

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)



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 sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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

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 Kỳ**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ 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	01/01/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.960.760.376.051	5.105.800.891.005
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		4.110.704.050.589	4.270.225.213.007
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. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.140.517.766.621	2.511.271.560.209
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		208.832.482.751	213.944.763.606
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 thuế thu nhập hoãn lại	37	-	1.887.165.586
269	3. Lợi thế thương mại	17	1.015.310.581	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.101.278.142.672	7.617.072.451.214

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	01/01/2023
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.480.743.623.283	2.002.179.307.108
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	106.967.449.410	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	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.620.534.519.389	5.614.893.144.106
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		592.142.240.845	426.243.878.191
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		2.017.580.498	190.887.249.745
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		42.016.836.126	32.492.879.225
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.101.278.142.672	7.617.072.451.214

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	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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
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		(7.848.815.698)	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)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(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		265.603.794.049	1.037.464.427.541
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		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)

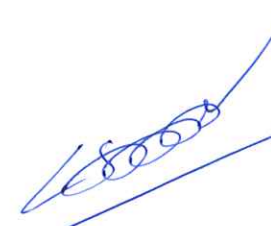
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

(Theo phương pháp gián 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		<u>141.770.671.952</u>	<u>101.302.605.509</u>



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 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.

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.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có 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 Kỳ	Thành phố Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
Công ty Cổ phần 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 đi thuê; 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, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Academy	Thành phố Hà Nội	56%	56%	Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.
Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen (*)	Thành phố Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen HCM (**)	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, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ hoạt động đấu giá).

(*) Trong đó các công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty TNHH Quản lý Đối tác 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 Vĩnh Phúc	Tỉnh Vĩnh 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 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

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, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	Thành phố Quy Nhơn	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Zone	Thành phố Hà Nội	75%	75%	Hoạt động tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Stay	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 Đông Bắc	Thành phố Hạ Long	52,58%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá 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, đấu giá bất động sản, đấu giá 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, đấu giá bất động sản, đấu giá 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 Kỳ 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 khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9. 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 thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

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

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

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

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

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

2.15. 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 khối 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 Bù 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 Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong 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 cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, 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, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ hoạt động đấu giá).

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	trị 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
Cộng tài sản	2.015.792.408	-	2.015.792.408
Nợ phải trả			
Nợ ngắn hạn	2.000.000	-	2.000.000
Cộng nợ phải trả	2.000.000	-	2.000.000
Tổng giá trị tài sản thuần	2.013.792.408		2.013.792.408
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát			
Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng với lợi ích của Công ty (51%)			1.027.034.128
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
	141.770.671.952	101.302.605.509

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	-
	134.142.084.595	-	283.834.355.216	-

(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	Số lượng	31/12/2023		01/01/2023			
					Đơn giá VND	Thành tiền VND	Số lượng	Đơn giá VND	Thành tiền VND	
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	2021102546032/22102021/HDMB-VAR ngày 22/10/2021	11/11/2020	3 năm	10%/năm	214.934	109.784	-	214.934	109.784	23.596.314.256
Công ty Cổ phần CMC	2021111248155/12112021/HDMB-VAR ngày 12/11/2021	11/08/2021	4 năm	10,6%/năm	139.645	103.479	14.450.324.955	139.645	103.479	14.450.324.955
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	2022050564736/05052022/HDMB-VAR ngày 05/05/2022	25/02/2022	3 năm	9,5%/năm	-	-	-	10.082	102.207	1.030.450.974
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	2022072972270/29072022/HDMB-VAR ngày 29/07/2022	25/02/2022	3 năm	9,5%/năm	44.558	107.296	4.780.895.168	44.558	107.296	4.780.895.168
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB	393415/060012023/HDMBTP-V ngày 06/01/2023	26/10/2021	3 năm	9,5%/năm	9.837	104.757	1.030.494.609	-	-	-
					<u>408.974</u>	<u>20.261.714.732</u>	<u>409.219</u>			<u>43.857.985.353</u>

Căn cứ để phân loại các khoản đầu tư trái phiếu thành đầu tư ngắn 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, Chế độ Kế toán doanh nghiệp 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
Bên liên quan	55.028.489.385	-	35.190.541.129	-
- 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	-	4.953.671.120	-
- 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	-
Bên khác	486.697.133.276	(16.820.697.185)	717.192.961.095	(16.528.771.995)
- 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 Hud Mê 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)
	541.725.622.661	(16.820.697.185)	752.383.502.224	(16.528.771.995)

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
Bên liên quan	3.015.086.600	-	13.081.957.202	-
- 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	-	-	-
Bên khác	106.711.360.280	(1.516.208.762)	159.173.030.570	(1.000.495.436)
- 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)
	109.726.446.880	(1.516.208.762)	172.254.987.772	(1.000.495.436)

(*) Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ (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 sàn 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 sàn 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	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	223.500.000.000	-	59.950.000.000	186.050.000.000	97.400.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	223.500.000.000	-	14.500.000.000	174.600.000.000	63.400.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	-	-	45.450.000.000	11.450.000.000	34.000.000.000	-
Bên khác	394.703.700.000	-	28.845.526.069	2.496.153.121	421.053.072.948	-
- 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 Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	351.943.000.000	-	-	-	351.943.000.000	-
- 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	-	-	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	-
	618.203.700.000	-	88.795.526.069	188.546.153.121	518.453.072.948	-

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	01/01/2023
							VND	VND
Bên liên quan							97.400.000.000	223.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	Hợp đồng số 245/HĐVV/CRE-CIV	VND	Vay vốn hoạt động kinh doanh	9%/năm	12 tháng	Tín chấp	-	30.000.000.000
	Hợp đồng số 2501/2022/HĐVV/CENL	VND	Vay vốn hoạt động kinh doanh	9%/năm	12 tháng	Tín chấp	-	80.000.000.000
	Hợp đồng số 2801/2022/HĐVV/CRE-	VND	Vay vốn hoạt động kinh doanh	9%/năm	12 tháng	Tín chấp	-	40.000.000.000
	Hợp đồng vay số 30/09/2021/HDVV	VND	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	10%/năm	12 tháng	Tín 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	Tín 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	Tín chấp	1.500.000.000	-
	Hợp đồng vay số 0110/2023/HĐVV/CAD-ĐTBDSTK	VND	Đầu tư, kinh doanh	5% - 8,5%	12 tháng	Tín chấp	12.000.000.000	-

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

	Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2023	01/01/2023
							VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	Hợp đồng vay số Ngày	VND	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	4,5%/năm	12 tháng	Tín chấp	21.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	2310/2023/HĐVV/ACA-TĐ	VND	Đầu tư, kinh doanh	5% - 8,5%	12 tháng	Tín chấp	12.500.000.000	-
Bên khác Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	HĐ số 1012/2020/HĐV/CEN-DAINAMSON	VND	Thanh toán các chi phí đầu tư của dự án "Xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cầu Thợ"	20%/năm	20 tháng	Tín chấp	421.053.072.948 3.760.700.000	394.703.700.000 3.760.700.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	Hợp đồng số 2312/2022/HĐVTS/TL-CRE	VND	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	11%/năm	12 tháng	Tín chấp	351.943.000.000	351.943.000.000
Công ty Cổ phần CONSGROUP	Hợp đồng số 001/2022/HĐVV/CRE-COG	VND	Vay vốn nhằm ký quỹ để đảm bảo độc quyền phân phối bảng hàng tại dự án khu căn hộ FPT Plaza 2	11%/năm	6 tháng	Tín chấp	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần VMF	Hợp đồng vay số Ngày	VND	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	4,5%/năm	6 tháng	Tín chấp	4.950.000.000	-
Công ty Cổ phần VMF	Hợp đồng vay số Ngày	VND	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	4,5%/năm	6 tháng	Tín chấp	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	Thỏa thuận bù trừ	VND	Chuyển nhượng dự án Ecopark Vinh (Eco central Park)	0%	Cho đến khi Cen Land bán hết dự án	Tín chấp	11.399.372.948	-
							518.453.072.948	618.203.700.000

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	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/bù trừ công nợ hộ (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)
	3.013.412.279.671	(54.276.465.624)	2.799.188.756.066	(54.276.465.624)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
+ Ký quỹ, ký cược	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 Khiết 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 Đông 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 Thùy Dương (8)	232.000.000.000	-	-	-
- Ông Nguyễn Công Lam (9)	5.881.869.735	-	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lễ hành Thế kỷ	5.000.000.000	-	-	-
- Phải thu các đối tượng khác	99.811.017.231	-	138.268.949.221	-
	3.013.412.279.671	(54.276.465.624)	2.799.188.756.066	(54.276.465.624)
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
- 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	-
	1.773.846.744.036	(23.550.000.000)	2.127.135.619.985	(23.550.000.000)

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b.2) Chi tiết theo đối tượng				
Ký quỹ, ký cược	1.650.229.944.036	(23.550.000.000)	2.003.518.819.985	(23.550.000.000)
- 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)
Hợp tác kinh doanh	123.616.800.000	-	123.616.800.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (14)	123.616.800.000	-	123.616.800.000	-
	1.773.846.744.036	(23.550.000.000)	2.127.135.619.985	(23.550.000.000)
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
Ngắn hạn	5.000.000.000	-	500.000.000.000	-
- 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	-	-	-
Dài hạn	902.778.348.259	-	1.052.719.984.944	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	902.778.348.259	-	1.052.719.984.944	-
	907.778.348.259	-	1.552.719.984.944	-

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 - Cần Thơ theo Thỏa thuận đặt mua số 169/2020/TTĐM 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/HĐĐC/CENLAND - PARADISE ký ngày 03/06/2022 nhằm đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải 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 Đông Đô (Đông Đô):

- Mục đích: Tham gia đầu tư phát triển kinh doanh dự án The Muse Sông Hàn Đà Nẵng do Đông 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 Đông Đô góp toàn bộ vốn đầu tư xây dựng dự án;

- Nội dung chủ yếu: Cen Land và Đông Đô cùng 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/m² sàn;
- Cen Land hưởng doanh thu cơ bản tính từ phần vượt quá 41.500.000 VND đến 46.500.000 VND/m² sàn;
- Phần vượt trên 46.500.000 VND/m² 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 I/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 m³ đất. Thi công cống 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 Thùy 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 Thùy 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 Thùy 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 Thùy 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:	8.881.869.735	5.881.869.735

Ngoài ra, Bà Đinh Thùy 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 Mê Linh, Kim Chung Di Trạch,...) mà không cần Cen Land phải trả phí môi giới, phí giới thiệu, phí dịch vụ.
Bà Đinh Thùy Dương và Ông Nguyễn Công Lam bảo 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 Thùy 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	73.450.299.008	83.450.299.008
Dự án Eurowindow	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
Cộng	779.161.548.259	929.103.184.944

(*): 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 Tiến Bộ Plaza do bên Công ty Cổ phần TID làm Chủ đầu tư theo thỏa thuận đặt cọc số 301/2021/HĐĐC/TID-CRE ngày 30/01/2021. Đến 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-SEACEO ngày 07/07/2021 (gọi tắt là hợp đồng môi giới) và phải thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối năm hợp tác đầu tư hoặc khi các bên đã phân phối hết các sản phẩm của dự án;
- Thời hạn hợp tác: Trong vòng 3 năm hoặc khi phân phối hết dự án tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 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				
Phải thu khách hàng	28.130.709.764	11.310.012.579	28.007.962.590	11.479.190.595
+ 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
Trả trước cho người bán	1.652.015.224	135.806.462	1.652.015.224	651.519.788
+ 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
Phải thu khác	77.826.465.624	-	77.826.465.624	-
Phải thu khác ngắn hạn	54.276.465.624	-	54.276.465.624	-
+ 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	-
Phải thu khác dài hạn	23.550.000.000	-	23.550.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	22.550.000.000	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
	107.609.190.612	11.445.819.041	107.486.443.438	12.130.710.383

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	-
	556.050.467.233	-	424.204.451.392	-

(*) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
(1) Hàng hóa bất động sản:	30.409.074.232	27.572.916.349
+ 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 I.A.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
(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:	495.932.316.963	393.224.068.576
+ Dự án C-Sky View	16.548.052.566	33.633.846.129
+ Dự án Hoa 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)	13.339.294.108	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 Hud Mê Linh	90.153.685.053	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	-
	526.341.391.195	420.796.984.925

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
(2.1) Số dư các khoản mục liên quan đến dự án Hoa Tiên Paradise như sau:		
- Công nợ phải thu, đặt cọc:	963.287.932.447	1.017.652.885.936
+ Phải thu Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành tiền môi giới sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 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
+ Phải 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 (chi tiết 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
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
(2.3) Số dư các khoản mục liên quan đến dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải như sau:		
- 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 DỒ DANG

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	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
	6.594.940.636	24.921.814.594

(*) 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 phân 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.

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	116.479.910.561	2.070.648.181	58.912.823.732	17.946.214.121	195.409.596.595
- Mua trong năm	-	-	-	972.094.000	972.094.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(8.035.753.091)	-	(8.035.753.091)
Số dư cuối năm	116.479.910.561	2.070.648.181	50.877.070.641	18.918.308.121	188.345.937.504
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
- Phân 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	22.266.662.125	1.704.941.478	26.242.578.175	16.297.826.703	66.512.008.481
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	99.491.803.713	667.630.421	33.846.668.252	3.767.207.366	137.773.309.752
Tại ngày cuối 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 đất (*)	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
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
- Tặng khác	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
Số dư cuối năm	11.995.200.171	204.470.945.267	374.727.273	216.840.872.711
Giá trị hao mòn lũy kế				
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
- Tặng khác	-	833.333.334	-	833.333.334
Số dư cuối năm	-	129.467.591.710	374.727.273	129.842.318.983
Giá trị còn lại				
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 m² 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
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
- 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 môi 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
	7.181.571.736	10.683.097.609
b) Chi phí trả trước dài hạn		
- 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
	48.410.013.804	37.059.672.233

(*): 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 m²;
- 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
Nguyên giá		
- 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	1.522.965.872	1.522.965.872
Số phân bổ lũy kế		
- Số dư đầu năm	-	-
- Số phân bổ trong năm	507.655.291	507.655.291
- Số dư cuối năm	507.655.291	507.655.291
Giá trị còn lại		
- Số dư đầu năm	-	-
- Số dư cuối năm	1.015.310.581	1.015.310.581

18. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Giá gốc	Tăng	Giảm	Giá trị	Giá gốc
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- 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	-	-	42.000.000.000	-	42.000.000.000	42.000.000.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	94.979.683.208	94.979.683.208	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	60.000.000.000	60.000.000.000	37.300.000.000	77.610.000.000	19.690.000.000	19.690.000.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả	8.081.018.000	8.081.018.000	1.836.000.000	8.999.018.000	918.000.000	918.000.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	-	-	1.836.000.000	918.000.000	918.000.000	918.000.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	8.081.018.000	8.081.018.000	-	8.081.018.000	-	-
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	450.000.000.000	450.000.000.000	-	353.548.320.000	96.451.680.000	96.451.680.000
	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

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

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

	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) Vay dài hạn						
- 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
	<u>460.353.738.000</u>	<u>460.353.738.000</u>	<u>-</u>	<u>8.999.018.000</u>	<u>451.354.720.000</u>	<u>451.354.720.000</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(458.081.018.000)	(458.081.018.000)	(1.836.000.000)	(362.547.338.000)	(97.369.680.000)	(97.369.680.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>2.272.720.000</u>	<u>2.272.720.000</u>			<u>353.985.040.000</u>	<u>353.985.040.000</u>

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%	4 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản	-	21.781.676.199
Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Thái Hà (vay thấu chi)	5,2% - 5,9%	6 tháng và gia hạn khi có nhu cầu	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thế 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%	160 ngày	Bổ 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%	Tối đa 12 tháng	Đầu tư 40 lô đất tại dự án Paradise Đại Lải, Vĩnh Phúc.	Tài sản (2)	186.705.959.975	9.877.348.394
Ngân hàng TMCP Indovina- Chi nhánh Thiên Long	6,80%	6 tháng	Bổ 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 VND	31/12/2023 VND
Ngân hàng VPBank Hội sở (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	Tín chấp	2.500.000.000	-
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	19.690.000.000	60.000.000.000
					335.813.051.821	544.995.883.962

(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) sàn 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) 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, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; Sàn 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 bằng tài sản là 39 bất động sản (Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải) đứng tên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

(3) Khoản vay Ngân hàng TNHH Indivia - Chi nhánh Thiên Long được bảo đảm bằng Sàn 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 4.5NO đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay dài hạn

	<u>Lãi suất năm</u>	<u>Năm đáo hạn</u>	<u>Mục đích vay</u>	<u>Hình thức bảo đảm</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
					<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà - VND	7%	2025	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%	20 - 24 tháng	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>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					<u>(918.000.000)</u>	<u>(8.081.018.000)</u>
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					<u>436.720.000</u>	<u>2.272.720.000</u>

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

	<u>31/12/2023</u>			<u>01/01/2023</u>		
	<u>Giá trị</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Kỳ hạn</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Kỳ hạn</u>
	<u>VND</u>	<u>%</u>		<u>VND</u>	<u>%</u>	
Trái phiếu phát hành						
- Loại phát hành theo mệnh giá	450.000.000.000	11,4%	36 tháng	450.000.000.000	11,4%	36 tháng
	<u>450.000.000.000</u>			<u>450.000.000.000</u>		
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	<u>(96.451.680.000)</u>			<u>(450.000.000.000)</u>		
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>353.548.320.000</u>			<u>-</u>		

- 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 Văn Thụ, 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	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	7.539.060.383	7.539.060.383	13.056.588.928	13.056.588.928
- 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	511.998.103	511.998.103	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
<i>Bên khác</i>	102.049.944.907	102.049.944.907	126.856.242.930	126.856.242.930
- 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
	109.589.005.290	109.589.005.290	139.912.831.858	139.912.831.858

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
	19.931.167.711	31.062.040.165

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp 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
Thuế giá trị gia tăng	1.594.920.497	27.588.702.665	8.543.611.792	20.983.948.484	896.762.825	14.450.208.301
Thuế thu nhập doanh nghiệp	215.031.551	53.374.002.826	2.851.958.127	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	162.641	87.446.332.827
Các loại thuế khác	210.706	268.818.523	88.000.999	69.524.140	-	287.084.676
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	241.679.849	-	95.721.820	23.589.153	243.269.002	73.721.820
	2.183.430.258	161.395.180.442	22.170.702.492	75.722.582.908	1.307.579.642	106.967.449.410

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	14.536.078.893	12.839.499.793
- Chi phí phải trả khác	12.321.457.745	5.792.752.874
	68.807.677.099	119.780.743.984

(*) 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
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Kinh phí công đoàn	565.551.011	565.551.011
- Bảo hiểm xã hội	576.081.180	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 Kim 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 Kỵ</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
	248.617.301.081	417.338.115.143
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên liên quan		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
Bên khác	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
	248.617.301.081	417.338.115.143
b) Dài hạn		
- 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 IGARTEN</i>	1.158.272.970	-
<i>Các đối tượng khác</i>	2.119.482.700	-
	3.758.312.730	3.384.592.952

- (1) Đây là tiền đặt cọc của khách hàng khi mua dự án chưa được đối trừ do hai bên chưa thực hiện tất toán công nợ và các nghĩa vụ có liên quan.
- (2) 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 23 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 của 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-HTĐT/TL-CRE ngày 27 tháng 01 năm 2022 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ 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 NGẮN 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	100.876.452.427	7.163.389.145
	101.863.803.937	11.862.148.197

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

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	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	-	-	-	-	-	190.887.249.745	3.543.736.160	194.430.985.905
Phân phối lợi nhuận tại Công ty mẹ	604.795.280.000	-	-	-	22.899.125.760	(659.753.181.824)	-	(32.058.776.064)
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	-	1.687.424.271	(4.049.818.251)	(107.517.940)	(2.469.911.920)
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	(550.000)	-	-	-	-	-	(550.000)
Điều chỉnh theo Biên bản thanh tra thuế tại Công ty TNHH TMDT Ngôi nhà Thế Kỳ	-	-	-	-	-	(287.686.705)	-	(287.686.705)
Tăng khác tại Công ty mẹ	-	-	-	-	-	475.130.264	-	475.130.264
Tăng khác tại Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	-	-	-	-	-	(42.564.680)	-	(42.564.680)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	1	(1.441.551.492)	1.961.171.332	519.619.841
Số dư cuối năm trước	4.636.785.340.000	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	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
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	2.003.729.301	51.625.232	2.055.354.533
Phân phối lợi nhuận tại Công ty mẹ (*)	-	-	-	-	19.088.724.975	(32.450.832.457)	-	(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)	-	(13.362.107.482)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	7.475.796.563	672.331.669	8.148.128.232
Số dư cuối năm nay	4.636.785.340.000	149.798.900.000	54.125.000.000	(1.080.000)	143.649.701.920	594.159.821.343	42.016.836.126	5.620.534.519.389

(*) 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 Kỳ	2.315.113.730.000	49,93	2.315.113.730.000	49,93
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	506.000.000.000	10,91	506.000.000.000	10,91
Các cổ đông khác	1.815.671.610.000	39,16	1.815.671.610.000	39,16
	4.636.785.340.000	100	4.636.785.340.000	100

e) 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	4.636.785.340.000	4.636.785.340.000

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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	463.678.534	463.678.534
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	463.678.534	463.678.534
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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
	143.649.701.920	124.560.976.945

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
	72.035.145.772	82.527.472.044

b) Tài sản thuê ngoài

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

Tên lô đất/Địa điểm lô thuê	Diện tích thuê (m ²)	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 La, 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 ² /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 ² /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 ² /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 Đoàn, phường Hồng Gai, 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 ²)	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 Dầu 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 - 07/11/2029	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, ô 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, ô 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
	1.026.200.764.186	3.670.718.806.632
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)	35.001.163.690	37.088.779.494

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
	92.452.222.338	195.004.584.705

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn mỗi giới bất động sản	207.463.310.202	1.065.533.348.127
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	456.591.862.271	1.494.758.194.283
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	86.801.691.824	70.048.211.546
	750.856.864.297	2.630.339.753.956
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)		
Tổng giá trị mua vào:	281.525.872.451	968.757.876.284
Trong đó:		
+ 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	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	64.802.287.436	96.931.678.082
Lãi trái phiếu	25.104.417	15.547.010.925
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	6.468.213
	64.827.391.853	112.485.157.220
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)	17.880.952.060	16.995.794.519

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	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
	89.178.157.416	149.134.995.943

32. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	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
	16.557.023.750	239.862.372.812
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)	1.055.636.249	39.480.735.935

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	807.638.516	40.250.520.755
Phí thương hiệu phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	-	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	15.686.654.743	19.587.334.273
	138.154.848.029	317.901.867.940
	6.143.558.288	11.127.890.878

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	766204411	312.251.418
	9.441.320.185	9.456.035.997

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
	8.363.047.734	14.463.812.257

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
	2.851.958.127	53.408.791.917

Chi phí thuế TNDN hiện hành

37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN 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
	-	1.887.165.586

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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)
	<u>-</u>	<u>(1.887.165.586)</u>

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	2.003.729.301	190.887.249.745
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	2.003.729.301	190.887.249.745
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	463.678.534	302.509.744
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>4</u>	<u>631</u>

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
	<u>448.976.873.805</u>	<u>1.654.554.131.205</u>

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2023				
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
	4.225.337.938.595	1.750.296.744.036	-	5.975.634.682.631
Tại ngày 01/01/2023				
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
	4.422.001.946.705	2.103.585.619.985	-	6.525.587.566.690

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2023				
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
	860.196.715.292	357.743.352.730	-	1.217.940.068.022
Tại ngày 01/01/2023				
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	3.384.592.952	-	560.635.539.953
Chi phí phải trả	119.780.743.984	-	-	119.780.743.984
	1.680.108.592.947	5.657.312.952	-	1.685.765.905.899

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

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.141.325.471.262	3.416.364.034.150
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
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	115.566.170.101	933.748.541.848
Giá vốn hàng bán	207.463.310.202	456.591.862.271	86.801.691.824	750.856.864.297
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	120.460.171.583	33.667.027.691	28.764.478.277	182.891.677.551
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
Tổng tài sản	2.060.957.344.472	4.384.287.283.343	168.799.675.857	7.101.278.142.672
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
Tổng nợ phải trả	352.391.590.209	374.405.076.410	58.585.666.970	1.480.743.623.283

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 SÓ DƯ 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 kỳ	Cổ đông lớn có cổ phần chi phối.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỳ	- 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 kỳ.
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỳ	Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỳ	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;
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	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 Hồng Lam Xuân Thành không còn là bên liên quan.
Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT.
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT.
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán.
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
Doanh thu bán hàng, dịch vụ	35.001.163.690	37.088.779.494
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.691.230.513	2.846.904.939
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	-	873.177.936
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	1.890.824.490	3.108.333.250
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	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
Mua hàng hóa, dịch vụ	288.725.066.988	1.005.128.867.935
Chi phí giá vốn hàng bán	281.525.872.451	954.520.241.122
- 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 kỷ	110.184.017.126	-
Chi phí bán hàng	1.055.636.249	39.480.735.935
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	39.076.199.405
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và lữ hành Thế Kỳ	1.055.636.249	404.536.530
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.143.558.288	11.127.890.878
- 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	-
Doanh thu hoạt động tài chính - lãi cho vay	17.880.952.060	16.995.794.519
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	17.880.952.060	16.995.794.519
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	26.506.849	-
	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt	2.759.540.087	3.415.694.685
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

