tư hoặc khi Galaxy Land và Cen Land đã phân phối hết các sản phẩm của dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng;
  - Thời hạn hợp tác: Thời hạn hợp tác dự kiến 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Theo văn bản sửa đổi bổ sung số 03/2023 ngày 31/03/2023, thời hạn hợp tác là không muộn hơn ngày 29/12/2024.
  - Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2023: Cen Land đã góp 1.167.921.100.451 VND;
  - Tình hình dự án: Chủ đầu tư đã hoàn thiện hạ tầng dự án và đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý, thực hiện công tác nộp tiền sử dụng đất. Hiện nay Chủ đầu tư của dự án - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai chưa hoàn thành tiền sử dụng đất phải nộp của giai đoạn 3 của dự án số tiền: 668.113.214.290 VND. Ngay sau khi chủ đầu tư thực hiện xong việc nộp tiền sử dụng đất, hai bên tiến hành mở bán dự án, dự kiến mở bán quý 3/2024;
  - Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa phân chia kết quả kinh doanh.
- (6) Hợp đồng nguyên tắc số 02/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 và Phụ lục 01 ký ngày 03/10/2022 giữa Công ty Cổ phần Thành Đạt VN và Cen Land:
- Mục đích: Tham gia đầu tư phát triển kinh doanh Dự án Khu dân cư Khe Cát, địa chỉ tại Khu Khe Cát, phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh do Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN là Chủ đầu tư;
  - Tỷ lệ góp vốn: Trước mắt, Cen Land đồng ý góp 800 tỷ VND để Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN đầu tư Xây dựng Dự án;
  - Thời gian hợp tác: Đang triển khai xây dựng, hoàn thiện hạ tầng của dự án, dự kiến bắt đầu triển khai ký kết Hợp đồng mua bán phù hợp với kế hoạch của hai bên sao cho thời gian hoàn thành việc ký kết các Hợp đồng mua bán không muộn hơn Quý 1/2025;
  - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Cen Land được hưởng phần lợi nhuận có được từ việc kinh doanh dự án tính bằng: tổng lợi nhuận dự án sau thuế\*(Tiền góp vốn/Tổng vốn đầu tư Dự Án). Hoặc Cen Land có thể lựa chọn ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng với Thành Đạt;
  - Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2023: Cen Land đã góp 800 tỷ VND;

- Tình hình dự án: Đang ở giai đoạn thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Cụ thể:
    - I. Gói thầu hạ tầng kỹ thuật - Hoàn thành thi công hạ tầng kỹ thuật từ đầu dự án đến công viên cây xanh, đạt 50% khối lượng công việc. Tiếp tục thi công đắp đất từ đoạn công viên cây xanh về cuối dự án, khối lượng còn lại chưa thi công khoảng 50.000 m<sup>3</sup> đất. Thi công công thoát nước mưa, thoát nước thải, nắp hố ga, thông tin liên lạc, thảm nhựa, lát vỉa hè các tuyến đường còn lại, khối lượng còn lại khoảng 40% giá trị gói thầu;
    - II. Gói thầu cấp nước sạch + PCCC + cây xanh: Hoàn thành trồng cây xanh các tuyến đường từ đầu dự án đến công viên cây xanh, đạt 50% giá trị gói thầu. Tiếp tục trồng cây trong công viên cây xanh, hoàn thành 70% khối lượng hợp đồng;
    - III. Gói thầu cấp điện: Thi công hệ thống điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp từ đầu dự án đến công viên cây xanh, khối lượng đạt 50% giá trị gói thầu;
    - IV. Gói thầu hạ tầng công viên: Hoàn thành công tác xây dựng hạ tầng công viên, đang triển khai lắp đặt thiết bị điện, đồ chơi thể thao, cấp nước tự động. Khối lượng đạt 70% giá trị gói thầu;
  - Kết quả kinh doanh: Chưa phát sinh.
- (7) Đây là khoản phải thu do trả lại hàng hóa bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành. Hiện nay, Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành chưa nộp đủ tiền thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và tiền chậm nộp thuế vào Ngân sách Nhà nước.
- (8)&(9): Phải thu bà Đinh Thủy Dương và Ông Nguyễn Công Lam:  
Đây là khoản phải thu các cá nhân theo Biên bản thỏa thuận ngày 21/04/2023 giữa Ông Nguyễn Ngọc Mỹ, Ông Nguyễn Đình Thiện, Bà Nguyễn Ngọc Thanh Uyên; Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Hồng Lam Xuân Thành); Bà Đinh Thủy Dương, Ông Nguyễn Công Lam; và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land) về việc bù trừ nghĩa vụ thanh toán.
- Theo đó, Cen Land đã trả nợ thay cho Bà Đinh Thủy Dương và Ông Nguyễn Công Lam thông qua việc bù trừ công nợ mua bất động sản trong năm. Trong đó:
- | Nội dung  | Số nhận nợ      | Số dư 31/12/2023 |
|---|-----------------|------------------|
|   | VND             | VND              |
| - Trả nợ thay cho Bà Đinh Thủy Dương tiền mua lại cổ phần Hồng Lam Xuân Thành của Ông Nguyễn Ngọc Mỹ, số tiền:                                  | 237.000.000.000 | 232.000.000.000  |
| - Trả nợ thay cho Ông Nguyễn Công Lam tiền mua lại cổ phần Hồng Lam Xuân Thành của Ông Nguyễn Đình Thiện và Bà Nguyễn Ngọc Thanh Uyên, số tiền: | 888.869.735     | 5.881.869.735    |
- Ngoài ra, Bà Đinh Thủy Dương và Ông Nguyễn Công Lam cam kết bằng năng lực, các mối quan hệ, nguồn khách hàng sẵn có và khả năng ngoại giao của mình sẽ giới thiệu, thu xếp cho Cen Land khách hàng đến mua các sản phẩm thuộc sở hữu của Cen Land và các bất động sản mà Cen Land được quyền phân phối tại các Dự án (như Trinity Tower, C – Skyview, C-River View, Hoa Tiên Paradise, HUD M&L, Kim Chung Di Trạch,...) mà không cần Cen Land phải trả phí môi giới, phí giới thiệu, phí dịch vụ. Bà Đinh Thủy Dương và Ông Nguyễn Công Lam báo đảm cho nghĩa vụ tại văn bản này bằng toàn bộ cổ phần hiện sở hữu tại Hồng Lam Xuân Thành. Trong trường hợp nếu không trả được nợ thì Bà Đinh Thủy Dương và Ông Nguyễn Công Lam sẽ bán cổ phần của mình tại Hồng Lam Xuân Thành để trả nợ cho Cen Land hoặc đồng ý sẽ bù trừ số cổ phần đó với số nợ còn nợ Cen Land.
- (10): Đây là khoản đặt cọc môi giới của nhiều dự án, bao gồm:
- | Tên dự án                   | 31/12/2023             | 01/01/2023             |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
|                             | VND                    | VND                    |
| Dự án Golden Hill           | -                      | 98.600.000.000         |
| Dự án Dabaco Lạc Vệ         | 34.000.000.000         | 44.000.000.000         |
| Dự án Bình Minh             | 75.450.299.008         | 83.450.299.008         |
| Dự án Earowindow            | 132.200.000.000        | 142.200.000.000        |
| Dự án Dabaco Lý Thái Tổ     | 33.200.000.000         | 43.200.000.000         |
| Dự án Hoa Tiên Paradise (*) | 506.311.249.251        | 517.652.885.936        |
| <b>Cộng</b>                 | <b>775.161.548.259</b> | <b>929.103.184.944</b> |
- (\*) Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành là chủ đầu tư của Dự án Hoa Tiên Paradise.
- (11): Đây là khoản đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc số 02/Cen-TC/2021 ngày 28/12/2021 với Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng bất động sản tại Dự án khu Du lịch và Giải trí Quốc tế Tuần Châu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh do Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh làm Chủ đầu tư.
- Bất động sản của dự án bao gồm:
- Dự án Khu Khách sạn và du lịch ven biển phía Đông Nam đảo Tuần Châu (Khu B) được phê duyệt theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Khách sạn và dịch vụ ven biển Đông Nam đảo Tuần Châu số 5597/QĐ-UBND ngày 25/6/2020;
  - Khu cảng tàu Nam Tuần Châu (Khu C) theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu cảng tàu Nam Tuần Châu số 5573 ngày 25/06/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh.
- Đến 31/12/2023, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện hồ sơ pháp lý và thiết kế bản vẽ thi công dự án.



(12) Đây là khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần TID nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng bất động sản của Dự án Tiền Bộ Plaza do bên Công ty Cổ phần TID làm Chủ đầu tư theo thỏa thuận đặt cọc số 30/2021/HĐĐC/TID-CRE ngày 30/01/2021. Đến 31/12/2023, dự án đang triển khai xây dựng phần móng.

(13) Đây là khoản đặt cọc của với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng về việc chuyển nhượng các sản phẩm tại dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo phụ lục số 01 kèm theo Hợp đồng nguyên tắc số 129/2022 ngày 15 tháng 9 năm 2022. 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 40 căn.

(14) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (Trustlink), Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ (Cen Invest) và Cen Land ngày 16/07/2021:

- Mục đích: Phát triển, kinh doanh và khai thác dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và hoàn trả vốn Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm hành chính, trụ sở UBND và Đường trục trung tâm xã Đông Tiến, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh do Công ty Cổ phần Thủy sản khu vực 1 làm chủ đầu tư;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: Tổng vốn đầu tư là 737.922.352.500 VND;  
Tỷ lệ góp của Trustlink, Cen Invest, Cen Land lần lượt là: 30%, 10% và 60%;
- Nội dung chủ yếu: Cen Invest là đơn vị độc quyền phân phối và bao tiêu một số sản phẩm của dự án theo hợp đồng số 0707/2021/HĐ/CEN-SEACBO ngày 07/07/2021 (gọi tắt là hợp đồng môi giới) và phải thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối năm hợp tác đầu tư hoặc khi các bên đã phân phối hết các sản phẩm của dự án;
- Thời hạn hợp tác: Trong vòng 3 năm hoặc khi phân phối hết dự án tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2023: Cen Land đã góp được 123.616.800.000 VND;
- Tình hình dự án: Hiện tại dự án đang ở giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng, thu hồi đất cho dự án;
- Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa có doanh thu.

## 10. NỢ XẤU

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>28.130.709.764</b>	<b>11.310.012.579</b>	<b>28.007.962.590</b>	<b>11.479.190.595</b>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
+ Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
+ 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	11.186.986.406	22.373.972.812	11.186.986.406
+ Công ty Cổ phần Max Việt Nam	252.936.200	-	252.936.200	75.880.860
+ Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse Miền Trung	307.200.001	-	307.200.001	92.160.000
+ 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	367.479.427	124.163.329
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>1.652.015.224</b>	<b>135.806.462</b>	<b>1.652.015.224</b>	<b>651.519.788</b>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Giải pháp Sunshine Châu Á	207.543.305	-	207.543.305	-
+ Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Time House	375.055.159	112.516.548	375.055.159	187.527.580

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Bất động sản Sen Việt	210.919.379	-	210.919.379	63.275.814
+ Công ty Cổ phần Golf Viễn Đông	322.035.762	-	322.035.762	161.017.881
+ Các khoản khác	536.461.619	23.289.914	536.461.619	239.698.513
<b>Phải thu khác</b>	<b>77.826.465.624</b>	<b>-</b>	<b>77.826.465.624</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>54.276.465.624</b>	<b>-</b>	<b>54.276.465.624</b>	<b>-</b>
+ Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
+ Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1.470.000.000	-	1.470.000.000	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong - Dự án Lê Phong Thuận Giao	47.031.165.300	-	47.031.165.300	-
<b>Phải thu khác dài hạn</b>	<b>23.550.000.000</b>	<b>-</b>	<b>23.550.000.000</b>	<b>-</b>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	22.550.000.000	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
	<b>107.609.190.612</b>	<b>11.445.819.041</b>	<b>107.486.443.438</b>	<b>12.130.710.383</b>

## 11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	12.558.239.770	-	3.336.540.541	-
- Hàng hoá	-	-	70.925.926	-
- Hàng hóa bất động sản (*)	543.492.227.463	-	420.796.984.925	-
	<b>556.050.467.233</b>	<b>-</b>	<b>424.204.451.392</b>	<b>-</b>

(\*) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>(1) Hàng hóa bất động sản:</b>	<b>30.409.074.232</b>	<b>27.572.916.349</b>
+ Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ	3.600.000.000	3.600.000.000
+ Dự án Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà (Casamia Calm Hoi An)	-	11.456.499.057
+ Căn hộ chung cư S04 - 1901 của Dự án Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại ô đất LA.23 thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn 2)	-	5.694.337.211
+ Dự án Park View	1.339.623.973	4.644.619.155
+ Dự án C-River View	23.291.989.333	-
+ Căn hộ thuộc dự án Khu chung cư DETACO	2.177.460.926	2.177.460.926
<b>(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:</b>	<b>495.932.316.963</b>	<b>393.224.068.576</b>
+ Dự án C-Sky View	16.548.052.566	33.633.846.129
+ Dự án Hou Tiên Paradise (2.1)	23.459.567.967	135.652.646.769
+ Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower) (2.2)	11.339.294.108	3.563.414.596
+ Dự án Nhà ở cao tầng, kết hợp dịch vụ thương mại Summit Building	8.717.615.444	8.717.615.444
+ Dự án Kim Chung Di Trạch	35.243.395.362	65.702.831.287
+ Dự án Lotus Central	1.624.566.727	9.552.723.845
+ Dự án Hướn Mê Linh	98.153.685.053	127.015.238.506
+ Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (2.3)	9.385.752.000	9.385.752.000
+ Dự án Eco Central Park	40.593.056.682	-
+ DA Đại Lải Paradise	236.127.306.773	-
+ DA Bình Minh Garden cao tầng	20.740.024.281	-
	<b>526.341.391.195</b>	<b>420.796.984.925</b>



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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
- Công nợ phải thu, đặt cọc:	963.217.932.447	1.017.652.885.936
+ Phát 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 06)	34.221.505.020	-
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 09 ghi chú (1))	254.268.689.153	500.000.000.000
+ Phát thu Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc trả lại bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 09 ghi chú (7))	168.486.489.023	-
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 09 ghi chú (10))	506.311.249.251	517.652.885.936
- 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 23)	9.536.302.410	16.102.610.606

(2.2) Số dư các khoản mục liên quan đến dự án Trinity Tower như sau:

- Công nợ ứng trước: Trả trước cho Hợp tác xã Thành Công về việc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Trinity Tower (chú thích tại thuyết minh số 07)	61.413.506.042	130.896.125.852
- Công nợ phải trả: Phải trả khách hàng đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Trinity Tower (thuyết minh số 23)	582.854.318	80.799.284.853

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
- Công nợ phải thu, đặt cọc:	412.143.970.942	494.644.084.142
+ 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 Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (thuyết minh số 09 ghi chú (13))	357.143.970.942	439.644.084.142
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải về việc mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (thuyết minh số 09 ghi chú (3))	55.000.000.000	55.000.000.000

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DƯ DANG

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự án Hệ thống phần mềm SERP (*)	3.222.973.480	3.332.562.438
Hệ thống phần mềm Quản lý (Gtech)**	3.371.967.156	9.500.000.000
Dự án Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn	-	12.089.252.156
	<b>6.594.940.636</b>	<b>24.921.814.594</b>

(\*) Dự án Hệ thống phần mềm SERP (triển khai bổ sung tính năng cho Phần mềm ERP)

- Nguồn vốn đầu tư: tự có;
- Tổng mức đầu tư: 5.320.977.192 VND (bao gồm VAT);
- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: 12 tháng từ ngày 02/01/2018 đến ngày 31/12/2018;
- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 31/12/2023: Dự án đã được đưa vào sử dụng tuy nhiên các hạng mục thực hiện các công đoạn cuối cùng của các phần hệ thuộc hệ thống phần mềm quản lý, đang chờ nghiệm thu quyết toán.

(\*\*) Dự án Hệ thống phần mềm Quản lý (Gtech)

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	116.479.910.561	2.070.648.181	58.912.823.732	17.946.214.121	195.409.596.595
- Mua trong năm	-	-	(8.035.753.091)	972.094.000	972.094.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	50.877.070.641	-	(8.035.753.091)
Số dư cuối năm	<b>116.479.910.561</b>	<b>2.070.648.181</b>	<b>50.877.070.641</b>	<b>18.918.308.121</b>	<b>188.345.937.504</b>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	16.988.106.848	1.403.017.760	25.066.155.480	14.179.006.755	57.636.286.843
- Khấu hao trong năm	5.278.555.277	297.533.665	6.337.780.035	2.116.959.999	14.030.828.976
- Phần loại lại	-	4.390.053	-	(4.390.053)	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(5.161.357.340)	-	(5.161.357.340)
- Tăng khác	-	-	-	6.250.002	6.250.002
Số dư cuối năm	<b>22.266.662.125</b>	<b>1.704.941.478</b>	<b>26.242.578.175</b>	<b>16.297.826.703</b>	<b>66.512.008.481</b>
Giá trị còn lại	99.491.803.713	667.630.421	33.846.668.252	3.767.207.356	137.773.309.752
Tại ngày đầu năm	94.213.248.436	365.706.703	24.634.492.466	2.620.481.418	121.833.929.023

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 76.103.964.670 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 10.362.097.462 VND.



**14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Giá trị quyền sử dụng	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	đất (*) VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	11.995.200.171	162.329.915.769	374.727.273	174.699.843.213
- Mua trong năm	-	37.141.029.498	-	37.141.029.498
- Tăng khác	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>11.995.200.171</b>	<b>204.470.945.267</b>	<b>374.727.273</b>	<b>216.840.872.711</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	-	98.153.662.086	374.727.273	98.528.389.359
- Khấu hao trong năm	-	30.480.596.290	-	30.480.596.290
- Tăng khác	-	833.333.334	-	833.333.334
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>129.467.591.710</b>	<b>374.727.273</b>	<b>129.842.318.983</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	11.995.200.171	64.176.253.683	-	76.171.453.854
Tại ngày cuối năm	11.995.200.171	75.003.353.557	-	86.998.553.728

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 74.587.622.342 VND.

(\*) Nguyên giá tại 31/12/2023 là quyền sử dụng gắn với 3.753 m<sup>2</sup> sàn văn phòng tầng 4 thuộc dự án Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ**

Nguyên giá tại 31/12/2023 là sản thương mại văn phòng làm việc tầng 2+3 Tòa nhà Dolphin Plaza, 28 Trần Bình, phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam, nguyên giá: 135.127.481.829 VND, khấu hao trong năm: 4.504.249.392 VND, khấu hao lũy kế cuối năm: 9.759.207.016 VND.

Trong năm 2023, doanh thu phát sinh từ cho thuê bất động sản đầu tư là 32.966.394.355 VND (năm 2022 là 13.986.967.827 VND).

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 24.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 125.368.274.813 VND.

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	619.543.971	720.898.436
- Chi phí sửa chữa	47.897.259	72.538.158
- Chi phí thuê văn phòng	979.986.964	2.247.226.685
- Chi phí trả trước tiền quản lý vận hành	218.650.077	215.576.863
- Chi phí thuê giới trả trước	3.965.428.921	6.249.008.679
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.350.064.544	1.177.848.788
	<b>7.181.571.736</b>	<b>10.683.097.609</b>
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>		
- Thuê căn hộ dự án Cộng Hòa Garden (*)	18.376.659.976	-
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.531.986.745	6.449.464.843
- Chi phí sửa chữa lớn	20.801.220.899	30.218.682.520
- Chi phí trả trước dài hạn khác	6.700.146.184	391.524.870
	<b>48.410.013.804</b>	<b>37.059.672.233</b>

(\*): Đây là chi phí thuê căn hộ D15.P4 chung cư Cộng Hòa Garden, số 20 đường Cộng Hòa, phường 12, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Cen Sài Gòn:

- Diện tích 504,38 m<sup>2</sup>;
- Giá thuê ban đầu: 18.616.661.089 VND (chưa bao gồm thuế GTGT);
- Bên cho thuê: Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền;
- Thời gian thuê: đến ngày 16/06/2062;
- Thời gian phân bổ: phân bổ 39 năm (theo thời gian thuê);
- Mục đích thuê: sử dụng và cho thuê lại.

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	Tổng cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
- Số dư đầu năm	-	-
- Giá trị lợi thế thương mại phát sinh trong năm (Thuyết minh số 3)	1.522.965.872	1.522.965.872
- Số dư cuối năm	<b>1.522.965.872</b>	<b>1.522.965.872</b>
<b>Số phân bổ lũy kế</b>		
- Số dư đầu năm	-	-
- Số phân bổ trong năm	507.655.291	507.655.291
- Số dư cuối năm	<b>507.655.291</b>	<b>507.655.291</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
- Số dư đầu năm	-	-
- Số dư cuối năm	<b>1.015.310.581</b>	<b>1.015.310.581</b>



	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Giá gốc	Tăng	Giảm	Giá trị	Giá gốc
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngắn hạn	544.995.883.962	544.995.883.962	1.141.325.471.262	1.350.508.303.403	335.813.051.821	335.813.051.821
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	21.781.676.199	21.781.676.199	14.112.560.729	35.894.236.928	-	-
+ Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Thái Hà (vay thấu chi)	74.970.000.000	74.970.000.000	592.649.999.996	667.619.999.996	-	-
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	283.387.176.161	283.387.176.161	261.363.970.300	459.834.054.615	84.917.091.846	84.917.091.846
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa	9.877.348.394	9.877.348.394	190.030.995.675	13.202.384.094	186.705.959.975	186.705.959.975
+ Ngân hàng TMCP Indovina- Chi nhánh Thiên Long	94.979.683.208	94.979.683.208	42.000.000.000	-	42.000.000.000	42.000.000.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	60.000.000.000	60.000.000.000	1.367.944.562	96.347.627.770	-	-
+ Ông Võ Nhật Thiên	-	-	2.500.000.000	-	2.500.000.000	2.500.000.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	8.081.018.000	8.081.018.000	1.836.000.000	8.999.018.000	518.000.000	918.000.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	1.836.000.000	918.000.000	518.000.000	918.000.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	8.081.018.000	8.081.018.000	-	-	-	-
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	450.000.000.000	450.000.000.000	-	353.548.320.000	96.451.680.000	96.451.680.000
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	1.003.076.901.962	1.003.076.901.962	1.143.161.471.262	1.713.055.641.403	433.182.731.821	433.182.731.821

**b) Vay dài hạn**

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Giá gốc	Tăng	Giảm	Giá trị	Giá gốc
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Vay dài hạn	10.353.738.000	10.353.738.000	-	8.999.018.000	1.354.720.000	1.354.720.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	2.272.720.000	2.272.720.000	-	918.000.000	1.354.720.000	1.354.720.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	8.081.018.000	8.081.018.000	-	8.081.018.000	-	-
- Trái phiếu thường	450.000.000.000	450.000.000.000	-	-	450.000.000.000	450.000.000.000
	460.353.738.000	460.353.738.000	-	8.999.018.000	451.354.720.000	451.354.720.000
	(458.081.018.000)	(458.081.018.000)	(1.836.000.000)	(362.547.338.000)	(97.369.680.000)	(97.369.680.000)
	2.272.720.000	2.272.720.000	-	-	353.985.040.000	353.985.040.000

Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng

Khoản đến hạn trả sau 12 tháng

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn

Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2023	01/01/2023
				VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	11,40%	Bộ sung vốn lưu động	Tài sản	-	21.781.676.199
Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Thái Hà (vay thấu chi)	5,2% - 5,9%	Bộ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thẻ chấp bằng hợp đồng tiền gửi	-	74.970.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	8,8% - 9%	Bộ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tài sản (1)	84.917.091.846	283.387.176.161
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa	9,66%	Đầu tư 40 lô đất tại dự án Paradise Đài Lái, Vĩnh Phúc.	Tài sản (2)	186.705.959.975	9.877.348.394
Ngân hàng TMCP Indovina- Chi nhánh Thiên Long	6,80%	Bộ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tài sản (3)	42.000.000.000	-



**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2023	31/12/2023
				VND	VND
Ngân hàng VPBank Hội số (vay thấu chi)	8,50%	Quay vòng 1 tháng 1 lần	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tài sản	94.979.683.208
Ông Võ Nhật Thiên	0,00%	6 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	5,50%	45170	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thế chấp bằng hợp đồng tiền gửi	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	5,80%	09 tháng	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thế chấp bằng hợp đồng tiền gửi	60.000.000.000
				<u>335.813.051.821</u>	<u>544.995.883.962</u>

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

- + Căn hộ B0607 Tòa B - Tòa nhà Sky City Tower 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;
  - + 03 (Ba) căn Shop House dự án The K Park;
  - + 02 (Hai) sản dịch vụ tại ô C11-ODK4, Khu chung cư @Homes thuộc dự án Khu nhà ở xã hội, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;
  - + Căn B2406, tòa B - Tòa nhà Sky City Tower 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;
  - + 05 (Năm) sản kinh doanh dịch vụ, thương mại tại Khu chung cư cao tầng CT7 - Dự án tổ hợp chung cư cao tầng - NCG Residential, Khu đô thị mới Dương Nội, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; Sản thương mại Dolphin - 28 Trần Bình - Hà Nội;
  - + 03 (Ba) thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- (2) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa được bảo lãnh bởi bảng tài sản là 39 bất động sản (Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lài) đứng tên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

(3) Khoản vay Ngân hàng TNHH Indiviva - Chi nhánh Thiên Long được bảo đảm bằng Sản văn phòng số SVP.T4 - Chung cư the golden Palm (Tầng 4): Diện tích 2955,9 m2 địa chỉ tại dự án Công trình Tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà ở tại Ô đất 4.SNO đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

**Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2023	01/01/2023
				VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà - VND	7%	Mua sắm tài sản	Tài sản	1.354.720.000	2.272.720.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	12,3-12,7%	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thế chấp bằng hợp đồng tiền gửi	-	8.081.018.000
				<u>1.354.720.000</u>	<u>10.353.738.000</u>
				<u>(918.000.000)</u>	<u>(8.081.018.000)</u>
				<u>436.720.000</u>	<u>2.272.720.000</u>

Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng

Khoản đến hạn trả sau 12 tháng

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 đảm bảo đầy đủ.

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Lãi suất %	Giá trị VND	Lãi suất %
Trái phiếu phát hành				
- Loại phát hành theo mệnh giá	450.000.000.000	11,4%	450.000.000.000	11,4%
	<u>450.000.000.000</u>		<u>450.000.000.000</u>	
	<u>(96.451.680.000)</u>		<u>(450.000.000.000)</u>	
	<u>353.548.320.000</u>		<u>-</u>	
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng				
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				



- Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có tài sản đảm bảo;
- 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 2023 được xác định là 11,4%/năm;
- Hình thức trả lãi: Trả lãi 6 tháng và 12 tháng 1 lần vào ngày thanh toán lãi;
- Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm kể từ ngày phát hành, ngày đáo hạn: 31/12/2023; Theo Nghị quyết hội nghị người sở hữu trái phiếu ngày 21/12/2023, Cen Land đã mua lại trái phiếu với giá trị mua lại là: 96.451.680.000 VND vào ngày 02/01/2024, đồng thời số trái phiếu còn lại với giá trị 353.548.320.000 VND sẽ được kéo dài thời hạn đến ngày 31/01/2025 với lãi suất trong thời gian trái phiếu gia hạn là 12%/năm;
- Tổng giá trị đã phát hành: 450.000.000.000 VND;
- Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp các Dự án bất động sản, cho vay để góp vốn vào các Dự án bất động sản;
- Hình thức bảo đảm: Bảo đảm Tài sản và bảo lãnh thanh toán. Toàn bộ chứng khoán và tiền trên tài khoản chứng khoán của các cá nhân trong Ban lãnh đạo Công ty mở tại VNDIRECT.
- Toàn bộ các quyền tài sản thuộc sở hữu của Công ty phát sinh từ Hợp đồng vay vốn giữa Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink;
- Số dư tại ngày 01/01/2023: 450.000.000.000 VND;
- Số dư tại ngày 31/12/2023: 450.000.000.000 VND;
- Tình hình sử dụng vốn: Đầu tư dự án khu đô thị mới Hoàng Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;
- Bên nắm giữ trái phiếu: Công ty Cổ phần Chứng khoán VnDirect.

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>7.539.060.383</b>	<b>7.539.060.383</b>	<b>13.056.588.928</b>	<b>13.056.588.928</b>
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	4.562.564.541	4.562.564.541	10.303.845.419	10.303.845.419
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	311.998.103	311.998.103	2.025.348.508	2.025.348.508
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	2.464.497.739	2.464.497.739	-	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	-	727.395.001	727.395.001
<b>Bên khác</b>	<b>102.049.944.907</b>	<b>102.049.944.907</b>	<b>126.856.242.930</b>	<b>126.856.242.930</b>
- Công ty Cổ phần Bất động sản Ngaland	3.346.079.487	3.346.079.487	-	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	730.859.080	730.859.080	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc TH Việt Nam	1.268.998.474	1.268.998.474	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn A&F	4.733.922.294	4.733.922.294	-	-
- Công ty TNHH Phát triển Công nghệ NZTECH	-	-	18.087.252.000	18.087.252.000
- 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 Bất động sản Galaxy Land	-	-	1.106.597.733	1.106.597.733
- Công ty Cổ phần Xây dựng, Đầu tư Bất động sản Việt Minh Hoàng	4.676.540.457	4.676.540.457	1.697.041.194	1.697.041.194
- Phải trả các đối tượng khác	77.308.545.115	77.308.545.115	95.980.352.003	95.980.352.003
	<b>109.589.005.290</b>	<b>109.589.005.290</b>	<b>139.912.831.858</b>	<b>139.912.831.858</b>

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Khách hàng mua căn hộ dự án C Skyview	14.508.652.154	22.391.329.347
- Người mua trả tiền trước khác	5.422.515.557	8.670.710.818
	<b>19.931.167.711</b>	<b>31.062.040.165</b>



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

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.594.920.497	27.588.702.665	8.543.611.792	20.983.948.484	20.983.948.484	896.762.825	14.450.208.501			
Thuế thu nhập doanh nghiệp	215.031.551	53.374.002.826	2.851.958.127	51.468.212.790	51.468.212.790	167.385.174	4.710.101.786			
Thuế thu nhập cá nhân	131.587.655	80.163.656.428	10.591.409.754	3.177.308.341	3.177.308.341	162.641	87.446.332.827			
Các loại thuế khác	210.706	268.818.523	88.000.999	69.524.140	69.524.140	-	287.084.676			
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	241.679.849	-	95.721.820	23.589.153	23.589.153	243.269.002	73.721.820			
	<b>2.183.430.258</b>	<b>161.395.180.442</b>	<b>22.170.702.492</b>	<b>75.722.582.908</b>	<b>75.722.582.908</b>	<b>1.307.579.642</b>	<b>106.967.449.410</b>			

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

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	26.451.824.604	24.719.470.911
- Chi phí hỗ trợ lãi suất (*)	15.498.315.857	76.429.020.406
- Chi phí môi giới	14.516.078.893	12.839.499.793
- Chi phí phải trả khác	12.321.457.745	5.792.752.874
	<b>68.807.677.099</b>	<b>119.780.743.984</b>

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

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>		
- Kinh phí công đoàn	565.551.011	565.551.011
- Bảo hiểm xã hội	376.081.180	442.117.497
- Bảo hiểm y tế	-	9.375.900
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	6.837.308
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.785.660.000	36.906.922.378
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (1)	92.217.373.543	158.751.954.123
+) <i>Dự án Kìu Chung Di Trạch</i>	5.180.050.000	870.000.000
+) <i>Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế</i>	1.106.192.789	23.059.139.977
+) <i>Dự án Vườn Sen - Đồng Kỳ</i>	29.854.944.522	29.854.944.522
+) <i>Dự án Hoa Tiên Paradise</i>	9.536.302.410	16.102.610.606
+) <i>Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)</i>	582.854.318	80.799.284.853
+) <i>Dự án khác</i>	45.957.029.504	8.065.974.165
- Phải trả tiền nhận nợ liên quan đến dự án Ecopark Vinh (Eco Central Park) (2)	6.421.599.822	-
- Tiền còn phải góp vốn xây dựng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Làng Việt kiều Quốc tế (3)	16.457.663.384	-
- Phải trả tiền Hợp tác đầu tư (4)	107.400.000.000	107.400.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.193.372.141	113.255.356.926
	<b>248.617.301.081</b>	<b>417.338.115.143</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>		
<b>Bên liên quan</b>	-	943.333.002
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	-	875.723.893
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	-	67.609.109
<b>Bên khác</b>	248.617.301.081	416.394.782.141
- Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh	-	91.869.987.999
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land (2)	6.421.599.822	504.838.320
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (3)	16.457.663.384	1.550.409.924
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (4)	107.400.000.000	107.400.000.000
- Các đối tượng khác	118.338.037.875	215.069.545.898
	<b>248.617.301.081</b>	<b>417.338.115.143</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.758.312.730	3.384.592.952
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn IWOW</i>	480.557.060	-
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục NGARTEN</i>	1.158.272.970	-
<i>Các đối tượng khác</i>	2.119.482.700	-
	<b>3.758.312.730</b>	<b>3.384.592.952</b>



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

(2) Trong đó công nợ phải trả Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land liên quan đến dự án Ecopark Vinh (Eco Central Park) là 71.918.974.553 VND. Trong năm 2023, Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land đã đặt cọc cho Công ty TNHH Địa ốc Công viên Xanh số tiền này để mua 13 căn thuộc dự án Ecopark Vinh (Eco Central Park). Sau đó, khi Cen Land mua lại của Công ty TNHH Địa ốc Công viên Xanh thì khoản đặt cọc này đã được chuyển sang thành khoản thanh toán của Cen Land. Do đó, Cen Land phải nhận nợ với Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land số tiền này.

(3) 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 25 tháng 5 năm 2018 hợp tác kinh doanh dự án xây dựng làng Việt Kiều Quốc tế tại phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng do Việt Anh làm chủ đầu tư. Hợp tác thực hiện trên cơ sở hợp tác kinh doanh đồng thời kiểm soát và không thành lập pháp nhân. Theo hợp đồng Cen Land sẽ chịu các khoản chi phí bán hàng và xây dựng nhà cửa dự án. Việt Anh chịu trách nhiệm liên quan đến tất cả các khoản chi phí khác. Hợp đồng đã bán được 45 trên tổng số 45 lô hợp tác kinh doanh và đã thực hiện phân chia kết quả kinh doanh của dự án. Đây là giá trị góp vốn còn phải góp cho hạng mục hoàn thiện xây dựng bàn giao nhà cho khách hàng.

(4) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 26012022/HĐ-HỢP/TL-CRE ngày 27 tháng 01 năm 2022 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trust link (Trust link):

- Mục đích: Phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc dự án Tuần Châu Hạ Long mà trước đó Cen Land đã ký thỏa thuận đặt cọc cam kết nhận chuyển nhượng với chủ đầu tư là Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: Tổng tiền đầu tư ban đầu là 1.020.608.000.000 VND (bằng giá trị quyền sử dụng đất tạm tính của dự án). Không phụ thuộc vào tổng tiền đầu tư, các bên đồng ý số vốn góp ban đầu là 510.304.000.000 VND, số này đã bao gồm tiền Cen Land đặt cọc cho chủ đầu tư. Trustlink 30%, Cen Land 70%. Với lần góp vốn đầu tiên, tương ứng với khoản tiền Cen Land đã đặt cọc cho chủ đầu tư Trustlink sẽ góp vốn theo tỷ lệ và sẽ trả cho Cen Land khoản tiền lãi tính trên phần góp vốn tính từ ngày Cen Land đặt cọc đến ngày Trustlink góp vốn là 11%. Đối với các lần góp tiếp theo, Trust link có quyền lựa chọn: góp tiếp theo tỷ lệ cũ, ngừng góp và tỷ lệ đầu tư tính theo số thực góp hoặc chuyển thành khoản tiền cho Cen Land vay lãi 11%. Vốn góp được Cen Land hoàn trả khi hết thời gian hợp tác theo hợp đồng hoặc khi Cen Land phân phối và ghi nhận được 99% doanh thu;
- Nội dung chủ yếu: Trust link và Cen Land góp vốn nhận chuyển nhượng bất động sản và hợp tác đầu tư thực hiện một phần các phần công việc liên quan đến dự án trên cơ sở các quyền và Cen Land được thực hiện theo thỏa thuận đặt cọc hoặc mua bán với chủ đầu tư;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Mỗi bên được hưởng lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ vốn góp, việc phân chia được thực hiện vào ngày cuối cùng của thời gian hợp tác hoặc khi Cen Land phân phối hết;
- Thời hạn hợp tác: 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hoặc cho đến khi Cen Land nhận chuyển nhượng và hoàn thành việc phân phối lại toàn bộ các sản phẩm của dự án;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2023: Tổng vốn góp là 358 tỷ VND, 2 bên đã góp đúng theo tỷ lệ quy định (Trustlink 30%, Cen Land 70%) và Cen Land đã chuyển toàn bộ cho chủ đầu tư là Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh.
- Tình hình dự án: Dự án đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý;
- Kết quả kinh doanh: Dự án đang triển khai chưa ghi nhận doanh thu.

#### 24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGÁN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước về phí môi giới	-	2.955.008.602
- Doanh thu nhận trước về tiền dịch vụ quảng cáo truyền thông	987.351.510	1.743.750.450
- Doanh thu nhận trước về tiền cho thuê	108.876.452.427	7.163.389.145
	<b>101.863.803.937</b>	<b>11.862.148.197</b>

#### 25. 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				
Số dư đầu năm trước	2.015.995.570.000	149.799.450.000	-	54.125.000.000	(1.080.000)	99.974.426.913	1.091.343.550.880	27.095.489.672	3.438.332.407.465	
Tăng vốn trong năm trước	2.015.994.490.000	-	-	-	-	-	-	-	2.015.994.490.000	
Lãi trong năm trước	604.795.280.000	-	-	-	-	22.899.125.760	(659.753.181.824)	3.543.736.160	194.430.985.905	
Phân phối lợi nhuận tại Công ty mẹ	-	-	-	-	-	1.687.424.271	(4.049.818.251)	(107.517.940)	(2.469.911.920)	
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	(550.000)	-	-	-	-	-	-	(550.000)	
Tài phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	(287.686.705)	
Điều chỉnh theo Biên bản thanh tra thuế tại Công ty TNHH TMDT Ngôi nhà Thế Kỷ	-	-	-	-	-	-	-	-	475.130.264	
Tăng khác tại Công ty mẹ	-	-	-	-	-	-	-	-	(42.564.680)	
Tăng khác tại Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	1	(1.441.551.492)	1.981.171.532	519.619.841	
Số dư cuối năm trước	4.636.785.340.000	149.798.900.000	149.798.900.000	54.125.000.000	(1.080.000)	124.560.976.945	617.131.127.937	32.492.879.224	5.614.893.144.106	
Số dư đầu năm nay	4.636.785.340.000	149.798.900.000	149.798.900.000	54.125.000.000	(1.080.000)	124.560.976.945	617.131.127.936	32.492.879.225	5.614.893.144.106	
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	8.800.000.000	8.800.000.000	
Tăng khác trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	51.625.232	51.625.232	
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	19.088.724.975	(32.450.832.457)	-	2.055.354.535	
Phân phối lợi nhuận tại Công ty mẹ (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.362.107.482)	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	19.088.724.975	(19.088.724.975)	-	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(13.362.107.482)	-	-	
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Số dư cuối năm nay	4.636.785.340.000	149.798.900.000	149.798.900.000	54.125.000.000	(1.080.000)	143.649.701.920	594.159.821.343	42.016.836.126	8.148.128.232	
										5.620.534.519.389

(\*) Việc phân phối thực hiện theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 năm 04 năm 2023.



b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023	Tỷ lệ	01/01/2023	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 LPA	506.000.000.000	10,91	506.000.000.000	10,91
Các cổ đông khác	1.815.671.610.000	39,16	1.815.671.610.000	39,16
	<b>4.636.785.340.000</b>	<b>100</b>	<b>4.636.785.340.000</b>	<b>100</b>

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
- Vốn góp cuối năm	<b>4.636.785.340.000</b>	<b>4.636.785.340.000</b>

d) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
	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 đang lưu hành	463.678.534	463.678.534
- Cổ phiếu phổ thông	463.678.534	463.678.534
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ Công ty

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	143.649.701.920	124.560.976.945
	<b>143.649.701.920</b>	<b>124.560.976.945</b>

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2023, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	29.768.888.611	25.205.106.877
- Trên 1 năm đến 5 năm	42.266.257.161	51.864.795.810
- Trên 5 năm	-	5.457.569.358
	<b>72.035.145.772</b>	<b>82.527.472.044</b>

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê ki-ốt thương mại, sản văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Chi tiết hợp đồng thuê hoạt động như sau:

Tên lô đất/Địa điểm thuê	Diện tích thuê (m <sup>2</sup> )	Đơn giá thuê/tháng (VND)	Thời gian thuê	Mục đích thuê
- Tầng 4, tháp A Sky City số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	436,7	244.877.358 VND/tháng	20/05/2021 - 30/4/2026	Văn phòng làm việc CEN LAND
- Tầng 2,3 - Tòa nhà Golden Place, Lê Văn Lương, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội	1.384	466.135.798 VND/tháng	5 năm kể từ ngày 15/5/2021	Văn phòng làm việc CEN LAND
- Tầng 1 - tầng 2 tòa K1, K2, K3 - Công trình chung cư kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở Hi Brand tại khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú Lã, quận Hà Đông, có tên thương mại là "The K-park"	1.244,0	338.836.527 VND/tháng	2018-2023	Để kinh doanh cho thuê mặt bằng
- Tầng 1,2 tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, Trung Hoà, Cầu Giấy, Hà Nội	1.267,92	427.167.000 VND/tháng		Văn phòng làm việc
- Phòng 605, 606 tầng 06, Tòa nhà MB Hải Phòng, Số 6, Lô 30A, đường Lê Hồng Phong, Ngô Quyền, Hải Phòng	124	230.000 VND/m <sup>2</sup> /tháng	Từ 20/10/2020 đến 19/10/2023	Văn phòng chính - Cen Hải Phòng
- Căn nhà STH.44.19 tại Đường số 4, Khu đô thị Lê Hồng Phong 2, phường Phước Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	107,5	30.000.000 VND/tháng	Từ 19/12/2020 đến 20/12/2022	Văn phòng làm việc Cen Khánh Hòa
- Tầng 9 Tòa nhà VNPT, số 33 Lý Thái Tổ, phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	88	187.000 VND/m <sup>2</sup> /tháng	Từ 01/10/2020 đến 01/05/2021	Văn phòng làm việc Cen Bắc Ninh
- Tầng 1 Chung cư An Phú Thịnh Garden Tower, Lô Đất B1-50 Đường số 19B, Khu Đô Thị Mới An Phú Thịnh, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định	252,9	Năm thứ nhất: 29.700.000 VND/tháng Từ năm thứ 2 trở đi: theo thỏa thuận của 2 bên	03 năm kể từ ngày 01/04/2021	Văn phòng làm việc Cen Bình Định
- 44 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Hàm Tiến, Thành Phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	100	25.000.000 VND/tháng	Từ 06/05/2021 đến 14/04/2024	Văn phòng làm việc Cen Bình Thuận
- Tầng 8, tòa nhà Phúc Nga, số 89 Phố Mới, Phường Bản Yên Nhân, Thị xã Mỹ Hòa, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	195	17.000.000 VND/tháng	Từ 16/11/2020 đến 15/11/2022	Văn phòng làm việc Cen Hưng Yên
- Tầng 2, số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	1.337,64	358.825 VND/m <sup>2</sup> /tháng	Từ 15/05/2021 đến 14/05/2026	Văn phòng làm việc Cen Housing
- Căn hộ MG2-18 (Ô số SH11-18) lô SH-11, đất ở kết hợp DVTM khu dịch vụ cao cấp Bến Đom, phường Hồng桂, thành phố Hạ Long, Quảng Ninh	90	30.000.000 VND/tháng	Từ 01/06/2021 đến 31/05/2022	Văn phòng làm việc Cen Đông Bắc



Tên lô đất/Địa điểm lô thuê	Diện tích thuê (m <sup>2</sup> )	Đơn giá thuê/tháng (VND)	Thời gian thuê	Mục đích thuê
- Căn nhà và đất tại 113 đường 30/4, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Đức Một, Bình Dương	524,56	75.000.000 VND/tháng	Từ 01/09/2022 đến 30/12/2024	Văn phòng làm việc Cen Bình Dương
- Tòa nhà 91A Cao Thắng, phường 3, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	3.253,3	700.000.000 VND/tháng	08/11/2021 - 31/11/2029	Sử dụng làm văn phòng Công ty Cổ phần Cen Sài Gòn và cho công ty trong Tập đoàn thuê lại
- Tầng 2, tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	69,75	23.017.500 VND/tháng	Từ ngày 1/7/2016 đến khi chấm dứt hợp đồng	Văn phòng làm việc Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới
- Tầng 3, Tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	2.238	475.000.000 VND/tháng	01/10/2020 - 30/09/2025	Làm văn phòng Coworking-space Công ty Cổ phần Cen Cuckoo
- Lô L4-C, Tầng 4 lô C, Tòa nhà Sun Acora Residence, Số 3 Phố Lương Yên, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	2.784	576.288.000 VND/tháng	01/07/2021 - 15/05/2023	Làm văn phòng Coworking-space Công ty Cổ phần Cen Cuckoo
- Tầng 2, Tòa nhà Golden Palace, ở đất C3, đường Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	346,8	166.336.724 VND/tháng	13/05/2022 - 12/04/2025	Làm văn phòng Coworking-space Công ty Cổ phần Cen Cuckoo
- Tầng 3, Tòa nhà Golden Palace, ở đất C3, đường Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	767	324.157.977 VND/tháng	01/04/2022 - 31/03/2025	Làm văn phòng Coworking-space Công ty Cổ phần Cen Cuckoo

## 27. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu môi giới bất động sản	327.923.481.785	1.402.336.389.805
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	582.711.112.300	2.128.783.392.155
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	115.566.170.101	139.599.024.672
	<b>1.026.200.764.186</b>	<b>3.670.718.806.632</b>
<b>Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)	<b>35.001.163.690</b>	<b>37.088.779.494</b>

## 28. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Hàng bán bị trả lại	92.452.222.338	104.845.666.505
Giảm giá hàng bán	-	90.158.918.200
	<b>92.452.222.338</b>	<b>195.004.584.705</b>

## 29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn môi giới bất động sản	207.463.310.202	1.065.533.348.127
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	456.391.862.271	1.494.758.194.283
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	86.401.691.824	70.048.211.546
	<b>750.256.864.297</b>	<b>2.630.339.753.956</b>
<b>Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)	<b>281.525.872.451</b>	<b>954.520.241.122</b>
Tổng giá trị mua vào:	281.525.872.451	968.757.876.284
<b>Trong đó:</b>		
+ Đã kết chuyển vào giá vốn hàng bán	276.151.209.654	833.105.229.515
+ Còn tồn kho	5.374.662.797	135.652.646.769

## 30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	64.302.287.436	96.931.678.082
Lãi trái phiếu	25.104.417	15.547.010.925
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	6.468.213
	<b>64.827.391.853</b>	<b>112.485.157.220</b>
<b>Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)	<b>17.880.252.060</b>	<b>16.295.794.519</b>

## 31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	37.848.033.298	51.560.045.557
Lãi trái phiếu phải trả	51.330.124.118	97.574.950.386
	<b>89.178.157.416</b>	<b>149.134.995.943</b>

## 32. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	85.487.723
Chi phí nhân công	2.762.895.828	20.839.267.921
Chi phí tư vấn dự án	-	65.732.329.778
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	6.045.302.583	88.823.095.312
Chi phí quảng cáo, khuyến mại, môi giới	7.110.543.705	61.175.306.729
Các khoản khác	638.281.634	3.206.885.349
	<b>14.557.023.750</b>	<b>239.862.372.812</b>
<b>Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)	<b>1.055.636.249</b>	<b>39.480.735.935</b>



### 33. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng văn phòng	8.179.574.428	6.961.088.076
Chi phí nhân công	52.851.910.973	106.752.935.295
Chi phí khấu hao tài sản cố định/Lợi thế thương mại	27.293.962.521	36.528.240.035
Chi phí dự phòng	107.638.516	40.250.520.755
Phí thương hiệu phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	-	13.628.812.342
Thuế, phí, lệ phí	180.575.019	519.934.553
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.154.531.829	93.673.002.611
Chi phí khác bằng tiền	15.486.654.743	19.587.334.273
	<b>138.154.848.029</b>	<b>317.901.867.940</b>
	<b>6.143.558.288</b>	<b>11.127.890.878</b>

Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)

### 34. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	1.027.864.249	272.727.273
Tiền phạt thu được	7.647.251.525	8.871.057.306
Thu nhập khác	7.662.044.111	312.251.418
	<b>9.441.320.185</b>	<b>9.456.035.997</b>

### 35. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định	1.080.001.644	801.700.500
Các khoản bị phạt	5.969.972.968	12.607.719.553
Chi phí khác	1.313.073.122	1.054.392.204
	<b>8.363.047.734</b>	<b>14.463.812.257</b>

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	2.711.822.546	49.295.826.995
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	140.135.581	4.112.964.922
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	-	1.667.983.887
- Công ty Cổ phần Cen Academy	140.135.581	316.673.738
- Công ty Cổ phần Cen HCM	-	96.917.176
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	-
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	-	2.031.390.121
	<b>2.851.958.127</b>	<b>53.408.791.917</b>

### 37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	1.887.165.586
	<b>-</b>	<b>1.887.165.586</b>

### b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	(1.887.165.586)
	<b>-</b>	<b>(1.887.165.586)</b>

### 38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	2.803.729.301	190.887.249.745
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	2.803.729.301	190.887.249.745
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	463.678.534	302.509.744
	<b>4</b>	<b>631</b>

### Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

### 39. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.250.847.568	7.145.936.654
Chi phí nhân công	188.903.954.758	906.916.843.378
Chi phí khấu hao tài sản cố định	48.443.328.305	52.889.565.144
Chi phí dịch vụ mua ngoài	122.345.951.976	543.196.273.934
Chi phí khác bằng tiền	81.032.791.198	144.405.512.095
	<b>448.976.873.805</b>	<b>1.654.554.131.205</b>

### 40. 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: 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 về lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

#### Rủi ro tín dụng

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



	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>				
Tiền	108.963.756.261	-	-	108.963.756.261
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.484.040.739.523	1.750.296.744.036	-	5.234.337.483.559
Các khoản cho vay	632.333.442.811	-	-	632.333.442.811
	<b>4.225.337.938.595</b>	<b>1.750.296.744.036</b>	<b>-</b>	<b>5.975.634.682.631</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>				
Tiền	83.054.856.171	-	-	83.054.856.171
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.480.767.020.671	2.103.585.619.985	-	5.584.352.640.656
Các khoản cho vay	858.180.069.863	-	-	858.180.069.863
	<b>4.422.001.946.705</b>	<b>2.103.585.619.985</b>	<b>-</b>	<b>6.525.587.566.690</b>

#### Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>				
Vay và nợ	433.182.731.821	353.985.040.000	-	787.167.771.821
Phải trả người bán, phải trả khác	358.206.306.371	3.758.312.730	-	361.964.619.101
Chi phí phải trả	68.807.677.099	-	-	68.807.677.099
	<b>860.196.715.292</b>	<b>357.743.352.730</b>	<b>-</b>	<b>1.217.940.068.022</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>				
Vay và nợ	1.003.076.901.962	2.272.720.000	-	1.005.349.621.962
Phải trả người bán, phải trả khác	557.250.947.001	3.384.392.952	-	560.635.539.953
Chi phí phải trả	119.780.743.984	-	-	119.780.743.984
	<b>1.680.108.592.947</b>	<b>5.657.312.952</b>	<b>-</b>	<b>1.685.765.905.899</b>

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

#### 41. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>a) Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.141.325.471.262	3.416.364.034.150
<b>b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.359.507.321.403	4.126.761.786.963

#### 42. THÔNG TIN KHÁC

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

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

Tuy nhiên đến hiện tại việc phát hành vẫn chưa thực hiện. Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý có liên quan.

#### 43. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NIÊN ĐỘ

Theo Nghị quyết hội nghị người sở hữu trái phiếu ngày 21/12/2023, Cen Land đã mua lại trái phiếu với giá trị mua lại là: 96.451.680.000 VND vào ngày 02/01/2024 và vào các ngày 03/01/2024 và 31/01/2024, Cen Land đã thanh toán số lãi trái phiếu tương ứng là 25.921.071.168 VND.

Đồng thời, cũng theo Nghị quyết này, số trái phiếu còn lại với giá trị 353.548.320.000 VND sẽ được kéo dài thời hạn đến ngày 31/01/2025 với lãi suất trong thời gian trái phiếu gia hạn là 12%/năm;

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

#### 44. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động môi giới bất động sản	Hoạt động chuyển nhượng bất động	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	327.923.481.785	490.258.889.962	115.266.170.101	933.748.541.848
Giá vốn hàng bán	207.463.310.202	456.591.862.271	86.801.691.824	750.856.864.297
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>120.460.171.583</b>	<b>33.667.027.691</b>	<b>28.464.478.277</b>	<b>182.891.677.551</b>
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	38.113.123.498
Tài sản bộ phận	2.060.957.344.472	4.384.287.283.343	168.799.675.857	6.614.044.303.672
Tài sản không phân bổ	-	-	-	487.233.839.000
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.060.957.344.472</b>	<b>4.384.287.283.343</b>	<b>168.799.675.857</b>	<b>7.101.278.142.672</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	352.391.590.209	374.405.076.410	58.585.666.970	785.382.333.589
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	695.361.289.694
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>352.391.590.209</b>	<b>374.405.076.410</b>	<b>58.585.666.970</b>	<b>1.480.743.623.283</b>

#### Theo khu vực địa lý

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

#### 45. NGHIỆP VỤ VÀ SỞ ĐÚ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Cổ đông lớn có cổ phần chi phối.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	- Ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này; - Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là TV HĐQT của Công ty này. Công ty con của Cổ đông lớn - Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ.
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lễ hành 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 Thẩm định giá Thế kỷ	Ông Vương Văn Tường là Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Nguyễn Trung Vũ là thành viên Hội đồng quản trị; Từ ngày 27/4/2023 ông Vương Văn Tường không còn là người nội bộ của Cen Land; Từ ngày 29/05/2023, Ông Nguyễn Trung Vũ và Ông Vương Văn Tường không còn là thành viên Hội đồng quản trị, do đó Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ không còn là bên liên quan.
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	Ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT. Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT. Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán. Thành viên HĐQT độc lập. Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm Tổng Giám đốc ngày 10/10/2023).
Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT.
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT.
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập.
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập.
Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm Tổng Giám đốc ngày 10/10/2023).



Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT không điều hành kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán (Hết nhiệm kỳ 2018-2023 tại ngày 27/4/2023; và không tham gia nhiệm kỳ mới 2023-2028).
Bà Nguyễn Minh Hồi	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc.
Ông Phạm Đức Hùng	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 10/10/2023)
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc.
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc.
Bà Vũ Thị Xuân Giang	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 22/02/2024)
Ông Nguyễn Đức Vui	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán.
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên Ủy ban kiểm toán (Bổ nhiệm ngày 27/04/2023).

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau (các giao dịch trong năm 2023 với Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành được tính đến ngày Công ty này không còn là Bên liên quan):

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Doanh thu bán hàng, dịch vụ</b>	<b>35.001.163.690</b>	<b>37.088.779.494</b>
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	1.691.230.513	2.846.904.939
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	-	873.177.936
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ	1.890.824.490	3.108.333.250
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	23.976.037.993	15.637.665.642
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	4.563.685.745	11.203.875.940
- Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	2.879.384.949	-
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	3.418.821.787
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>288.725.066.988</b>	<b>1.095.128.867.935</b>
<b>Chi phí giá vốn hàng bán</b>	<b>281.525.872.451</b>	<b>954.520.241.122</b>
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	171.341.855.325	954.520.241.122
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	110.184.017.126	-
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>1.055.636.249</b>	<b>39.480.735.935</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	-	39.076.199.405
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	1.055.636.249	404.536.530
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>6.143.558.288</b>	<b>11.127.890.878</b>
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	204.225.000	1.764.028.460
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	5.811.720.739	9.363.862.418
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	127.612.549	-
<b>Doanh thu hoạt động tài chính - lãi cho vay</b>	<b>17.880.952.060</b>	<b>16.995.794.519</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	17.880.952.060	16.995.794.519
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	26.506.849	-
	<b>Năm 2023 VND</b>	<b>Năm 2022 VND</b>
<b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>	<b>2.759.540.087</b>	<b>3.415.694.685</b>
Ông Nguyễn Trung Vũ	215.694.445	384.361.702
Ông Phạm Thanh Hưng	273.000.000	322.384.752
Ông Vương Văn Tường	80.000.000	311.436.170
Ông Phạm Đức Hùng	605.610.032	-
Ông Chu Hữu Chiến	196.140.430	569.042.533
Ông Nguyễn Anh Hương	138.054.125	376.361.702
Bà Nguyễn Minh Hồi	1.251.041.055	1.452.107.826
Ông Nguyễn Đức Vui	-	-
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	-	-

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

#### 46. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu  
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

Phạm Đức Hùng  
Tổng Giám đốc








**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY**





**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Phạm Đức Hùng*



## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

---

 **Add:** Tầng 1, Tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ,  
Phường Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội

 **Tel:** (024) 626 36 688

 **Email:** info@Cenland.vn

 **Website:** <https://Cenland.vn/>