

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	06 - 54
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 54

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 riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

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 23 ngày 12 tháng 10 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng 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 kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch	
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch	
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập	
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập	
Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 25/04/2024)

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

Ông Phạm Đức Hùng	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Vũ Thị Xuân Giang	Phó Tổng Giám đốc	(Bỏ nhiệm ngày 22/02/2024)
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 26/06/2024)

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán bao gồm:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ được lập ngày 29 tháng 08 năm 2024, từ trang 06 đến trang 54, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Tại thuyết minh số 8(1) của bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, 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 8(1)) và các khoản công nợ có liên quan (thuyết minh 8(8), 8(9), 8(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 riêng giữa niên độ của Công ty (đính kèm) hay không.

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Vũ Xuân Biễn

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0743-2023-002-1

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.528.625.480.813	4.550.256.061.283
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	57.705.458.872	100.369.795.742
111	1. Tiền		57.705.458.872	100.369.795.742
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	134.982.084.595	96.982.084.595
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		134.982.084.595	96.982.084.595
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.978.003.661.446	3.831.151.147.859
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	475.353.468.731	526.576.967.736
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	71.707.174.876	96.235.715.055
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	397.302.490.994	406.103.072.948
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	3.066.440.795.536	2.823.848.674.405
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(32.800.268.691)	(21.613.282.285)
140	IV. Hàng tồn kho	10	353.461.518.905	509.444.149.731
141	1. Hàng tồn kho		353.461.518.905	509.444.149.731
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.472.756.995	12.308.883.356
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	4.121.623.656	5.628.486.280
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		107.864.337	5.931.354.349
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	243.269.002	749.042.727
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.266.609.688.624	2.212.380.741.260
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.752.123.901.316	1.739.246.901.316
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.775.673.901.316	1.762.796.901.316
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(23.550.000.000)	(23.550.000.000)
220	II. Tài sản cố định		159.633.099.936	166.049.979.350
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	114.591.228.905	120.311.411.497
222	- Nguyên giá		177.698.866.093	178.585.954.950
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(63.107.637.188)	(58.274.543.453)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	45.041.871.031	45.738.567.853
228	- Nguyên giá		60.647.443.129	58.872.691.171
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(15.605.572.098)	(13.134.123.318)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	182.449.555.565	125.368.274.813
231	- Nguyên giá		194.728.216.596	135.127.481.829
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(12.278.661.031)	(9.759.207.016)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	1.774.751.958
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	1.774.751.958
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	160.930.000.000	160.930.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		160.930.000.000	160.930.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		11.473.131.807	19.010.833.823
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	11.473.131.807	19.010.833.823
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.795.235.169.437	6.762.636.802.543

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.317.905.721.638	1.303.927.067.185
310	I. Nợ ngắn hạn		1.240.619.576.477	928.666.581.993
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	80.231.200.499	60.215.466.759
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	10.934.547.319	14.799.967.154
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	69.465.001.731	62.230.355.457
314	4. Phải trả người lao động		9.231.422.888	12.466.468.746
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	84.508.719.747	55.218.760.058
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	3.165.618.660	77.098.898.865
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	197.989.496.540	235.614.513.790
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	785.064.149.750	410.992.731.821
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		29.419.343	29.419.343
330	II. Nợ dài hạn		77.286.145.161	375.260.485.192
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	68.906.790.959	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	8.379.354.202	21.275.445.192
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	-	353.985.040.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.477.329.447.799	5.458.709.735.358
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	5.477.329.447.799	5.458.709.735.358
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		36.000.000.000	36.000.000.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		131.976.589.086	131.976.589.086
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		522.769.698.713	504.149.986.272
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		504.149.986.272	495.994.521.681
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		18.619.712.441	8.155.464.591
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.795.235.169.437	6.762.636.802.543

Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Phạm Đức Hùng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu	6 tháng đầu
			năm 2024	năm 2023
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		24.526.367.048	7.823.502.062
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		10.711.085.387	10.442.274.924
03	- Các khoản dự phòng		11.186.986.406	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(22.611.408.471)	(31.872.478.271)
06	- Chi phí lãi vay		35.522.615.634	45.501.235.455
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		59.335.646.004	31.894.534.170
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(153.646.114.808)	293.309.437.574
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		155.982.630.826	(136.701.930.760)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(6.280.507.831)	(183.966.884.792)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		9.044.564.640	11.595.118.114
14	- Tiền lãi vay đã trả		(40.051.252.605)	(70.220.706.366)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.205.233.281)	(15.000.000.000)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(22.699.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		23.179.732.945	(91.789.432.060)
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		(59.600.734.767)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		45.454.545	2.360.909.091
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(91.173.563.095)	(14.926.020.678)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		61.974.145.049	141.917.242.215
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(2.000.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.824.250.524	19.002.630.414
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(85.930.447.744)	146.354.761.042
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		1.206.481.312.769	653.047.772.719
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(1.186.394.934.840)	(754.168.743.222)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		20.086.377.929	(101.120.970.503)

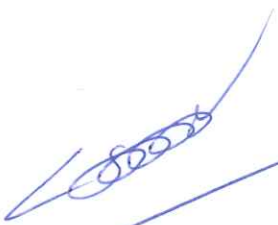
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(42.664.336.870)	(46.555.641.521)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		100.369.795.742	69.921.292.464
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>57.705.458.872</u>	<u>23.365.650.943</u>


Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024


Lê Thị Lan

Kế toán trưởng




Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

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 23 ngày 12 tháng 10 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng 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 30 tháng 06 năm 2024 là 4.636.785.340.000 VND; tương đương 463.678.534 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 là: 1.413 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 2.083 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.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
Mặc dù bối cảnh nền kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng vẫn còn khó khăn nhưng đã có các tín hiệu tích cực trong việc tháo gỡ những vướng mắc từ thị trường bất động sản. Bên cạnh đó, Công ty đã áp dụng các biện pháp kích cầu để tăng trưởng doanh thu nên kỳ này hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có sự tăng trưởng mạnh: doanh thu tăng 67,26%, trong đó, doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 22,91% so với cùng kỳ năm trước dẫn đến lợi nhuận gộp kỳ này tăng 60,317 tỷ VND, tương ứng tăng 105,86% so với kỳ trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Cen Miền Nam - Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ	57 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Lợi Đông, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý và quảng cáo bất động sản
Cen Hà Nội - Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ	Tầng 4 tòa nhà The Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản

Thông tin về các công ty con của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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 và 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.

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 riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và của Văn phòng Công ty.

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4. Ước tính kế toán

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

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định
- Ước tính thời gian phân bổ chi phí trả trước
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp

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

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6. Tiền

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

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8. 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 riêng giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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

2.9. 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 riêng giữa niên độ nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

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

2.10. 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 riêng trong kỳ mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 50 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 10 năm
- Quyền sử dụng đất	Không khấu hao
- Phần mềm quản lý	03 - 10 năm
- Tài sản cố định vô hình khác	03 năm

2.11. 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	30 - 42 năm
- Quyền sử dụng đất	30 năm/ Không khấu hao

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

2.12. 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.

2.13. 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 riêng giữa niên độ của mình những nội dung sau đây:

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

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

2.14. Chi phí trả trước

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 36 tháng;
- Chi phí sửa chữa văn phòng phân bổ 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 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 đến 36 tháng.

2.15. 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 riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.17. Chi phí đi vay

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

2.18. Chi phí phải trả

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

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

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

2.19. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

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

2.20. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

2.21. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

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.

2.22. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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

2.23. Chi phí tài chính

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

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024, 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.

2.25. 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 riêng giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.26. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Tiền mặt	13.970.369.514	8.282.107.158
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	43.435.089.358	92.087.688.584
- Tiền đang chuyển	300.000.000	-
	57.705.458.872	100.369.795.742

(*) Trong đó số dư tiền gửi tài khoản chứng khoán tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT được dùng làm tài sản đảm bảo cho trái phiếu CRE202001 có giá trị tương ứng tại ngày 01/01/2024 và 30/06/2024 là 40.886.412.899 VND và 42.123.392.594 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh 15).

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (1)	114.720.369.863	-	76.720.369.863	-
- Trái phiếu (2)	20.261.714.732	-	20.261.714.732	-
	134.982.084.595	-	96.982.084.595	-

(1) Tại ngày 30/06/2024, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng đến 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,57%/năm đến 4,5%/năm.

(2) Tại ngày 30/06/2024, các khoản tiền gửi có kỳ hạn có giá trị 106.720.369.863 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Xem chi tiết tại Thuyết minh 15).

(2) Số dư trái phiếu nắm giữ tại thời điểm 30/06/2024 là các trái phiếu mua theo các Hợp đồng mua bán trái phiếu giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ. Chi tiết như sau:

Hợp đồng	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất	Số lượng	30/06/2024		01/01/2024			
					Đơn giá	Thành tiền	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	
					VND	VND		VND	VND	
Công ty Cổ phần CMC	2021111248155/12112021/ HDMB-VAR ngày 12/11/2021	11/08/2021	4 năm	11%/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	2022072972270/29072022/ HDMB-VAR ngày 29/7/2022	25/02/2022	3 năm	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	11%/năm	9.837	104.757	1.030.494.609	9.837	104.757	1.030.494.609
					194.040	315.532	20.261.714.732	194.040	315.532	20.261.714.732

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.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư vào Công ty con

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	74.500.000.000	-	74.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-
- Công ty TNHH Cen Prime	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen Academy	12.880.000.000	-	12.880.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen HCM	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	2.550.000.000	-	2.550.000.000	-
	160.930.000.000	-	160.930.000.000	-

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

Thông tin chi tiết về các Công ty con

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	Số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, 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	Tòa nhà 91A Cao Thắng, phường 3, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	80%	80%	Cung cấp dịch vụ giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường.
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, 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	Tầng 2, số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	100%	100%	Môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn và quản lý bất động sản; tư vấn quản lý; dịch vụ hỗ trợ tài chính.
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	Số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, 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 TNHH Cen Cuckoo	Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, 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	Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	56%	56%	Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.
- Công ty Cổ phần Cen HCM (*)	57 Nguyễn Cơ Thạch, An Lợi Đông, quận 2, Hồ Chí Minh	100%	94%	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản; xây dựng; kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ liên quan khác.
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	Số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	51%	51%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	218.060.129.429	-	170.840.733.216	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỳ	6.534.000	-	6.534.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	53.257.983.646	-	38.682.982.057	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	942.959.787	-	50.519.547	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	22.045.000	-	22.045.000	-
- Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	19.556.382.025	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	822.728.690	-	822.728.690	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	111.694.913.584	-	115.973.961.437	-
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	3.951.553.443	-	2.311.655.504	-
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	5.413.635.079	-	5.737.811.154	-
- Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	295.176.636	-	295.176.636	-
- Công ty Cổ phần Cen Housing	629.167.400	-	629.167.400	-
- Công ty Cổ phần Cen Academy	17.701.768.447	-	3.899.444.943	-
- Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	111.000.000	-	111.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen Nghệ An	898.469.660	-	-	-
- Công ty Cổ phần Cen HCM	1.946.033.971	-	1.946.033.971	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	395.304.747	-	351.672.877	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	414.473.314	-	-	-
<i>Bên khác</i>	257.293.339.302	(27.024.968.367)	355.736.234.520	(15.837.981.961)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	26.014.770.668	-	28.514.770.668	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	1.025.241.889	-	10.079.645.813	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	(22.373.972.812)	22.373.972.812	(11.186.986.406)
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	38.713.730.000	-	38.713.730.000	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	20.353.536.359	-	21.673.536.359	-
- Khách dự án Hud Mê Linh	-	-	7.542.880.000	-
- Khách mua căn hộ dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	628.377.450	-	421.558.992	-
- Khách hàng dự án Hoa Tiên Paradise	58.345.594.572	-	70.239.266.928	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	89.838.115.552	(4.650.995.555)	156.176.872.948	(4.650.995.555)
	475.353.468.731	(27.024.968.367)	526.576.967.736	(15.837.981.961)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	3.090.086.598	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỳ	-	-	74.999.998	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	-	-	3.015.086.600	-
<i>Bên khác</i>	71.707.174.876	-	93.145.628.457	-
- Hợp tác xã Thành Công (*)	41.669.781.746	-	61.413.506.042	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	18.752.655.145	-	18.719.031.235	-
- Công ty Cổ phần C - Holdings	9.023.574.165	-	9.023.574.165	-
- Công ty TNHH Địa ốc Công viên xanh	-	-	2.886.463.090	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	2.261.163.820	-	1.103.053.925	-
	71.707.174.876	-	96.235.715.055	-

(*) 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 30/06/2024, hai bên đã thực hiện giao dịch thành công là: 239 căn hộ, số dư còn lại tương ứng với 6 căn (2 sàn văn phòng, 4 căn thương mại dịch vụ khối đế).

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2024		Trong kỳ		30/06/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>						
- 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	11.399.372.948	-	3.173.563.095	11.974.145.049	2.598.790.994	-
	406.103.072.948	-	3.173.563.095	11.974.145.049	397.302.490.994	-

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	30/06/2024	01/01/2024
							VND	VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	Hợp đồng 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 Cần Thơ"	20%/năm	20 tháng	Tín chấp	3.760.700.000	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 và PL ngày 10/10/2023	VND	Vay vốn nhằm ký quỹ để đảm bảo độc quyền phân phối bảng hàng tại dự án khu căn hộ FPT Plaza 2	11%/năm (từ 01/03/2024 là 7%/năm)	24 tháng kể từ 10/10/2023	Tín chấp	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	Thỏa thuận bù trừ	VND	Chuyển nhượng dự án Eco Central Park	0%/năm	Cho đến khi Cen Land bán hết dự án	Tín chấp	2.598.790.994	11.399.372.948
							397.302.490.994	406.103.072.948

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2024		01/01/2024	
	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, cho vay	20.991.813.475	-	2.867.808.704	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	-	-	17.286.548	-
- Tạm ứng	84.852.192.722	-	29.996.624.414	-
- Ký cược, ký quỹ	694.940.435.193	-	374.127.963.523	-
- Phải thu trả lại hàng	-	-	168.486.489.023	-
- Các khoản chi/bù trừ công nợ hộ (8)(9)	237.881.869.735	-	237.881.869.735	-
- Hợp tác kinh doanh (5)(6)(7)	2.013.987.100.451	-	1.997.921.100.451	-
- Phải thu khác	13.787.383.960	(5.775.300.324)	12.549.532.007	(5.775.300.324)
	3.066.440.795.536	(5.775.300.324)	2.823.848.674.405	(5.775.300.324)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
- Ký quỹ, ký cược	694.940.435.193	-	374.127.963.523	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	7.744.267.734	-	8.394.267.734	-
+ Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (1)	422.755.178.176	-	254.268.689.153	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (2)	38.650.639.863	-	52.650.639.863	-
+ Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải (3)	55.000.000.000	-	55.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (4)	164.675.982.647	-	-	-
+ Các đối tượng khác	6.114.366.773	-	3.814.366.773	-
- Hợp tác kinh doanh	2.013.987.100.451	-	1.997.921.100.451	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô (5)	16.066.000.000	-	30.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land (6)	1.197.921.100.451	-	1.167.921.100.451	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (7)	800.000.000.000	-	800.000.000.000	-
- Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	20.991.813.475	-	2.867.808.704	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	20.258.417.610	-	954.585.123	-
+ Các đối tượng khác	733.395.865	-	1.913.223.581	-
- Các đối tượng khác	336.905.746.417	(6.159.600.324)	449.316.101.727	(6.159.600.324)
+ 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	-	-	168.486.489.023	-
+ Bà Đinh Thùy Dương (8)	232.000.000.000	-	232.000.000.000	-
+ Ông Nguyễn Công Lam (9)	5.881.869.735	-	5.881.869.735	-
+ Các đối tượng khác	93.248.576.358	(384.300.000)	37.172.442.645	(384.300.000)
	3.066.440.795.536	(5.775.300.324)	2.823.848.674.405	(5.775.300.324)

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 riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
- Ký cược, ký quỹ	1.652.057.101.316	(23.550.000.000)	1.639.180.101.316	(23.550.000.000)
- Hợp tác kinh doanh	123.616.800.000	-	123.616.800.000	-
	1.775.673.901.316	(23.550.000.000)	1.762.796.901.316	(23.550.000.000)
b.2) Chi tiết theo đối tượng				
- Ký quỹ, ký cược	1.652.057.101.316	(23.550.000.000)	1.639.180.101.316	(23.550.000.000)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (10)	817.861.548.259	-	779.161.548.259	-
+ Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (11)	314.671.300.000	-	314.671.300.000	-
+ 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	-	357.143.970.942	-
+ Công ty Cổ phần Bitexco	-	-	15.000.000.000	-
+ 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	8.000.000.000	-	16.950.000.000	-
+ Các đối tượng khác	81.830.282.115	(1.000.000.000)	83.703.282.115	(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	-
	1.775.673.901.316	(23.550.000.000)	1.762.796.901.316	(23.550.000.000)
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
- Ngắn hạn	7.744.267.734	-	8.394.267.734	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	7.744.267.734	-	8.394.267.734	-
- Dài hạn	978.374.953.259	-	934.034.953.259	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	941.478.348.259	-	902.778.348.259	-
+ Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	800.000.000	-	800.000.000	-
+ Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	30.156.605.000	-	30.156.605.000	-
+ Công ty Cổ phần Cen HCM	300.000.000	-	300.000.000	-
	986.119.220.993	-	942.429.220.993	-

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 (đất và nhà trên đất) tại xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh theo hợp đồng nguyên tắc 01/2022/HĐNT ngày 10/01/2022. 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.

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

Theo Biên bản thỏa thuận ngày 14/05/2024 và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 102/2024/QĐST-DS ngày 14/05/2024 của Tòa án nhân dân Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Đại Nam Sơn đồng ý hoàn trả cho Cen Land toàn bộ tiền đặt cọc đã nhận theo Thỏa thuận đặt mua, số tiền 52.650.639.863 VND và toàn bộ khoản tiền lãi phát sinh đến ngày 14/05/2024, số tiền 10.000.000.000 VND theo tiến độ:

+ Đợt 1: Thanh toán 14.000.000.000 VND chậm nhất ngày 31/05/2024;

+ Đợt 2: Thanh toán 12.000.000.000 VND chậm nhất ngày 30/11/2024;

+ Đợt 3: Thanh toán 12.000.000.000 VND chậm nhất ngày 30/05/2025;

+ Đợt 4: Thanh toán 12.000.000.000 VND chậm nhất ngày 31/08/2025;

+ Đợt 5: Thanh toán toàn bộ số tiền còn lại chậm nhất ngày 30/11/2025.

Cen Land đã nhận được khoản thanh toán đợt 1, số tiền 14.000.000.000 VND ngày 04/06/2024.

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

(4) Đây là khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land về việc chuyển nhượng các bất động sản thuộc Dự án Khu Đô Thị Eco Central Park tại Xã Hưng Hòa, Thành phố Vinh theo phụ lục số 02 ngày 08/02/2024 kèm theo Hợp đồng 014/2023/HĐĐM ngày 01/04/2023. Đến ngày 30/06/2024, Cen Land đã chuyển đặt cọc số tiền 164.675.982.647 VND trên tổng 170.000.000.000 VND số tiền đặt cọc theo phụ lục Hợp đồng.

(5) 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) về việc đầu tư phát triển kinh doanh dự án The Muse Sông Hàn Đà Nẵng do Đông Đô làm chủ đầu tư. Hiện tại các bên đã thực hiện thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Đến ngày 30/06/2024, Đông Đô đã hoàn trả một phần vốn góp, tổng số tiền 13.934.000.000 VND. Đối với phần vốn góp còn lại, số tiền 16.066.000.000 VND, Đông Đô đã hoàn trả hết đến ngày 11/07/2024.

(6) 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: 1.939.356.500.000 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 30/06/2024: Cen Land đã góp 1.197.921.100.451 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 còn phải nộp tiền sử dụng đất giai đoạn 3 của dự án số tiền: 358.513.214.290 VND (tổng số tiền sử dụng đất phải nộp của giai đoạn 3 là 1.426.837.499.334 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 4/2024;
- Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa phân chia kết quả kinh doanh.
(7) 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 30/06/2024: Cen Land đã góp 800 tỷ VND;
- Tình hình dự án: Dự án đang ở giai đoạn thi công hạ tầng kỹ thuật (hoàn thành cơ bản 75% khối lượng công việc), đang đẩy nhanh để hoàn thành toàn bộ hạ tầng kỹ thuật và triển khai xây dựng các phần việc tiếp theo, cụ thể:
- I. Hạng mục: Tường chắn, san nền, giao thông, vỉa hè, thoát nước mưa, nước thải, hào kỹ thuật, thông tin liên lạc và trạm xử lý nước thải
+ Đã thi công xong phần tường chắn xung quanh dự án;
+ Đã hoàn thành 95% khối lượng công việc san nền, giao thông, vỉa hè, thoát nước mưa, nước thải, hào kỹ thuật, thông tin liên lạc và trạm xử lý nước thải.
- II. Hạng mục: Cấp nước và PCCC
+ Hoàn thành 70% khối lượng công việc thi công cấp nước và PCCC;
+ Đã hoàn thành đầu nối cấp nước với nhà máy nước sạch.
- III. Hạng mục: Điện chiếu sáng, điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp
+ Hoàn thành 70% khối lượng công việc thi công điện chiếu sáng, điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp;
+ Chưa đấu nối điện trung thế vào trạm biến áp.
- IV. Hạng mục: Hạ tầng, cảnh quan công viên cây xanh
+ Hoàn thành 80% khối lượng công việc thi công;
+ Chưa lắp đặt thiết bị điện, đồ chơi, sơn Epoxy sân chơi trẻ em.
- V. Hạng mục: Cây xanh công viên và cây xanh các tuyến đường
+ Hoàn thành 60% thi công cây xanh các tuyến đường;
+ Hoàn thành 80% thi công cây xanh công viên.
- VI. Hạng mục: Lắp đặt thiết bị công nghệ trạm xử lý nước thải
+ Đã nhập máy móc thiết bị công nghệ trạm xử lý nước thải, chờ bàn giao mặt bằng vào thi công lắp đặt thiết bị.
- Kết quả kinh doanh: Chưa phát sinh.

(8)&(9): Phải thu Bà Đình Thùy Dương và Ông Nguyễn Công Lam:

Đây là khoản phải thu các cá nhân theo Biên bản thỏa thuận ngày 21/4/2023 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 Đình Thùy Dương, Ông Nguyễn Công Lam; và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (Cen Land) về việc bù trừ nghĩa vụ thanh toán.

Theo đó, Cen Land đã trả nợ thay cho Bà Đình Thùy Dương và Ông Nguyễn Công Lam thông qua việc bù trừ công nợ mua bất động sản. Trong đó:

Nội dung	Số nhận nợ	Số dư 30/06/2024
	VND	VND
- Trả nợ thay cho Bà Đình 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 Đình 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 Đình 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 (tại ngày 30/06/2024, tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành là 8.000.000 cổ phần, mệnh giá 1 cổ phần là 10.000 VND, trong đó, Bà Đình Thùy Dương nắm giữ 3.800.000 cổ phần, Ông Nguyễn Công Lam nắm giữ 120.000 cổ phần). Trong trường hợp nếu không trả được nợ thì Bà Đình 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 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ của nhiều dự án, bao gồm:

Tên dự án	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dự án Tân Mỹ, Bắc Giang	50.000.000.000	-
Dự án Dabaco Lạc Vệ	34.000.000.000	34.000.000.000
Dự án Bình Minh	73.450.299.008	73.450.299.008
Dự án Eurowindow	132.200.000.000	132.200.000.000
Dự án Dabaco Lý Thái Tổ	33.200.000.000	33.200.000.000
Dự án Hoa Tiên Paradise (*)	495.011.249.251	506.311.249.251
Cộng	817.861.548.259	779.161.548.259

(*): 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.

Trong đó:

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Cen Land đặt cọc cho Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh	314.671.300.000	314.671.300.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trust link góp vốn hợp tác kinh doanh với Cen Land theo hợp đồng hợp tác phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc Dự án khu Du lịch và Giải trí Quốc tế Tuần Châu (Xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 20(3))	107.400.000.000	107.400.000.000

(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 30/06/2024, dự án đang triển khai xây dựng phần thân dự án.

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

(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 30/06/2024: Cen Land đã góp được (chuyển cho Cen Invest) 123.616.800.000 VND;
- Tình hình dự án: Hiện tại dự án đang ở giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng, thu hồi đất cho dự án;
- Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa có doanh thu.

9. NỢ XẤU

	30/06/2024		01/01/2024	
	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	27.024.968.367	-	27.024.968.367	11.186.986.406
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
+ Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
+ Công ty Cổ phần TID	343.870.941	-	343.870.941	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
+ Công ty Cổ phần TMS Bất động sản	3.727.756.578	-	3.727.756.578	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	179.901.920	-	179.901.920	-
+ Công ty Cổ phần ECOLAND	147.024.316	-	147.024.316	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	-	22.373.972.812	11.186.986.406
Phải thu khác	29.325.300.324	-	29.325.300.324	-
Phải thu khác ngắn hạn	5.775.300.324	-	5.775.300.324	-
+ 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	-
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	-
	56.350.268.691	-	56.350.268.691	11.186.986.406

10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	13.020.822.607	-	9.911.832.768	-
- Hàng hóa bất động sản (*)	340.440.696.298	-	499.532.316.963	-
	353.461.518.905	-	509.444.149.731	-

(*) Hàng hóa bất động sản bao gồm:	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
(1) Hàng hóa bất động sản:	249.113.058.773	249.113.058.773
+ Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ	3.600.000.000	3.600.000.000
+ Dự án Đại Lải Paradise (1.1)	245.513.058.773	245.513.058.773
(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:	91.327.637.525	250.419.258.190
+ Dự án C-Sky View	8.390.800.726	16.548.052.566
+ Dự án Hoa Tiên Paradise (2.1)	16.871.142.711	23.459.567.967
+ Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower) (2.2)	-	13.339.294.108
+ 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	35.243.395.362
+ Dự án Lotus Central	1.624.566.727	1.624.566.727
+ Dự án Hud Mê Linh	9.768.538.925	90.153.685.053
+ Dự án Eco Central Park	10.711.577.630	40.593.056.682
+ DA Bình Minh Garden cao tầng	-	20.740.024.281
	340.440.696.298	499.532.316.963

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

- Công nợ phải thu, đặt cọc:	412.143.970.942	412.143.970.942
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải về việc mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Đại Lải Paradise (thuyết minh số 08(3))	55.000.000.000	55.000.000.000
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Đại Lải Paradise (thuyết minh số 08(13))	357.143.970.942	357.143.970.942

Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc dự án Đại Lải Paradise dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa tại thời điểm 30/06/2024 là 236.127.306.773 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 15).

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

- Công nợ phải thu, đặt cọc:	938.119.963.786	950.739.963.786
+ Phải thu Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành tiền môi giới sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 05)	20.353.536.359	21.673.536.359
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 08(1))	422.755.178.176	254.268.689.153
+ Phải thu Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc trả lại bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise	-	168.486.489.023
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 08(10))	495.011.249.251	506.311.249.251
- Công nợ ứng trước: Trả trước cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 06)	18.752.655.145	18.719.031.235
- 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 20)	1.730.000.000	9.536.302.410

(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 (thuyết minh số 06)	41.669.781.746	61.413.506.042
- 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 20)	433.609.968	582.854.318

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	116.479.910.561	45.166.853.674	16.939.190.715	178.585.954.950
- Thanh lý, nhượng bán	-	(887.088.857)	-	(887.088.857)
Số dư cuối kỳ	116.479.910.561	44.279.764.817	16.939.190.715	177.698.866.093
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	22.266.662.425	21.604.913.724	14.402.967.604	58.274.543.453
- Khấu hao trong kỳ	2.342.534.373	2.592.154.854	785.493.365	5.720.182.592
- Thanh lý, nhượng bán	-	(887.088.857)	-	(887.088.857)
Số dư cuối kỳ	24.609.196.498	23.309.979.721	15.188.460.969	63.107.637.188
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	94.213.248.436	23.561.939.950	2.536.223.111	120.311.411.497
Tại ngày cuối kỳ	91.870.714.063	20.969.785.096	1.750.729.746	114.591.228.905

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.775.689.873 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 14.795.135.952 VND.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	11.995.200.171	46.502.763.727	374.727.273	58.872.691.171
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	1.774.751.958	-	1.774.751.958
Số dư cuối kỳ	11.995.200.171	48.277.515.685	374.727.273	60.647.443.129
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	-	12.759.396.045	374.727.273	13.134.123.318
- Khấu hao trong kỳ	-	2.471.448.780	-	2.471.448.780
Số dư cuối kỳ	-	15.230.844.825	374.727.273	15.605.572.098
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	11.995.200.171	33.743.367.682	-	45.738.567.853
Tại ngày cuối kỳ	11.995.200.171	33.046.670.860	-	45.041.871.031

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

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 11.995.200.171 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.127.248.342 VND.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Dự án Trinity Tower (1)	Dự án Dolphin Plaza (2)	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	-	135.127.481.829	135.127.481.829
- Mua trong kỳ	59.600.734.767	-	59.600.734.767
Số dư cuối kỳ	59.600.734.767	135.127.481.829	194.728.216.596
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	9.759.207.016	9.759.207.016
- Khấu hao trong kỳ	267.329.319	2.252.124.696	2.519.454.015
Số dư cuối kỳ	267.329.319	12.011.331.712	12.278.661.031
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	-	125.368.274.813	125.368.274.813
Tại ngày cuối kỳ	59.333.405.448	123.116.150.117	182.449.555.565

(1) Bất động sản đầu tư tại dự án Trinity Tower là 44 văn phòng lưu trú tại Tòa nhà Trinity Tower, 145 đường Hồ Mễ Trì, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam.

(2) Bất động sản đầu tư tại dự án Dolphin Plaza 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.

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 123.116.150.117 VND.
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 7.594.355.890 VND (kỳ 6 tháng đầu năm 2023 là 13.986.967.827 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 23.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	12.469.332	120.542.398
- Chi phí sửa chữa	48.264.844	47.897.259
- Chi phí thuê văn phòng	1.046.349.146	914.532.418
- Chi phí trả trước tiền quản lý vận hành	90.592.883	218.650.077
- Chi phí môi giới trả trước	2.710.687.966	3.965.428.921
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	213.259.485	361.435.207
	4.121.623.656	5.628.486.280
b) Chi phí trả trước dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	340.676.612	1.690.524.941
- Chi phí sửa chữa lớn	9.954.160.906	14.626.077.047
- Chi phí trả trước dài hạn khác	1.178.294.289	2.694.231.835
	11.473.131.807	19.010.833.823

15. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2024		Trong kỳ		30/06/2024	
	Giá trị VND	Giá gốc VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Giá gốc VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	313.623.051.821	313.623.051.821	1.206.481.312.769	1.089.484.234.840	430.620.129.750	430.620.129.750
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	84.917.091.846	84.917.091.846	1.169.584.703.724	1.040.997.239.165	213.504.556.405	213.504.556.405
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa	186.705.959.975	186.705.959.975	-	6.486.995.675	180.218.964.300	180.218.964.300
Ngân hàng TMCP Indovina - Chi nhánh Thiên Long	42.000.000.000	42.000.000.000	36.896.609.045	42.000.000.000	36.896.609.045	36.896.609.045
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	918.000.000	918.000.000	895.720.000	918.000.000	895.720.000	895.720.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	918.000.000	918.000.000	895.720.000	918.000.000	895.720.000	895.720.000
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	96.451.680.000	96.451.680.000	353.548.300.000	96.451.680.000	353.548.300.000	353.548.300.000
	410.992.731.821	410.992.731.821	1.560.925.332.769	1.186.853.914.840	785.064.149.750	785.064.149.750
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	1.354.720.000	1.354.720.000	-	459.000.000	895.720.000	895.720.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	1.354.720.000	1.354.720.000	-	459.000.000	895.720.000	895.720.000
- Trái phiếu thường	450.000.000.000	450.000.000.000	-	96.451.700.000	353.548.300.000	353.548.300.000
	451.354.720.000	451.354.720.000	-	96.910.700.000	354.444.020.000	354.444.020.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(97.369.680.000)	(97.369.680.000)	(354.444.020.000)	(97.369.680.000)	(354.444.020.000)	(354.444.020.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	353.985.040.000	353.985.040.000			-	-

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn

	<u>Lãi suất năm</u>	<u>Thời hạn vay</u>	<u>Mục đích vay</u>	<u>Hình thức bảo đảm</u>	<u>30/06/2024</u> VND	<u>01/01/2024</u> VND
Bên khác						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	6,0% - 6,7%	160 ngày	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tài sản (1)	213.504.556.405	84.917.091.846
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa	7,86%	Tối đa 12 tháng	Đầu tư 40 lô đất tại dự án Paradise Đài Lải, Vĩnh Phúc	Tài sản (2)	180.218.964.300	186.705.959.975
Ngân hàng TMCP Indovina - Chi nhánh Thiên Long	6,5% - 6,8%	6 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tài sản (3)	36.896.609.045	42.000.000.000
					<u>430.620.129.750</u>	<u>313.623.051.821</u>

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

- + 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;
- + 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;
- + Các Hợp đồng tiền gửi có giá trị 106.720.369.863 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà.

(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 Đạ Lải) đứng tên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

(3) Khoản vay Ngân hàng TNHH Indovia - Chi nhánh Thiên Long được bảo đảm bằng Sàn văn phòng số SVP.T4 - Chung cư The Golden Palm (Tầng 4): Diện tích 2.955,9 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

	Lãi suất năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
Bên khác						
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	7,7%	2025	Mua sắm tài sản	Tài sản	895.720.000	1.354.720.000
					895.720.000	1.354.720.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					(895.720.000)	(918.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					-	436.720.000

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)

	30/06/2024			01/01/2024		
	Giá trị VND	Lãi suất %	Kỳ hạn	Giá trị VND	Lãi suất %	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành						
- Loại phát hành theo mệnh giá	353.548.300.000	12%	36 tháng	450.000.000.000	11,4%	36 tháng
	353.548.300.000			450.000.000.000		
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(353.548.300.000)			(96.451.680.000)		
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	-			353.548.320.000		

Trái phiếu CRE202001

- Loại trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo và không phải khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp;
- Mục đích: Tăng quy mô vốn hoạt động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp cho hoạt động bất động sản, cho vay để góp vốn vào các dự án bất động sản;
- Lãi suất: năm đầu tiên cố định 10,5%/năm. Các năm sau: thả nổi được điều chỉnh 12 tháng/lần. Lãi suất trong năm 2024 được xác định là 12%/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 phát hành: 31/12/2020). 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 20.000 VND vào ngày 16/05/2024, đồng thời số trái phiếu còn lại với giá trị 353.548.300.000 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 (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu);
- Số dư tại ngày 01/01/2024: 450.000.000.000 VND;
- Số dư tại ngày 30/06/2024: 353.548.300.000 VND;
- Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp các dự án bất động sản, cho vay để góp vốn vào các dự án bất động sản;
- Hình thức bảo đảm: Bảo đảm bằng những tài sản sau:
 - + Tài sản đảm bảo hiện tại của trái phiếu gồm 35.969.999 cổ phiếu CRE và 30.498.558 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (CIV) với chi tiết các bên đảm bảo như sau:
 - 30.311.999 cổ phiếu CRE và 15.298.558 cổ phiếu CIV của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ;
 - 5.658.000 cổ phiếu CRE và 5.700.000 cổ phiếu CIV của Ông Phạm Thanh Hưng;
 - 9.500.000 cổ phiếu CIV của Ông Vương Văn Tường.
 - + Quyền tài sản của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy Land) phát sinh từ (i) Hợp đồng Môi giới; (ii) các hợp đồng và thoả thuận mà Galaxy Land đã, đang và sẽ ký với bên thứ ba liên quan việc hợp tác đầu tư hoặc mua sản phẩm của dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư và (iii) Hợp đồng BCC giữa Galaxy Land, Cen Land và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (về việc Phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư (xem thêm tại thuyết minh số 8(6)));
 - + Quyền tài sản của Cen Land phát sinh từ (i) các hợp đồng và thoả thuận mà Galaxy Land đã, đang và sẽ ký với bên thứ ba việc hợp tác đầu tư hoặc mua sản phẩm của dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư; (ii) Hợp đồng BCC giữa Galaxy Land, Cen Land và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (về việc Phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư (xem thêm tại thuyết minh số 8(6)));
 - + Số dư tiền và chứng khoán trên các tài khoản của Galaxy Land và Cen Land mở tại Ngân hàng chi định và tài khoản chứng khoán của Galaxy Land và Cen Land tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (xem thêm tại thuyết minh số 3);
 - + Bảo lãnh của các cá nhân liên quan đến Cen Land;
 - + Các tài sản đảm bảo bổ sung khác được phê duyệt bởi đại diện Người sở hữu trái phiếu;
 - + Quyền và lợi ích của Galaxy Land và/hoặc Cen Land tại bất kỳ hợp đồng nào liên quan đến việc đầu tư, phát triển và/hoặc thực hiện dịch vụ và/hoặc bán sản phẩm liên quan đến dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ.
- 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.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<i>Bên liên quan</i>	51.623.522.737	51.623.522.737	23.877.393.608	23.877.393.608
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	15.507.556.344	15.507.556.344	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	177.436.603	177.436.603	402.084.103	402.084.103
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	83.655.400	83.655.400	-	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	4.693.542.986	4.693.542.986	4.634.574.200	4.634.574.200
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	9.291.018.737	9.291.018.737	6.409.622.084	6.409.622.084
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	12.060.066.860	12.060.066.860	1.409.550.842	1.409.550.842
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	1.563.805.159	1.563.805.159	1.492.632.861	1.492.632.861
- Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	2.722.397.552	2.722.397.552	2.722.397.552	2.722.397.552
- Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	1.032.380.432	1.032.380.432	3.063.051.831	3.063.051.831
- Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	73.382.402	73.382.402	484.715.869	484.715.869
- Công ty Cổ phần Cen Housing	5.644.049	5.644.049	5.644.049	5.644.049
- Công ty Cổ phần Cen Academy	294.520.679	294.520.679	294.520.679	294.520.679
- Công ty Cổ phần Cen Nghệ An	1.347.539.545	1.347.539.545	248.023.549	248.023.549
- Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận	517.292.052	517.292.052	517.292.052	517.292.052
- Công ty Cổ phần CEN Bình Định	1.470.097.114	1.470.097.114	1.470.097.114	1.470.097.114
- Công ty Cổ phần Cen HCM	723.186.823	723.186.823	723.186.823	723.186.823
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	60.000.000	60.000.000	-	-
<i>Bên khác</i>	28.607.677.762	28.607.677.762	36.338.073.151	36.338.073.151
- Công ty Cổ phần Bất động sản Ngaland	3.289.401.237	3.289.401.237	3.346.079.487	3.346.079.487
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc TH Việt Nam	634.499.237	634.499.237	1.268.998.474	1.268.998.474
- Công ty Cổ phần Tập đoàn A&F	1.538.494.616	1.538.494.616	4.733.922.294	4.733.922.294
- Phải trả các đối tượng khác	23.145.282.672	23.145.282.672	26.989.072.896	26.989.072.896
	80.231.200.499	80.231.200.499	60.215.466.759	60.215.466.759

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẢN HẠN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<i>Bên khác</i>		
- Khách hàng mua căn hộ dự án C - Skyview	9.470.799.985	14.508.652.154
- Người mua trả tiền trước khác	1.463.747.334	291.315.000
	10.934.547.319	14.799.967.154

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	505.773.725	3.001.718.976	30.370.521.271	19.168.404.164	-	13.698.062.358
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	842.457.008	5.904.784.557	1.205.233.281	-	5.542.008.284
Thuế thu nhập cá nhân	-	58.386.179.473	19.288.962.299	27.450.210.683	-	50.224.931.089
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	243.269.002	-	4.468.554.916	4.468.554.916	243.269.002	-
	749.042.727	62.230.355.457	60.032.823.043	52.292.403.044	243.269.002	69.465.001.731

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 riêng giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay, trái phiếu	21.903.448.044	26.432.085.015
- Chi phí hỗ trợ lãi suất (*)	1.878.886.884	15.076.237.822
- Chi phí môi giới, tư vấn	22.062.146.057	6.735.291.304
- Chi phí phải trả dự án Trinity Tower (**)	34.784.384.242	6.685.135.267
- Chi phí phải trả khác	3.879.854.520	290.010.650
	84.508.719.747	55.218.760.058

Trong đó: Bên liên quan

- Công ty Cổ phần Cen Nghệ An	60.794.922	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	1.785.840.315	-
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	1.727.272.727	-
- Công ty Cổ phần Cen HCM	30.010.249	-
- Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	-	312.024.745
	3.603.918.213	312.024.745

(*) 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.

(**) Đây là khoản trích trước giá trị bất động sản đầu tư cho thuê Dự án Trinity Tower (chủ đầu tư - Hợp tác xã Thành Công) (Xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 13).

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Bảo hiểm xã hội	168.710.218	201.738.140
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	9.086.000.000	10.546.000.000
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (1)	61.428.013.037	92.217.373.543
+) Dự án Khai Sơn City	7.275.080.000	5.180.050.000
+) Dự án Kim Chung Di Trạch	20.000.000	20.000.000
+) Dự án Hud Mê Linh	669.999.999	3.984.999.999
+) Dự án Bình Minh Garden	1.480.370.728	19.935.844.345
+) Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế	1.106.192.789	1.106.192.789
+) Dự án Vườn Sen - Đông Kỵ	28.647.644.522	29.854.944.522
+) Dự án Hoa Tiên Paradise	1.730.000.000	9.536.302.410
+) Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	433.609.968	582.854.318
+) Dự án khác	20.065.115.031	22.016.185.160
- Phải trả tiền nhận nợ liên quan đến dự án Eco Central Park	-	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 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (2)	16.457.663.384	16.457.663.384
- Phải trả tiền Hợp tác đầu tư - Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (3)	107.400.000.000	107.400.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.449.109.901	2.370.138.901
	197.989.496.540	235.614.513.790

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên liên quan		
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	6.590.000.000	7.940.000.000
- Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	5.650.000.000	7.000.000.000
- Công ty Cổ phần CEN Thanh Hóa	880.000.000	880.000.000
	60.000.000	60.000.000
Bên khác		
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land	191.399.496.540	227.674.513.790
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (2)	-	6.421.599.822
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (3)	16.457.663.384	16.457.663.384
- Các đối tượng khác	107.400.000.000	107.400.000.000
	67.541.833.156	97.395.250.584
	197.989.496.540	235.614.513.790
b) Dài hạn		
b.1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.379.354.202	21.275.445.192
	8.379.354.202	21.275.445.192
b.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Cen Housing	5.271.132.462	17.621.132.462
- Công ty Cổ phần Cen Academy	654.516.372	654.516.372
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	4.500.000.000	10.000.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	-	6.850.000.000
	116.616.090	116.616.090
Bên khác		
- Công ty Cổ phần Tập đoàn IWOW	3.108.221.740	3.654.312.730
- Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục IGARTEN	480.557.060	480.557.060
- Các đối tượng khác	-	1.158.272.970
	2.627.664.680	2.015.482.700
	8.379.354.202	21.275.445.192

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

(2) Giá trị góp vốn hợp tác đầu tư còn phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (Việt Anh) của hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 5 năm 2018 hợp tác kinh doanh dự án xây dựng Làng Việt Kiều Quốc tế tại phường 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.

(3) 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 khu Du lịch và Giải trí Quốc tế Tuần Châu 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 30/06/2024: 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. Hiện nay số dư này còn 314.671.300.000 VND;
- 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.
(Thông tin chi tiết về Hợp đồng Hợp tác kinh doanh xem thêm tại Thuyết minh 8(11).)

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	3.165.618.660	69.614.199.684
+ Dự án Trinity Tower	1.691.731.936	68.402.495.001
+ Các dự án khác	1.473.886.724	1.211.704.683
- Doanh thu nhận trước dự án Bình Minh Garden	-	7.484.699.181
	3.165.618.660	77.098.898.865
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	68.906.790.959	-
+ Dự án Trinity Tower	68.906.790.959	-
	68.906.790.959	-

22. 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	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	4.636.785.340.000	149.798.900.000	36.000.000.000	(1.080.000)	112.887.864.111	528.472.274.282	5.463.943.298.393
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	-	5.829.003.514	5.829.003.514
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	-	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)
Số dư cuối kỳ trước	4.636.785.340.000	149.798.900.000	36.000.000.000	(1.080.000)	131.976.589.086	501.850.445.339	5.456.410.194.425
Số dư đầu kỳ này	4.636.785.340.000	149.798.900.000	36.000.000.000	(1.080.000)	131.976.589.086	504.149.986.272	5.458.709.735.358
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	18.621.582.491	18.621.582.491
Giảm khác	-	-	-	-	-	(1.870.050)	(1.870.050)
Số dư cuối kỳ này	4.636.785.340.000	149.798.900.000	36.000.000.000	(1.080.000)	131.976.589.086	522.769.698.713	5.477.329.447.799

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2024	Tỷ lệ	01/01/2024	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

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

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
- Vốn góp cuối kỳ	4.636.785.340.000	4.636.785.340.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	463.678.534	463.678.534
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	463.678.534	463.678.534
- Cổ phiếu phổ thông	463.678.534	463.678.534
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	463.678.534	463.678.534
- Cổ phiếu phổ thông	463.678.534	463.678.534
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ Công ty

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	131.976.589.086	131.976.589.086
	131.976.589.086	131.976.589.086

23. 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. Tại ngày 30/06/2024, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	45.980.250.007	29.501.678.611
- Trên 1 năm đến 5 năm	81.493.757.108	41.161.417.161
	127.474.007.114	70.663.095.772

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê ki-ốt thương mại, sàn văn phòng, địa điểm làm văn phòng, ... theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2024, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	24.425.052.104	17.801.087.282
- Trên 1 năm đến 5 năm	38.806.836.128	30.522.779.520
- Trên 5 năm	-	453.175.519
	63.231.888.233	48.777.042.321

Chi tiết các địa điểm thuê như sau:

Tên lô đất/Địa điểm lô thuê	Diện tích (m2)	Mục đích thuê
+ Tầng 4, tháp A Sky City số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	543	Văn phòng làm việc Cen Land
+ Tầng 2,3 - Tòa nhà Golden Place, Lê Văn Lương, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội	1383,8	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"	1244,37	Kinh doanh cho thuê
+ Tầng 1,2 tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, Trung Hoà, Cầu Giấy, Hà Nội	1450,9	Văn phòng làm việc Cen Land
+ Số 24 ngách 102/20 Pháo Đài Láng, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội	Thuê toàn bộ nhà	Kinh doanh cho thuê
+ Tổ 3 Cụm Kiến Thiết, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội	66,9	Kinh doanh cho thuê
+ Số 2 đường D21 (Khu dân cư phường Phước Long B), Khu phố 6, phường Phước Long B, quận 9, TP Hồ Chí Minh	270	Kinh doanh cho thuê
+ Lô T5-2 và Lô T6, đường D11B, Khu công nghệ cao, phường Tăng Nhơn Phú B, thành phố Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh	1693,7	Văn phòng làm việc Cen Land và kinh doanh cho thuê
+ 57 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Lợi Đông, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh	170,4	Văn phòng làm việc Cen Miền Nam

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

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Doanh thu môi giới bất động sản	347.619.261.282	121.483.803.629
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	394.868.262.788	321.267.260.410
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	25.034.705.448	16.136.719.924
	767.522.229.518	458.887.783.963
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	18.920.240.024	18.479.113.542

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Giá vốn môi giới bất động sản	302.530.919.134	78.062.581.240
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	326.086.787.595	248.968.295.812
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	21.605.238.064	7.952.888.009
	650.222.944.793	334.983.765.061
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	251.655.014.715	240.255.533.602
Tổng giá trị mua vào:	251.655.014.715	240.255.533.602
<i>Trong đó:</i>		
+ Đã kết chuyển vào giá vốn hàng bán	251.655.014.715	234.880.870.805
+ Còn tồn kho	-	5.374.662.797

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	22.565.953.926	31.117.192.207
Lãi trái phiếu	849.112.349	25.104.417
	23.415.066.275	31.142.296.624
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	-	5.619.452.054

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	14.251.600.313	19.945.013.836
Lãi trái phiếu phải trả	21.271.015.321	25.556.221.619
	35.522.615.634	45.501.235.455

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	124.999.998	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.343.599	-
Chi phí tư vấn dự án	3.233.349.684	-
Chi phí môi giới bất động sản	11.100.244.773	3.289.473.223
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	733.697.210	(571.916.402)
Chi phí khác bằng tiền	2.176.263.166	-
	17.398.898.430	2.717.556.821
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	1.684.296.998	3.600.572.135

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.617.165.748	3.798.280.147
Chi phí nhân công	8.207.577.739	9.058.329.665
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.742.059.971	9.554.409.690
Chi phí dự phòng	11.186.986.406	-
Thuế, phí, lệ phí	11.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.011.417.791	6.953.858.164
Chi phí khác bằng tiền	5.912.554.966	6.602.560.458
	39.688.762.621	35.967.438.124
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	4.966.514.861	2.671.419.257

30. THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	45.454.545	755.286.064
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	18.457.822	5.500.873.227
Thu nhập khác	155.913.725	218.899.389
	219.826.092	6.475.058.680
Trong đó: Thu nhập khác từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	45.454.545	-

31. CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Các khoản phạt thuế	4.457.554.916	1.608.906.475
Các khoản phạt vi phạm hợp đồng	18.799.949.000	439.794.782
Khấu hao tài sản cố định	540.000.822	540.000.822
Chi phí khác	28.621	240.277
	23.797.533.359	2.588.942.356

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	24.526.367.048	7.823.502.062
Các khoản điều chỉnh tăng	4.997.555.738	2.148.990.678
- Chi phí không hợp lệ	4.997.555.738	2.148.990.678
Thu nhập chịu thuế TNDN	29.523.922.786	9.972.492.740
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	5.904.784.557	1.994.498.548
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	842.457.008	49.152.947.727
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(1.205.233.281)	(15.000.000.000)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh	5.542.008.284	36.147.446.275

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	136.776.767.942	56.120.863.971
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.171.084.565	9.902.274.102
Chi phí dịch vụ mua ngoài	209.972.841.156	53.914.948.180
Chi phí khác bằng tiền	21.526.455.871	4.762.377.941
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	378.447.149.534	124.700.464.194

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2024				
Tiền	43.735.089.358	-	-	43.735.089.358
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.508.993.995.576	1.752.123.901.316	-	5.261.117.896.892
Các khoản cho vay	512.022.860.857	-	-	512.022.860.857
	4.064.751.945.791	1.752.123.901.316	-	5.816.875.847.107
Tại ngày 01/01/2024				
Tiền	92.087.688.584	-	-	92.087.688.584
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.328.812.359.856	1.739.246.901.316	-	5.068.059.261.172
Các khoản cho vay	482.823.442.811	-	-	482.823.442.811
	3.903.723.491.251	1.739.246.901.316	-	5.642.970.392.567

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2024				
Vay và nợ	785.064.149.750	-	-	785.064.149.750
Phải trả người bán, phải trả khác	278.220.697.039	8.379.354.202	-	286.600.051.241
Chi phí phải trả	84.508.719.747	-	-	84.508.719.747
	1.147.793.566.536	8.379.354.202	-	1.156.172.920.738
Tại ngày 01/01/2024				
Vay và nợ	410.992.731.821	353.985.040.000	-	764.977.771.821
Phải trả người bán, phải trả khác	295.829.980.549	21.275.445.192	-	317.105.425.741
Chi phí phải trả	55.218.760.058	-	-	55.218.760.058
	762.041.472.428	375.260.485.192	-	1.137.301.957.620

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.

35. 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.

Theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 04 năm 2024, Đại hội đồng Cổ đông thường niên đã thông qua việc tạm dừng thực hiện phương án chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu và sẽ triển khai vào thời điểm thích hợp.

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

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

37. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động môi giới bất động sản	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê văn phòng và khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	347.619.261.282	394.868.262.788	25.034.705.448	767.522.229.518
Giá vốn hàng bán	302.530.919.134	326.086.787.595	21.605.238.064	650.222.944.793
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	45.088.342.148	68.781.475.193	3.429.467.384	117.299.284.725
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	59.600.734.767	59.600.734.767
Tài sản bộ phận	3.084.451.108.748	2.387.860.866.694	215.006.554.521	5.687.318.529.963
Tài sản không phân bổ	-	-	-	1.048.315.904.707
Tổng tài sản	3.084.451.108.748	2.387.860.866.694	274.607.289.288	6.795.235.169.437
Nợ phải trả của các bộ phận	159.742.470.020	119.520.160.824	108.558.308.343	387.820.939.187
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	930.084.782.451
Tổng nợ phải trả	159.742.470.020	119.520.160.824	108.558.308.343	1.317.905.721.638

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.

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Minh Hồi	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc.
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch Ủy ban kiểm toán.
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập, Thành viên Ủy ban kiểm toán
Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 25/04/2024)
Ông Phạm Đức Hùng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 26/06/2024)
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc
Bà Vũ Thị Xuân Giang	Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 22/02/2024)

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	Công ty con
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Công ty con
Công ty TNHH Cen Prime	Công ty con
Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	Công ty con
Công ty TNHH Cen Cuckoo	Công ty con
Công ty Cổ phần Cen Academy	Công ty con
Công ty Cổ phần Cen HCM	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	Công ty con
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Hưng Yên	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phúc	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hóa	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Khánh Hòa	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Nghệ An	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Stay	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Zone	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Housing	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bình Định	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Đông Bắc	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bình Dương	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần Ngôi sao UNIK	Công ty con của Công ty Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Cổ đông lớn có cổ phần chi phối
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	Công ty 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 Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ (Cổ đông lớn của Cen Land)
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Vũ Thị Xuân Giang (Phó Tổng Giám đốc Cen Land)
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Vũ Thị Xuân Giang (Phó Tổng Giám đốc Cen Land)

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




	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng, dịch vụ	18.920.240.024	18.479.113.542
- Công ty Cổ phần Cen Nghệ An	816.790.600	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	376.793.922	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	9.956.497	1.987.558.021
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	3.605.864.320	5.414.212.290
- Công ty Cổ phần Cen Academy	12.474.066.821	112.661.075
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	475.984.043	-
- Công ty Cổ phần dịch vụ Golf và lữ hành Thế Kỳ	811.309.311	878.918.417
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ - Chi nhánh tại Hà Nội	349.474.510	349.474.512
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	14.037.506
- Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	-	20.181.818
- Công ty Cổ phần Cen HCM	-	333.953.970
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	-	1.345.298.525
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỳ	-	236.755.825
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (không còn là bên liên quan từ ngày 29/05/2023)	-	7.786.061.583
Mua hàng hóa, dịch vụ	258.305.826.574	246.527.524.994
Chi phí giá vốn hàng bán	251.655.014.715	240.255.533.602
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (không còn là bên liên quan từ ngày 29/05/2023)	-	218.401.450.865
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	72.116.910	405.474.661
- Công ty Cổ phần Cen HCM	1.091.643.793	7.983.147.188
- Công ty Cổ phần Cen Nghệ An	999.559.996	72.689.575
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	1.800.000.000	-
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	64.702.089	(20.521.442)
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	10.098.000.000	4.958.618.271
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	3.717.663.915	121.746.454
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	1.460.454.545	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	2.234.687.966
- Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	-	80.000.000
- Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	-	799.851.509
- Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	-	217.901.467
- Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa	-	(68.559.176)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỳ	232.350.873.467	5.069.046.264
Chi phí bán hàng	1.684.296.998	3.600.572.135
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	1.431.198.714	-
- Công ty Cổ phần Cen HCM	75.848.538	-
- Công ty Cổ phần Cen Nghệ An	60.794.922	-
- Công ty Cổ phần CEN Bình Dương	-	2.696.219.552
- Công ty Cổ phần CEN Cần Thơ	-	93.875.332
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	116.454.824	810.477.251
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.966.514.861	2.671.419.257
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỳ	4.966.514.861	2.494.552.727
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	-	176.866.530

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Thu nhập khác	45.454.545	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	45.454.545	-
Doanh thu hoạt động tài chính - lãi cho vay	-	5.619.452.054
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	5.619.452.054
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		
Ông Nguyễn Trung Vũ	91.000.000	125.694.445
Ông Phạm Thanh Hưng	106.000.000	137.000.000
Ông Vương Văn Tường	-	120.000.000
Ông Nguyễn Đức Vui	-	-
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	-	-
Ông Chu Hữu Chiến (Miễn nhiệm ngày 25/04/2024)	-	148.922.826
Ông Phạm Đức Hùng	642.959.421	-
Bà Nguyễn Minh Hồi	1.273.026.735	634.048.314
Bà Vũ Thị Xuân Giang (Bỏ nhiệm ngày 22/02/2024)	75.000.000	-
Ông Nguyễn Anh Hương (Miễn nhiệm ngày 26/06/2024)	32.747.414	84.396.625

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

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023; số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán và soát xét.

		
Nguyễn Công Sơn Người lập biểu Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024	Lê Thị Lan Kế toán trưởng	Phạm Đức Hùng Tổng Giám đốc

