

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ IV NĂM 2023**

---

Tháng 01 năm 2024

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 33

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho quý IV năm 2023.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên
Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên
Ông Vương Văn Tường	Thành viên (Hết nhiệm kỳ 2018 - 2023 tại ngày 26/4/2023; và không tham gia nhiệm kỳ mới 2023 - 2028)

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Phạm Đức Hùng	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 10/10/2023 theo Quyết định số: 14/2023/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty)
Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc (Thôi giữ chức vụ TGD kể từ ngày 10/10/2023)
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho quý IV năm 2023, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



**Phạm Đức Hùng**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

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

Đơn vị: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	31/12/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.551.628.586.947</b>	<b>4.702.975.876.404</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>100.369.795.742</b>	<b>69.921.292.464</b>
1. Tiền	111		100.369.795.742	69.921.292.464
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>96.982.084.595</b>	<b>220.578.355.216</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	96.982.084.595	220.578.355.216
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.832.522.697.523</b>	<b>3.992.243.616.406</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	526.576.967.736	738.614.095.774
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	96.235.715.055	156.819.311.132
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	406.103.072.948	544.703.700.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	2.825.220.224.069	2.573.719.791.785
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	11	(21.613.282.285)	(21.613.282.285)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>12</b>	<b>509.444.149.731</b>	<b>396.824.068.576</b>
1. Hàng tồn kho	141		509.444.149.731	396.824.068.576
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.309.859.356</b>	<b>23.408.543.742</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	5.628.486.280	10.144.438.131
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.932.330.349	13.022.425.762
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		749.042.727	241.679.849
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.212.380.741.260</b>	<b>2.536.083.050.299</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.739.246.901.316</b>	<b>2.049.509.672.265</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	10	1.762.796.901.316	2.073.059.672.265
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(23.550.000.000)	(23.550.000.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>166.049.979.350</b>	<b>174.713.509.007</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	120.311.411.497	134.748.521.287
- Nguyên giá	222		178.585.954.950	184.741.432.223
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(58.274.543.453)	(49.992.910.936)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	45.738.567.853	39.964.987.720
- Nguyên giá	228		58.872.691.171	49.243.102.213
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(13.134.123.318)	(9.278.114.493)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>125.368.274.813</b>	<b>129.872.524.205</b>
- Nguyên giá	231		135.127.481.829	135.127.481.829
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(9.759.207.016)	(5.254.957.624)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.774.751.958</b>	<b>11.404.340.916</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	1.774.751.958	11.404.340.916
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>6</b>	<b>160.930.000.000</b>	<b>145.180.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		160.930.000.000	145.180.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>13</b>	<b>19.010.833.823</b>	<b>25.403.003.906</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		19.010.833.823	25.403.003.906
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>6.764.009.328.207</b>	<b>7.239.058.926.703</b>

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

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

Đơn vị: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	31/12/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.305.352.087.334</b>	<b>1.775.115.628.310</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.282.721.922.142</b>	<b>1.769.562.315.358</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	60.215.466.759	94.816.565.845
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	14.799.967.154	25.024.916.952
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	19	62.260.914.086	112.673.862.571
4. Phải trả người lao động	314		14.465.105.242	55.886.601.253
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		54.614.585.082	127.874.278.637
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		77.098.898.865	1.104.340.100
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	235.614.513.790	400.324.554.177
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	763.623.051.821	934.995.883.962
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		29.419.343	16.861.311.861
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>22.630.165.192</b>	<b>5.553.312.952</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	21.275.445.192	3.280.592.952
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	1.354.720.000	2.272.720.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5.458.657.240.873</b>	<b>5.463.943.298.393</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>5.458.657.240.873</b>	<b>5.463.943.298.393</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		149.798.900.000	149.798.900.000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		36.000.000.000	36.000.000.000
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(1.080.000)	(1.080.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		131.976.589.086	112.887.864.111
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		504.097.491.787	528.472.274.282
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		496.021.441.825	339.499.805.491
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8.076.049.962	188.972.468.791
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>6.764.009.328.207</b>	<b>7.239.058.926.703</b>

  
Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
  
Phạm Đức Hùng  
Tổng Giám đốc  
Ngày 29 tháng 01 năm 2024

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH**  
**Quý IV năm 2023**

Đơn vị: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Luỹ kế từ đầu năm đến hết Quý 4	
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	23	260.202.045.215	305.753.249.435	844.993.497.421	3.295.917.900.525
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	23	7.430.950.068	193.996.698.113	92.520.781.514	193.996.698.113
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		252.771.095.147	111.756.551.322	752.472.715.907	3.101.921.202.412
4. Giá vốn hàng bán	11	24	221.310.007.250	170.641.019.025	635.807.072.402	2.388.414.505.400
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		31.461.087.897	(58.884.467.703)	116.665.643.505	713.506.697.012
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	11.796.567.918	34.691.963.895	56.173.213.339	104.269.117.481
7. Chi phí tài chính	22	27	19.291.384.120	34.240.806.453	85.580.559.082	145.291.149.741
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		19.291.384.120	34.240.806.453	85.580.559.082	145.291.149.741
8. Chi phí bán hàng	25	25	5.543.250.439	(60.517.195.005)	11.016.144.515	231.193.113.161
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	16.148.759.478	80.893.639.208	69.094.791.351	201.903.675.017
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		2.274.261.778	(78.809.754.464)	7.147.361.896	239.387.876.574
11. Thu nhập khác	31	28	348.842.055	8.096.869.270	7.364.554.994	8.999.794.584
12. Chi phí khác	32	29	754.227.648	1.799.234.719	3.710.247.859	10.119.375.372
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(405.385.593)	6.297.634.551	3.654.307.135	(1.119.580.788)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.868.876.185	(72.512.119.913)	10.801.669.031	238.268.295.786
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	428.135.739	(14.380.032.141)	2.698.698.925	49.295.826.995
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.440.740.446	(58.132.087.772)	8.102.970.106	188.972.468.791

  
Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
Phạm Đức Hùng  
Tổng Giám đốc  
Ngày 29 tháng 01 năm 2024



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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**Quý IV năm 2023**

Đơn vị: VNĐ

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến hết Quý 4	
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>						
1. Lợi nhuận trước thuế	1		<b>1.868.876.185</b>	<b>(72.512.119.913)</b>	<b>10.801.669.031</b>	<b>238.268.295.786</b>
2. Điều chỉnh cho các khoản						
- Khấu hao TSCĐ	2		5.342.973.578	5.395.021.337	16.641.890.734	21.228.742.086
- Các khoản dự phòng	3			38.791.669.220	-	38.791.669.220,00
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(11.796.567.918)	(32.497.157.861)	(56.173.213.339)	(88.994.833.829)
- Chi phí lãi vay	6		19.291.384.120	34.240.806.453	85.580.559.082	145.291.149.741
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		<b>14.706.665.965</b>	<b>(26.581.780.764)</b>	<b>56.850.905.508</b>	<b>354.585.023.004</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		88.506.114.977	(1.348.454.012.987)	387.734.856.232	(2.458.302.719.098)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		16.627.104.970	(101.543.087.797)	(112.620.081.155)	84.908.041.010
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(46.848.893.243)	(103.454.863.959)	(232.317.201.977)	(107.336.134.381)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(6.152.834.287)	16.216.152.082	10.908.121.934	14.516.174.373
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.954.900.632)	46.492.609.336	(84.033.135.547)	(65.339.194.197)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.638.769.411)	(1.131.969)	(51.040.936.228)	(93.887.297.784)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	4.599.000.000	-	4.599.000.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		20.723.928.385	(26.925.050.000)	(29.279.564.693)	(55.410.770.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>79.968.416.724</b>	<b>(1.539.652.166.058)</b>	<b>(53.797.035.926)</b>	<b>(2.321.667.877.073)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(9.500.000.000)	-	(22.055.159.307)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		3.288.480.364	981.818.182	7.127.571.273	981.818.182
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(1.342.886.061.844)	(14.926.020.678)	(2.135.394.437.006)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		23.596.314.256	1.734.946.061.844	277.122.918.351	3.064.540.964.978
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(13.750.000.000)	(3.000.000.000,00)	(15.750.000.000)	(3.000.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.002.498.382	36.424.267.003	2.961.902.399	94.214.040.822
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>14.137.293.002</b>	<b>416.966.085.185</b>	<b>256.536.371.345</b>	<b>999.287.227.669</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	2.015.994.490.000	-	2.015.994.490.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		276.534.590.642	531.554.369.431	1.101.525.471.262	3.178.982.868.650
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(294.747.198.354)	(1.484.587.639.320)	(1.273.816.303.403)	(3.852.533.239.463)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(18.212.607.712)</b>	<b>1.062.961.220.111</b>	<b>(172.290.832.141)</b>	<b>1.342.444.119.187</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>75.893.102.014</b>	<b>(59.724.860.762)</b>	<b>30.448.503.278</b>	<b>20.063.469.783</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		24.476.693.728	129.646.153.226	69.921.292.464	49.857.822.681
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		100.369.795.742	69.921.292.464	100.369.795.742	69.921.292.464

*(Signature)*  
**Nguyễn Công Sơn**  
 Người lập biểu

*(Signature)*  
**Lê Thị Lan**  
 Kế toán trưởng

*(Signature)*  
**Phạm Đức Hùng**  
 Tổng Giám đốc  
 Ngày 29 tháng 01 năm 2024



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



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

## **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

### **Hình thức sở hữu vốn**

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

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

### **Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

### **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

### **Cấu trúc doanh nghiệp**

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

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

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

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

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

### Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

### Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho quý IV năm 2023.

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

### Ước tính kế toán

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

### Tiền

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

### **Các khoản đầu tư tài chính**

#### **Các khoản đầu tư vào công ty con**

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

#### **Nợ phải thu**

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

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

#### **Hàng tồn kho**

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

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

#### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

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

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

### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

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

### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

### **Các khoản trả trước**

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

### **Ghi nhận doanh thu**

#### Doanh thu bán hàng

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

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

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

**Thuế**

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

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

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

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

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

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

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

**4. TIỀN**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	8.282.107.158	3.125.996.566
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	92.087.688.584	66.795.295.898
	<b>100.369.795.742</b>	<b>69.921.292.464</b>

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

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	76.720.369.863	176.720.369.863
Đầu tư mua trái phiếu (ii)	20.261.714.732	43.857.985.353
	<b>96.982.084.595</b>	<b>220.578.355.216</b>

- (i) Tại ngày 31/12/2023, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,14%/năm và toàn bộ các khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng để đảm bảo các khoản vay.

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

- (ii) Số dư trái phiếu nắm giữ tại thời điểm 31/12/2023 là các trái phiếu mua theo các Hợp đồng mua bán trái phiếu giữa Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ, chi tiết như sau:
- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021111248155/12112021/HDMB-VAR ngày 12/11/2021:  
 + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần CMC (CVTB2125003) do Công ty Cổ phần CMC phát hành;  
 + Ngày phát hành trái phiếu: 11/8/2021; kỳ hạn 4 năm, lãi suất 10,6%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;  
 + Số lượng: 139.645 trái phiếu; giá mua: 103.479 VNĐ/trái phiếu.
  - Hợp đồng mua bán trái phiếu số 393415/06012023/HDMBTP-V ngày 06/01/2023:  
 + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển DB năm 2021 (DBICB2124001) do Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển DB phát hành;  
 + Ngày phát hành trái phiếu: 26/10/2021; kỳ hạn 3 năm, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;  
 + Số lượng: 9.837 trái phiếu; giá mua: 104.757 VNĐ/trái phiếu.
  - Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2022072972270/29072022/HDMB-VAR ngày 29/7/2022:  
 + Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A (IPAH2225001) do Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A phát hành;  
 + Ngày phát hành trái phiếu: 25/02/2022; kỳ hạn 3 năm, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VNĐ;  
 + Số lượng: 44.558 trái phiếu; giá mua: 107.296 VNĐ/trái phiếu.

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>160.930.000.000</b>	<b>-</b>	<b>160.930.000.000</b>	<b>145.180.000.000</b>	<b>-</b>	<b>145.180.000.000</b>
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	74.500.000.000	-	74.500.000.000	74.500.000.000	-	74.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	8.000.000.000	-	8.000.000.000	8.000.000.000	-	8.000.000.000
Công ty TNHH Cen Prime (đổi tên từ Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Cen HCM	5.000.000.000	-	5.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Cen Academy	12.880.000.000	-	12.880.000.000	1.680.000.000	-	1.680.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	2.550.000.000	-	2.550.000.000	-	-	-

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

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

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

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	11.320.903.982	77.782.167.052
Công ty Cổ phần Bitexco	7.986.411.112	9.455.859.411
Công Ty Cổ Phần VMF	6.573.693.611	1.583.660.390
Công ty Cổ phần phát triển nhà Bình Minh	3.037.022.364	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	38.682.982.057	20.128.912.496
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	115.973.961.437	149.573.984.146
Khách hàng mua DA Trinity Tower	421.558.992	6.758.261.417
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Toàn Thịnh Land	1.798.657.749	1.808.657.749
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	28.514.770.668	24.915.835.443
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Belleville Hà Nội	5.218.930.208	5.218.930.208
Khách hàng mua DA Hud Mê Linh	7.542.880.000	59.672.250.000
Khách hàng mua DA Hoa Tiên Paradise	70.239.266.928	209.982.566.028
Các khoản phải thu khách hàng khác	229.265.928.628	171.733.011.434
	<b>526.576.967.736</b>	<b>738.614.095.774</b>
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>190.390.581.240</b>	<b>207.140.832.550</b>

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	3.760.700.000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	-	150.000.000.000
Công ty Cổ phần Consgroup	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần tổng công ty hợp tác kinh tế Việt Lào	11.399.372.948	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink	351.943.000.000	351.943.000.000
	<b>406.103.072.948</b>	<b>544.703.700.000</b>
<b>Phải thu cho vay là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>-</b>	<b>150.000.000.000</b>

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

**9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	18.719.031.235	13.006.957.204,00
Công ty cổ phần C - Holdings	9.023.574.165	10.335.867.931
Công ty TNHH Địa ốc Công viên xanh	2.886.463.090	-
Hợp tác xã Thành Công (i)	61.413.506.042	130.896.125.852,00
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	3.015.086.600	-
Công ty cổ phần thiết kế đầu tư xây dựng và thương mại NGP	-	1.971.797.211,00
Công ty Cổ phần công nghệ Tệpa	319.917.530	-
Các đối tượng khác	858.136.393	608.562.934
	<b>96.235.715.055</b>	<b>156.819.311.132</b>
<b>Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>3.015.086.600</b>	<b>13.006.957.204</b>

(i) Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ trả trước cho Hợp tác xã Thành Công để mua 237 căn hộ tại Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower) số 145 đường hồ Mễ Trì, P.Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, TP Hà Nội. Theo hợp đồng, tổng số căn thực hiện giao dịch là: 237 căn hộ, 4 sàn thương mại dịch vụ và 4 sàn văn phòng. Đến ngày 31/12/2023, hai bên đã thực hiện giao dịch thành công là: 225 căn hộ và 2 sàn văn phòng, số còn lại tương ứng với 12 căn hộ, 4 sàn thương mại dịch vụ và 2 sàn văn phòng.

**10. PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công Ty TNHH Giải Pháp và Công Nghệ An Thịnh	384.300.000	384.300.000
Công ty TNHH Môi giới Masterise Agents	600.000.000	600.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam	600.000.000	1.850.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh	100.530.000	726.616.000
Công Ty TNHH Địa Ốc Gia Phú	5.391.000.324	5.391.000.324
Công ty Nam Hồng - TNHH	1.682.930.936	1.682.930.936
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (i)	1.167.921.100.451	1.067.921.100.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô (ii)	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn (iii)	52.691.853.014	52.650.639.863
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Thăng	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải (iv)	55.000.000.000	55.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn (v)	8.394.267.734	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Hateco Thăng Long	1.200.000.000	1.200.000.000

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



	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công Ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (vi)	422.755.178.176	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Thành Đạt VN (vii)	800.000.000.000	800.000.000.000
Nguyễn Công Lam	5.881.869.735	-
Đình Thủy Dương	232.000.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	29.996.624.414	17.484.603.106
Phải thu khác	10.620.569.285	13.828.601.556
	<b><u>2.825.220.224.069</u></b>	<b><u>2.573.719.791.785</u></b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược (viii)	967.364.830.374	1.185.127.488.123
<i>Trong đó:</i>		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	963.987.310.877	1.181.749.968.626
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	779.161.548.259	929.103.184.944
+ Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	5.640.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil	22.550.000.000	22.550.000.000
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	16.950.000.000	26.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	7.500.000.000	7.500.000.000
+ Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	6.400.000.000	6.400.000.000
+ Công ty Cổ phần TID (ix)	50.000.000.000	50.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Bitexco	15.000.000.000	15.000.000.000
+ Các đối tượng khác	60.785.762.618	119.056.783.682
- Ký cược, ký quỹ khác	3.377.519.497	3.377.519.497
Phải thu dài hạn khác:		
Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (x)	314.671.300.000	324.671.300.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Nhật Hăng (xi)	357.143.970.942	439.644.084.142
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thể Kỷ (xii)	123.616.800.000	123.616.800.000
	<b><u>1.762.796.901.316</u></b>	<b><u>2.073.059.672.265</u></b>
<b>Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b><u>948.069.220.993</u></b>	<b><u>1.633.616.589.944</u></b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(vi) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Hồng Lam Xuân Thành) để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 về việc mua bán các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành tại xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh; và Phụ lục số 01 ngày 01/10/2022. Giá trị khoản đặt cọc tại ngày 30/6/2023 là: 254.268.689.153 VNĐ;

Và khoản phải thu Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành do Cen Land trả lại 22 bất động sản Dự án Hoa Tiên Paradise cho Hồng Lam Xuân Thành theo 22 Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai. Giá trị khoản phải thu: 168.486.489.023 VNĐ.

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

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

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

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

Âu Lạc cam kết sẽ bán và Cen Land cam kết sẽ mua các bất động sản (nhà và đất) thuộc Dự án khu khách sạn và dịch vụ ven biển phía Đông Nam đảo Tuần Châu theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu khách sạn và dịch vụ ven biển Đông Nam đảo Tuần Châu số 5597/QĐ-UBND ngày 25/6/2020; và khu cảng tàu nam Tuần Châu theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu cảng tàu Nam Tuần Châu số 5573 ngày 25/6/2020

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

của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh do Âu Lạc làm chủ đầu tư. Sau khi Dự án đủ điều kiện bán nhà ở và các bên đã ký các hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai, tiền đặt cọc sẽ được kết chuyển thành tiền thanh toán nhận chuyển nhượng bất động sản.

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

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

Mục đích hợp tác đầu tư: thực hiện phát triển, kinh doanh và khai thác Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở hoàn trả vốn dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm hành chính, trụ sở UBND và đường trục trung tâm xã Đông Tiến, huyện Yên Phong theo hình thức BT theo quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư số 667/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh và các lần điều chỉnh (nếu có).

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

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

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

## 11. NỢ XẤU

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

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

**12. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dư phòng VND	Giá gốc VND	Dư phòng VND
Hàng hóa bất động sản (i)	499.532.316.963	-	396.824.068.576	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	9.911.832.768	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>509.444.149.731</b>	<b>-</b>	<b>396.824.068.576</b>	<b>-</b>

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

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	120.542.398	497.107.899
Chi phí sửa chữa văn phòng	-	72.538.158
Chi phí thuê văn phòng	914.532.418	2.015.700.930
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	4.593.411.464	7.559.091.144
	<b>5.628.486.280</b>	<b>10.144.438.131</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	1.690.524.941	1.641.567.298
Chi phí sửa chữa văn phòng	14.626.077.047	20.628.488.179
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.694.231.835	3.132.948.429
	<b>19.010.833.823</b>	<b>25.403.003.906</b>

**14. TẶNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số đầu năm	116.479.910.561	52.294.424.947	15.967.096.715	184.741.432.223
Mua sắm mới	-	-	972.094.000	972.094.000
Giảm khác	-	(7.127.571.273)	-	(7.127.571.273)
Số cuối kỳ	116.479.910.561	45.166.853.674	16.939.190.715	178.585.954.950
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số đầu năm	16.988.106.848	20.402.368.987	12.602.435.101	49.992.910.936
Trích khấu hao trong kỳ	5.278.555.277	5.455.720.259	1.800.532.503	12.534.808.039
Giảm khác	-	(4.253.175.522)	-	(4.253.175.522)
Số cuối kỳ	22.266.662.125	21.604.913.724	14.402.967.604	58.274.543.453
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số cuối kỳ	94.213.248.436	23.561.939.950	2.536.223.111	120.311.411.497
Số đầu năm	99.491.803.713	31.892.055.960	3.364.661.614	134.748.521.287

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 5.394.251.684 VNĐ

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

**15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Phần mềm máy tính</u> VND	<u>TSCĐ vô hình khác</u> VND	<u>Tổng cộng</u> VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
<b>Số đầu năm</b>	<b>11.995.200.171</b>	<b>36.873.174.769</b>	<b>374.727.273</b>	<b>49.243.102.213</b>
Mua sắm mới	-	9.629.588.958	-	<b>9.629.588.958</b>
Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>11.995.200.171</b>	<b>46.502.763.727</b>	<b>374.727.273</b>	<b>58.872.691.171</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
<b>Số đầu năm</b>	-	<b>8.903.387.220</b>	<b>374.727.273</b>	<b>9.278.114.493</b>
Trích khấu hao trong kỳ	-	3.856.008.825	-	3.856.008.825
Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	-	<b>12.759.396.045</b>	<b>374.727.273</b>	<b>13.134.123.318</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>11.995.200.171</b>	<b>33.743.367.682</b>	-	<b>45.738.567.853</b>
<b>Số đầu năm</b>	<b>11.995.200.171</b>	<b>27.969.787.549</b>	-	<b>39.964.987.720</b>

Tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 1.127.248.342 VND

**16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Bất động sản đầu tư tại 31/12/2023 là Sàn văn phòng làm việc tại tầng 2 + 3 Tòa nhà Dolphin Plaza, 28 Trần Bình, phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.

Nguyên giá: 135.127.481.829 VND.

Hao mòn trong quý 4/2023: 1.126.062.348 VND.

Khấu hao lũy kế đến hết 31/12/2023: 9.759.207.046 VND.

**17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG**

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
- Mua sắm (i)	1.774.751.958	11.404.340.916
	<b>1.774.751.958</b>	<b>11.404.340.916</b>

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

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Bất động sản G.Empire	3.456.305.550	3.456.305.550	3.456.305.550	3.456.305.550
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	1.409.550.842	1.409.550.842	7.104.796.559	7.104.796.559
Công ty Cổ phần Golf và lữ hành Thế Kỷ	402.084.103	402.084.103	1.481.422.603	1.481.422.603
Công ty Cổ phần Bất động sản AHS	2.044.017.493	2.044.017.493	2.044.017.493	2.044.017.493
Công ty Cổ phần Cen Academy	294.520.679	294.520.679	4.237.520.679	4.237.520.679
Công ty Cổ phần Cen HCM	723.186.823	723.186.823	3.135.441.062	3.135.441.062
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	6.409.622.084	6.409.622.084	8.496.097.053	8.496.097.053
Công ty cổ phần BĐS Cen Sài Gòn	4.634.574.200	4.634.574.200	9.004.722.258	9.004.722.258
Công ty cổ phần Bất động sản Galaxy Land	-	-	1.106.597.733	1.106.597.733
Công ty TNHH Đầu tư phát triển địa ốc TH Việt Nam	1.268.998.474	1.268.998.474	3.470.403.602	3.470.403.602
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	1.492.632.861	1.492.632.861	4.326.017.050	4.326.017.050
Các đối tượng khác	38.079.973.650	38.079.973.650	64.956.422.599	64.956.422.599
	<b>60.215.466.759</b>	<b>60.215.466.759</b>	<b>94.816.565.845</b>	<b>94.816.565.845</b>
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>23.927.393.608</b>	<b>23.927.393.608</b>	<b>54.834.594.281</b>	<b>54.834.594.281</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	-	1.612.002.599
Công ty CP Xây lắp Sunshine E&C	-	2.673.472.536
Khách hàng mua Dự án C-Skyview	14.508.652.154	22.391.329.347
Các đối tượng khác	291.315.000	2.633.587.605
	<b>14.799.967.154</b>	<b>25.024.916.952</b>

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

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

Chi tiêu	Phát sinh trong năm			Số cuối kỳ
	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	11.754.074.432	1.352.680.311	10.105.035.767	3.001.718.976
Thuế thu nhập doanh nghiệp	49.152.947.727	2.717.321.888	51.040.936.228	829.333.387
Thuế thu nhập cá nhân	51.766.840.412	7.068.077.952	405.056.641	58.429.861.723
<b>Cộng</b>	<b>112.673.862.571</b>	<b>11.138.080.151</b>	<b>61.551.028.636</b>	<b>62.260.914.086</b>

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Lãi trái phiếu phải trả	25.890.946.533	24.719.470.911
Chi phí hỗ trợ lãi suất	15.013.201.328	72.738.133.677
Chi phí môi giới và chi phí khác	13.710.437.221	30.416.674.049
	<b>54.614.585.082</b>	<b>127.874.278.637</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>418.181.818</b>	<b>29.619.290.799</b>

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Bảo hiểm xã hội	201.738.140	125.829.323
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	96.853.973.365	184.525.041.655
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.746.000.000	12.913.013.750
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink (ii)	107.400.000.000	107.400.000.000
Phải trả khác	20.412.802.285	95.360.669.449
	<b>235.614.513.790</b>	<b>400.324.554.177</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	21.275.445.192	3.280.592.952
	<b>21.275.445.192</b>	<b>3.280.592.952</b>
<b>Phải trả phải nộp khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>25.561.132.462</b>	<b>10.405.240.265</b>

- (i) Phản ánh số tiền đặt cọc mua căn hộ, liền kề, biệt thự... của các khách hàng tại các dự án do Công ty phân phối. Các khoản đặt cọc này sẽ được bù trừ vào giá trị thanh toán đợt 1 theo điều khoản Hợp đồng mua bán.
- (ii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 26012022/HĐ-HTĐT/TL-CRE giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ và Công ty Cổ phần dịch vụ và đầu tư Trustlink (Trustlink)
- Mục đích: phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc DA Tuần Châu Hạ Long mà trước đó Cen Land đã ký thỏa thuận đặt cọc cam kết nhận chuyển nhượng với chủ đầu tư là Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh;
  - Hình thức thực hiện: hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
  - Tỷ lệ góp vốn: Trustlink 30%, Cen Land 70%;

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

- Nội dung chủ yếu: Trustlink và Cen Land góp vốn nhận chuyển nhượng bất động sản và hợp tác đầu tư thực hiện một phần các công việc liên quan đến Dự án trên cơ sở các quyền và Cen Land được thực hiện theo thỏa thuận đặt cọc hoặc mua bán với chủ đầu tư;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: mỗi bên được hưởng lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia được thực hiện vào ngày cuối cùng của thời gian hợp tác hoặc khi Cen Land phân phối hết;
- Thời gian hợp tác: 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hoặc cho đến khi Cen Land nhận chuyển nhượng và hoàn thành việc phân phối lại toàn bộ các sản phẩm của Dự án;
- Kết quả kinh doanh: Dự án đang triển khai chưa ghi nhận doanh thu.

**23. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN**

Chi tiêu	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối kỳ	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	934.995.883.962	934.995.883.962	1.101.525.471.262	1.272.898.303.403	763.623.051.821	763.623.051.821
Vay dài hạn	2.272.720.000	2.272.720.000	-	918.000.000	1.354.720.000	1.354.720.000
<b>Cộng</b>	<b>937.268.603.962</b>	<b>937.268.603.962</b>	<b>1.101.525.471.262</b>	<b>1.273.816.303.403</b>	<b>764.977.771.821</b>	<b>764.977.771.821</b>

Chi tiết các khoản vay bao gồm:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>763.623.051.821</b>	<b>934.995.883.962</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i)	84.917.091.846	283.387.176.161
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi) (ii)	-	74.970.000.000
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Đống Đa	-	21.781.676.199
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đống Đa (iii)	186.705.959.975	9.877.348.394
Ngân hàng VPBank Hội sở (Vay thấu chi) (iv)	-	94.979.683.208
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (v)	450.000.000.000	450.000.000.000
Ngân hàng TNHH Indovina Chi nhánh Thiên Long (vi)	42.000.000.000	-
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1.354.720.000</b>	<b>2.272.720.000</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (vii)	1.354.720.000	2.272.720.000

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

\* Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/352851/HĐTD ngày 17/10/2022 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/352851/HĐTD ngày 26/10/2023, hạn mức cho vay 300 tỷ đồng được sử dụng: bổ sung vốn lưu động, mở L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ cho hoạt động môi giới bất động sản (chi phí hoa hồng trả sàn liên kết) và các chi phí quản lý doanh nghiệp (tiền lương, thưởng...); chi phí bán hàng (marketing, quảng cáo, truyền thông...) không bao gồm nhu cầu vay vốn kinh doanh bất động sản thứ cấp, hợp tác đầu tư bất động sản.

Tài sản đảm bảo của khoản vay:

- Căn hộ B0607 Tòa B - Tòa nhà Sky city Tower 88 Láng Hạ, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, TP Hà Nội;
- 03 (Ba) căn Shop House Dự án The K Park;

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



- 02 (Hai) sàn dịch vụ tại ô C11-ODK4, Khu chung cư @Homes thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội, P.Yên Sở, Q.Hoàng Mai, TP Hà Nội;
  - Căn B2406, tòa B – Tòa nhà Sky city Tower 88 Láng Hạ, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, TP Hà Nội;
  - 05 (Năm) sàn 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, P.Dương Nội, Q.Hà Đông, TP Hà Nội;
  - Sàn thương mại Dolphin - 28 Trần Bình - Hà Nội;
  - 03 (Ba) thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại P.Nghĩa Đô, Q.Cầu Giấy, TP Hà Nội.
- (ii) Vay thấu chi từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo:
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 02/2022/352851/HĐTC ngày 19/4/2022 với hạn mức 19,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,9%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
  - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 03/2022/352851/HĐTC ngày 29/4/2022 với hạn mức 14,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,2%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng.
  - Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 01/2023/352851/HĐTC ngày 23/3/2023 với hạn mức 39,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5,2%/năm, lãi suất thay đổi theo thông báo của Ngân hàng.
- (iii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đống Đa theo:
- \* Hợp đồng cấp tín dụng số 90251.22.059.566543.TD ngày 27/10/2022; Văn bản sửa đổi bổ sung văn kiện số: 90251.22.059.566543.TD.PL ngày 27/10/2022 và Văn bản sửa đổi bổ sung văn kiện số: 90251.22.059.566543.TD.PL ngày 28/9/2023, hạn mức cho vay 50 tỷ đồng được sử dụng: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty. Số nợ gốc tại ngày 31/12/2023: 6.486.995.675 VNĐ;
- Tài sản đảm bảo của khoản vay: 02 (Hai) bất động sản tại xã Ngọc Thanh, TP Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.
- \* Hợp đồng cấp tín dụng số 100514.22.059.566543.TD ngày 17/02/2023, số tiền cho vay tối đa 184 tỷ đồng được sử dụng: thanh toán chi phí đầu tư phân phối 39 lô đất tại Dự án Paradise Đại Lải, Vĩnh Phúc. Thời hạn cho vay tối đa 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân, chi tiết thời hạn cho vay tại từng lần giải ngân và nhận nợ. Số nợ gốc tại ngày 31/12/2023: 180.218.964.300 VNĐ;
- Tài sản đảm bảo của khoản vay: 39 (Ba mươi chín) bất động sản tại xã Ngọc Thanh, TP Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.
- (iv) Vay thấu chi từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo:
- Hợp đồng cho vay hạn mức thấu chi tài khoản số: 95B/HĐTC ngày 04/11/2022 với hạn mức 95 tỷ đồng, mục đích: đáp ứng phần vốn thiếu hụt tạm thời trong thanh toán của Công ty; thanh toán chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp; bao gồm nhưng không hạn chế: bổ sung vốn phục vụ hoạt động môi giới bất động sản, kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác phù hợp với đăng ký kinh doanh của Công ty và đáp ứng các mục đích khác được Ngân hàng và pháp luật chấp thuận. Công ty có trách nhiệm sử dụng vốn vay đúng mục đích và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ngân hàng về mục đích sử dụng vốn vay của mình. Lãi suất: 8,5%/năm, lãi suất trong hạn sẽ được giữ cố định trong suốt thời gian duy trì hạn mức thấu chi. Số nợ gốc tại ngày 31/12/2023: 0 VNĐ.
- (v) Phát hành trái phiếu riêng lẻ cho Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT với mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp các Dự án bất động sản, cho vay để góp vốn vào các Dự án bất động sản. Theo đó:
- Tổng giá trị phát hành: 450 tỷ VNĐ;
  - Mệnh giá: 100.000 VNĐ/trái phiếu;
  - Lãi suất: năm đầu tiên cố định 10,5%/năm. Các năm sau: thả nổi được điều chỉnh 12 tháng/lần và được xác định bằng bình quân lãi suất huy động tiết kiệm dân cư kỳ hạn 12

tháng trả sau của 4 ngân hàng gồm: ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (Sở giao dịch) + 4%/năm. Tuy nhiên lãi suất thả nổi này không thấp hơn 10,5%/năm. Lãi suất trong năm 2023 được xác định là 11,4%/năm.

- Theo Nghị quyết hội nghị người sở hữu trái phiếu ngày 21/12/2023, tại ngày 02/01/2024 Cen Land đã mua lại trái phiếu với giá trị mua lại là: 96.451.680.000 VNĐ. Đồng thời tổng số trái phiếu còn lại với giá trị: 353.548.320.000 VNĐ được gia hạn thời gian thanh toán đến ngày 31/01/2025 với lãi suất trong thời gian trái phiếu gia hạn là 12%/năm.

(vi) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TNHH Indovina chi nhánh Thiên Long Hà theo:

\* Hợp đồng tín dụng hạn mức số 108/2023/HĐHM/IVBTL-CEN ngày 30/11/2023, hạn mức cho vay 100 tỷ đồng được sử dụng: tài trợ nhu cầu vốn lưu động (không bao gồm đặt cọc cho các hợp đồng hợp tác đầu tư (hoặc các hình thức tương tự) để thực hiện các dự án đầu tư).

Tài sản đảm bảo của khoản vay: Sàn văn phòng tầng 4 Tòa nhà The Golden Palm.

Số nợ gốc tại ngày 31/12/2023: 42.000.000.000 VNĐ.

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

\* Hợp đồng tín dụng theo món số: 01XE/2022/352851/HĐTD ngày 06/6/2022

- Số tiền vay: 802.000.000 VNĐ.

- Mục đích vay: đầu tư tài sản bảo đảm là xe ô tô phục vụ nhu cầu di chuyển của doanh nghiệp;

- Thời hạn vay: 36 tháng;

- Lãi suất cố định: 7,1%/năm

\* Hợp đồng tín dụng theo món số: 02XE/2022/352851/HĐTD ngày 16/6/2022

- Số tiền vay: 622.000.000 VNĐ.

- Mục đích vay: đầu tư tài sản bảo đảm là xe ô tô phục vụ nhu cầu di chuyển của doanh nghiệp;

- Thời hạn vay: 36 tháng;

- Lãi suất cố định: 7,1%/năm

\* Hợp đồng tín dụng theo món số: 03XE/2022/352851/HĐTD ngày 16/6/2022

- Số tiền vay: 622.000.000 VNĐ.

- Mục đích vay: đầu tư tài sản bảo đảm là xe ô tô phục vụ nhu cầu di chuyển của doanh nghiệp;

- Thời hạn vay: 36 tháng;

- Lãi suất cố định: 7,1%/năm

\* Hợp đồng tín dụng theo món số: 04XE/2022/352851/HĐTD ngày 16/6/2022

- Số tiền vay: 708.000.000 VNĐ.

- Mục đích vay: đầu tư tài sản bảo đảm là xe ô tô phục vụ nhu cầu di chuyển của doanh nghiệp;

- Thời hạn vay: 36 tháng;

- Lãi suất cố định: 7,1%/năm

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2022</b>							
<b>Số dư đầu kỳ</b>	<b>2.015.995.570.000</b>	<b>149.799.450.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>89.988.738.351</b>	<b>36.000.000.000</b>	<b>998.777.857.051</b>	<b>3.290.560.535.402</b>
Tăng vốn trong năm nay	2.015.994.490.000	-	-	-	-	-	2.015.994.490.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	188.972.468.791	188.972.468.791
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	22.899.125.760	-	(22.899.125.760)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(32.058.776.064)	(32.058.776.064)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	604.795.280.000	-	-	-	-	(604.795.280.000)	-
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	475.130.264	475.130.264
Chi phí phát hành chào bán cổ phiếu (phí chuyển tiền)	-	(550.000)	-	-	-	-	(550.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>4.636.785.340.000</b>	<b>149.798.900.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>112.887.864.111</b>	<b>36.000.000.000</b>	<b>528.472.274.282</b>	<b>5.463.943.298.393</b>
<b>Kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2023</b>							
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>4.636.785.340.000</b>	<b>149.798.900.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>112.887.864.111</b>	<b>36.000.000.000</b>	<b>528.472.274.282</b>	<b>5.463.943.298.393</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	8.076.049.962	8.076.049.962
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(13.362.107.482)	(13.362.107.482)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	19.088.724.975	-	(19.088.724.975)	-
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>4.636.785.340.000</b>	<b>149.798.900.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>131.976.589.086</b>	<b>36.000.000.000</b>	<b>504.097.491.787</b>	<b>5.458.657.240.873</b>

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

**25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Năm nay</u> <b>VND</b>	<u>Năm trước</u> <b>VND</b>
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	238.240.705.104	1.141.239.533.572
Doanh thu đầu tư bất động sản	571.784.059.261	2.115.872.680.310
Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	34.968.733.056	38.805.686.643
	<b>844.993.497.421</b>	<b>3.295.917.900.525</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Giảm trừ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	92.520.781.514	193.996.698.113
	<b>92.520.781.514</b>	<b>193.996.698.113</b>
<b>Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b>	<b>45.920.045.123</b>	<b>274.298.989.599</b>

**26. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Năm nay</u> <b>VND</b>	<u>Năm trước</u> <b>VND</b>
Giá vốn môi giới bất động sản	164.939.398.809	880.733.559.468
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	451.615.358.830	1.481.847.482.438
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	19.252.314.763	25.833.463.494
	<b>635.807.072.402</b>	<b>2.388.414.505.400</b>

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

	<u>Năm nay</u> <b>VND</b>	<u>Năm trước</u> <b>VND</b>
<b>Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	4.239.090.370	164.140.619.440
Các khoản chi phí bán hàng khác	6.777.054.145	67.052.493.721
	<b>11.016.144.515</b>	<b>231.193.113.161</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí đồ dùng văn phòng	6.862.477.480	4.558.616.111
Chi phí nhân công	18.539.648.323	29.382.502.200
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.116.563.140	20.513.646.737
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.220.760.536	81.256.013.542
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	13.355.341.872	66.192.896.427
	<b>69.094.791.351</b>	<b>201.903.675.017</b>

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

**28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	56.148.108.922	88.722.106.556
Lãi hoạt động đầu tư trái phiếu	25.104.417	15.547.010.925
	<b>56.173.213.339</b>	<b>104.269.117.481</b>

**29. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	34.309.338.843	47.716.199.355
Lãi trái phiếu phải trả	51.271.220.239	97.574.950.386
	<b>85.580.559.082</b>	<b>145.291.149.741</b>

**30. THU NHẬP KHÁC**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ	755.286.064	272.727.273
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	6.559.864.930	8.727.057.306
Các khoản khác	49.404.000	10.005
	<b>7.364.554.994</b>	<b>8.999.794.584</b>

**31. CHI PHÍ KHÁC**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Khấu hao tài sản cố định	1.080.001.644	661.045.184
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	96.045.451	-
Các khoản khác	2.534.200.764	9.458.330.188
	<b>3.710.247.859</b>	<b>10.119.375.372</b>

**32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>10.801.669.031</b>	<b>238.268.295.786</b>
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	2.691.825.594	8.210.839.188
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>13.493.494.625</b>	<b>246.479.134.974</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	2.698.698.925	49.295.826.995
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.698.698.925</b>	<b>49.295.826.995</b>

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

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

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

*Danh sách các bên liên quan:*

**Bên liên quan**

**Mối quan hệ**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ

Cổ đông lớn

Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ

Công ty con

Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn

Công ty con

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

Công ty con

Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con

Công ty TNHH Cen Cuckoo

Công ty con

Công ty Cổ phần Cen Academy

Công ty con

Công ty TNHH Cen Prime

Công ty con

Công ty Cổ phần CEN HCM

Công ty con

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

Công ty con

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ

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

Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỷ

Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ

Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ

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

Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng

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

Công ty Cổ phần CEN Hưng Yên

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

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

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

Công ty Cổ phần CEN Thanh Hóa

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

Công ty Cổ phần CEN Khánh Hòa

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

Công ty Cổ phần CEN Miền Trung

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

Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh

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

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần CEN Nghệ An

Công ty Cổ phần CEN Stay

Công ty Cổ phần CEN Zone

Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh

Công ty Cổ phần CEN Housing

Công ty Cổ phần CEN Bình Định

Công ty Cổ phần CEN Đông Bắc

Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận

Công ty Cổ phần CEN Bình Dương

Công ty Cổ phần CEN Cần Thơ

Công ty Cổ phần Ngôi sao UNIK

Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành

Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn

**Mối quan hệ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ông Nguyễn Trung Vũ là Thành viên HĐQT (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 29/5/2023)

- Ông Chu Hữu Chiến là Thành viên HĐQT của Cen Land đồng thời là Phó tổng giám đốc Công ty này;

- Ông Nguyễn Anh Hương là Phó tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là Phó tổng giám đốc của Công ty này.

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

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	2.723.780.554	192.777.980.193
Công ty Cổ phần Cen HCM	30.328.465	2.656.245.289
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	10.506.252.527	14.348.681.701
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.690.227.726	2.412.405.256
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	14.037.506	13.143.411.617
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	698.949.022	2.420.538.263
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	436.318.706	-
Công ty TNHH Cen Cuckoo	10.149.944.478	10.352.897.961
Công ty Cổ phần Cen Housing	-	1.642.113.242
Công ty Cổ phần Cen Academy	6.384.883.750	349.089.366
Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận	20.181.818	80.727.272
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	1.506.296.916	5.469.660.256
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	3.972.782.072	22.774.222.668
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Từ 29/5/2023 không còn là bên liên quan)	7.786.061.583	5.871.016.515
	<b>45.920.045.123</b>	<b>274.298.989.599</b>
<b>Doanh thu tài chính</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	6.997.191.779	12.773.342.465
<b>Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp</b>		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	5.374.330.982	74.688.978.057
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	3.455.647.948	27.053.961.780
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	779.685.210	63.507.187.000
Công ty Cổ phần Cen HCM	8.144.714.548	18.677.059.791
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.055.636.249	1.764.028.460
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	5.148.201.273	18.228.804.578
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	110.184.017.126	39.076.199.405
Công ty Cổ phần Cen Bình Dương	2.696.219.552	-
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	125.842.194	8.144.810.518
Công ty Cổ phần Cen Academy	-	1.130.008.715
Công ty Cổ phần Cen Cần Thơ	93.875.332	-
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	1.912.840.909	6.015.290.315
Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phú (đổi tên từ Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phúc)	-	163.606.877
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	217.901.467	5.151.022.043
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	447.442.801	29.867.014.658
Công ty Cổ phần CEN Hưng Yên	-	895.969.836
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	-	1.362.354.071
Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh	-	1.107.024.890
Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận	-	2.591.447.253
Công ty Cổ phần CEN Nghệ An	72.689.575	829.086.087
Công ty Cổ phần Cen Housing	-	446.344.009
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	-	4.555.425.285
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	80.000.000	435.175.544
Công ty Cổ phần Ngôi sao Unik	-	5.000.000
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	-	6.950.000.000
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Từ 29/5/2023 không còn là bên liên quan)	218.401.450.865	954.520.241.122
	<b>358.190.496.031</b>	<b>1.267.166.040.294</b>

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



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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Giá trị hàng mua trả lại nhà cung cấp</b>		
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	68.559.176	-
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	146.363.636	-
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Từ 29/5/2023 không còn là bên liên quan)	153.400.470.492	-
	<b>153.615.393.304</b>	-
<b>Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:</b>		
	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	38.682.982.056	20.128.912.496
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	115.973.961.437	149.573.984.146
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ	-	1.859.316.378
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	822.728.690	1.119.254.954
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	22.045.000	1.322.045.000
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	295.176.636	295.176.636
Công ty Cổ phần Cen Housing	629.167.400	1.554.575.100
Công ty Cổ phần Cen Academy	3.899.444.943	100.049.065
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	351.672.877	-
Công ty TNHH Cen Cuckoo	2.311.655.504	894.011.228
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	5.737.811.154	4.623.933.550
Công ty Cổ phần Cen HCM	1.946.033.971	2.739.055.867
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	50.519.547	3.383.684.935
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	111.000.000	88.800.000
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	19.556.382.025	15.462.321.746
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Từ 29/5/2023 không còn là bên liên quan)	-	3.995.711.449
	<b>190.390.581.240</b>	<b>207.140.832.550</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	150.000.000.000
	-	<b>150.000.000.000</b>
<b>Phải thu khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	902.778.348.259	1.052.719.984.944
Công ty Cổ phần Cen HCM	300.000.000	300.000.000
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	30.156.605.000	30.156.605.000
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	800.000.000	800.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	8.394.267.734	44.000.000.000
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	5.640.000.000
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Từ 29/5/2023 không còn là bên liên quan)	-	500.000.000.000
	<b>948.069.220.993</b>	<b>1.633.616.589.944</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	3.015.086.600	-
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Từ 29/5/2023 không còn là bên liên quan)	-	13.006.957.204
	<b>3.015.086.600</b>	<b>13.006.957.204</b>

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

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	1.409.550.842	7.104.796.559
Công ty TNHH Cen Cuckoo	-	4.915.000.000
Công ty Cổ phần Cen HCM	723.186.823	3.135.441.062
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	4.634.574.200	9.004.722.258
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	6.409.622.084	8.496.097.053
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	-	3.056.102.783
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	402.084.103	1.481.422.603
Công ty Cổ phần Cen Nghệ An	248.023.549	274.416.613
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	-	429.782.275
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	1.470.097.114	1.660.838.275
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	1.492.632.861	4.326.017.050
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	517.292.052	517.292.052
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	484.715.869	1.560.452.707
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	-	536.327.256
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	2.772.397.552	2.532.705.938
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	3.063.051.831	1.408.077.628
Công ty Cổ phần Cen Housing	5.644.049	5.644.049
Công ty Cổ phần Cen Academy	294.520.679	4.237.520.679
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	-	151.937.441
	<b>23.927.393.608</b>	<b>54.834.594.281</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	-	3.950.587.880
Công ty TNHH Cen Cuckoo	-	3.800.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	103.937.602
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	418.181.818	1.560.452.707
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	-	20.204.312.610
	<b>418.181.818</b>	<b>29.619.290.799</b>
<b>Phải trả khác</b>		
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	60.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Cen HCM	-	35.000.000
Công ty Cổ phần Cen Academy	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	880.000.000	1.780.000.000
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	6.850.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	875.723.893
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	116.616.090	-
Công ty Cổ phần Cen Housing	654.516.372	654.516.372
	<b>25.561.132.462</b>	<b>10.405.240.265</b>

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

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

	<b>Cuối kỳ VND</b>	<b>Đầu năm VND</b>
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	-	67.609.109
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	158.661.348	-
	<b>158.661.348</b>	<b>67.609.109</b>



**Nguyễn Công Sơn**  
Người lập biểu



**Lê Thị Lan**  
Kế toán trưởng



**Phạm Đức Hùng**  
Tổng Giám đốc  
Ngày 29 tháng 01 năm 2024