

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(đã được kiểm toán)

## **NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 57
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 - 57

**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 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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

**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 BAN KIỂM SOÁT**

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

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch	
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 năm 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	(Bổ 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

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính riêng này là Ông Phạm Đức Hùng - Tổng Giám đốc.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, 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 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 hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính năm.

**Cam kết khác**

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

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**



**Phạm Đức Hùng**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ được lập ngày 31 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 57, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

## Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**



---

**Hoàng Thị Thu Hương**

Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0899-2023-002-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

---

**Phạm Thị Xuân Thu**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1462-2023-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.899.266.764.990</b>	<b>4.550.256.061.283</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>7.179.846.173</b>	<b>100.369.795.742</b>
111	1. Tiền		7.179.846.173	100.369.795.742
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>126.720.369.863</b>	<b>96.982.084.595</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		126.720.369.863	96.982.084.595
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.455.363.519.527</b>	<b>3.831.151.147.859</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	552.154.160.302	526.576.967.736
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	35.833.710.777	96.235.715.055
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	42.760.700.000	406.103.072.948
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.857.415.217.139	2.823.848.674.405
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(32.800.268.691)	(21.613.282.285)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>306.681.337.675</b>	<b>509.444.149.731</b>
141	1. Hàng tồn kho		306.681.337.675	509.444.149.731
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.321.691.752</b>	<b>12.308.883.356</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	2.994.067.777	5.628.486.280
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		84.354.973	5.931.354.349
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	243.269.002	749.042.727
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.952.651.003.786</b>	<b>2.212.380.741.260</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>2.457.281.858.067</b>	<b>1.739.246.901.316</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	2.480.831.858.067	1.762.796.901.316
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	(23.550.000.000)	(23.550.000.000)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>152.730.780.533</b>	<b>166.049.979.350</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	110.160.358.282	120.311.411.497
222	- Nguyên giá		178.285.003.285	178.585.954.950
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(68.124.645.003)	(58.274.543.453)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	42.570.422.251	45.738.567.853
228	- Nguyên giá		60.647.443.129	58.872.691.171
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(18.077.020.878)	(13.134.123.318)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>176.588.698.677</b>	<b>125.368.274.813</b>
231	- Nguyên giá		191.651.563.604	135.127.481.829
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(15.062.864.927)	(9.759.207.016)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		-	<b>1.774.751.958</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	1.774.751.958

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	164.080.000.000	160.930.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		164.080.000.000	160.930.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.969.666.509	19.010.833.823
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	1.969.666.509	19.010.833.823
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>6.851.917.768.776</u>	<u>6.762.636.802.543</u>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.348.538.728.770</b>	<b>1.303.927.067.185</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.272.085.001.496</b>	<b>928.666.581.993</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	105.700.143.183	60.215.466.759
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	6.271.753.058	14.799.967.154
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	73.098.854.471	62.230.355.457
314	4. Phải trả người lao động		45.459.641.224	12.466.468.746
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	18.736.188.232	55.218.760.058
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	2.796.327.537	77.098.898.865
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	98.756.874.758	235.614.513.790
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	921.235.799.690	410.992.731.821
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		29.419.343	29.419.343
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>76.453.727.274</b>	<b>375.260.485.192</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	68.055.155.893	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	7.886.626.929	21.275.445.192
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	511.944.452	353.985.040.000
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.503.379.040.006</b>	<b>5.458.709.735.358</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	22	<b>5.503.379.040.006</b>	<b>5.458.709.735.358</b>
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		548.819.290.920	504.149.986.272
421a	- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		504.149.986.272	495.994.521.681
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		44.669.304.648	8.155.464.591
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.851.917.768.776</b>	<b>6.762.636.802.543</b>

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng



Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.392.614.378.632	844.993.497.421
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	-	92.520.781.514
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.392.614.378.632	752.472.715.907
11	4. Giá vốn hàng bán	26	1.159.164.267.051	627.912.549.806
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		233.450.111.581	124.560.166.101
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	39.951.911.084	54.788.487.675
22	7. Chi phí tài chính	28	91.217.230.779	86.121.697.564
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		72.405.473.311	86.121.697.564
25	8. Chi phí bán hàng	29	21.450.638.332	16.064.315.927
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	68.988.056.219	69.082.591.351
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		91.746.097.335	8.080.048.934
31	11. Thu nhập khác	31	2.128.685.851	7.268.509.543
32	12. Chi phí khác	32	34.983.062.331	4.481.271.340
40	13. Lợi nhuận khác		(32.854.376.480)	2.787.238.203
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		58.891.720.855	10.867.287.137
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	14.218.834.157	2.711.822.546
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		44.672.886.698	8.155.464.591

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng



Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		58.891.720.855	10.867.287.137
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		21.122.255.579	20.895.066.256
03	- Các khoản dự phòng		11.186.986.406	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(39.997.365.629)	(55.422.623.871)
06	- Chi phí lãi vay		72.405.473.311	86.121.697.564
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		123.609.070.522	62.461.427.086
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(709.809.820.869)	370.041.171.724
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		202.762.812.056	(112.620.081.155)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(98.592.246.224)	(235.476.257.032)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		19.675.585.817	10.908.121.934
14	- Tiền lãi vay đã trả		(97.891.111.241)	(84.409.083.460)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.299.260.739)	(51.040.936.228)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(30.194.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(562.544.970.678)	(70.329.637.131)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(57.979.412.967)	(972.094.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		45.454.545	3.533.636.364
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(126.908.563.096)	(14.926.020.678)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		460.512.650.776	277.122.918.351
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.150.000.000)	(15.750.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		40.064.919.530	24.060.532.513
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		312.585.048.788	273.068.972.550
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu từ đi vay		2.588.757.761.988	1.101.525.471.262
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(2.431.987.789.667)	(1.273.816.303.403)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		156.769.972.321	(172.290.832.141)

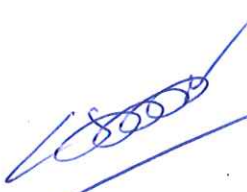
## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2024


(Theo phương pháp gián tiếp)

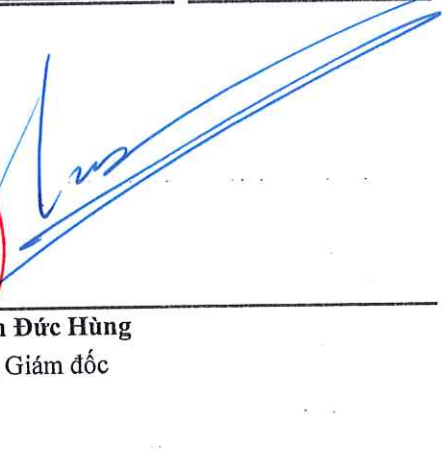
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(93.189.949.569)	30.448.503.278
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		100.369.795.742	69.921.292.464
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>7.179.846.173</u>	<u>100.369.795.742</u>

  
Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
Phạm Đức Hùng  
Tổng Giám đốc



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG Năm 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 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2024 là: 1.408 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 năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

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 năm nay hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có sự tăng trưởng mạnh: doanh thu tăng 64,81% tương ứng với 547.620.881.211 VND, trong đó, doanh thu môi giới bất động sản tăng 253,74% tương ứng với 604.971.877.385 VND so với năm trước dẫn đến lợi nhuận gộp năm nay tăng 108.889.945.480 VND, tương ứng tăng 87,42% so với năm trước.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

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

Báo cáo tài chính riêng 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 tại 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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 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 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 năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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

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

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

## 2.5. Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

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

#### Nợ phải trả tài chính

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

## 2.6. 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 năm.

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 năm 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 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 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 năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.10. Tài sản cố định

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	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 nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

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. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

## 2.13. Thuê hoạt động

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

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

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

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

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

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

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

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

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

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

#### **2.15. Chi phí trả trước**

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

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- 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 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.

#### **2.16. Các khoản nợ phải trả**

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

#### **2.17. Các khoản vay**

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

#### **2.18. Chi phí đi vay**

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

#### **2.19. Chi phí phải trả**

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

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

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

## 2.20. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

## 2.21. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán 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 Bảo quản Chứng khoán Việt Nam.

## 2.22. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

### *Doanh thu bán hàng*

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

### 2.23. 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 hàng hóa và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

### 2.24. Chi phí tài chính

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

### 2.25. 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 năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

#### b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, 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.

### 2.26. 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, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 2.27. Thông tin bộ phận

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

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

### 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Tiền mặt	5.018.220.251	8.282.107.158
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.161.625.922	92.087.688.584
	<b>7.179.846.173</b>	<b>100.369.795.742</b>

### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	126.720.369.863	-	76.720.369.863	-
- Trái phiếu	-	-	20.261.714.732	-
	<b>126.720.369.863</b>	<b>-</b>	<b>96.982.084.595</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31/12/2024, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà với lãi suất từ 4,36%/năm đến 5%/năm. Các hợp đồng tiền gửi này đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn từ ngân hàng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Xem chi tiết tại Thuyết minh 15).

#### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	<b>164.080.000.000</b>	-	<b>160.930.000.000</b>	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	74.500.000.000	-	74.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-
- 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 (*)	8.150.000.000	-	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	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding (**)	-	-	-	-
	<b>164.080.000.000</b>	-	<b>160.930.000.000</b>	-

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.

(\*) Trong năm Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ tiếp tục góp vốn vào Công ty Cổ phần Cen HCM theo Nghị quyết ban đầu số 11/2022/NQ-HĐQT ngày 11/03/2022 của Hội đồng Quản trị, số tiền góp vốn trong năm là 3.150.000.000 VND.

(\*\*) Theo Nghị quyết số 32/2024 ngày 20/12/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ, Công ty đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty con:

- Tên Công ty con: Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding;
  - Trụ sở: Tầng 2, Số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;
  - Vốn điều lệ: 10.000.000.000 VND;
  - Vốn Công ty góp: 700.000 cổ phần 7.000.000.000 VND tương ứng với 70% tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding;
  - Cử ông Phạm Đức Hùng (Tổng Giám đốc Công ty) là đại diện quản lý vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding.
- Ngày 14/03/2025, Cen Land đã góp vốn số tiền 1.500.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và công ty con trong năm: Xem Thuyết minh 39.

**Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư:**

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
<i>Công ty con</i>				
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	Tầng 4, tòa A Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	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 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 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 Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ**

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b><i>Bên liên quan</i></b>	<b>218.420.933.659</b>	-	<b>170.840.733.216</b>	-
- 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	1.835.400.027	-	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	98.574.294.481	-	115.973.961.437	-
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	1.248.084.787	-	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	33.289.713.410	-	3.899.444.943	-
- Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	111.000.000	-	111.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	340.023.322	-	-	-
- 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	677.426.438	-	-	-
	<b>333.733.226.643</b>	<b>(27.024.968.367)</b>	<b>355.736.234.520</b>	<b>(15.837.981.961)</b>
<b><i>Bên khác</i></b>				
- 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	4.050.253.962	-	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	-
- 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	-

**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**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b><i>Bên khác (tiếp)</i></b>				
- Khách mua căn hộ dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	629.361.780	-	421.558.992	-
- Khách hàng dự án Hoa Tiên Paradise	58.067.395.196	-	70.239.266.928	-
- Phải trả các đối tượng khác	202.243.935.866	(4.650.995.555)	156.176.872.948	(4.650.995.555)
	<b>552.154.160.302</b>	<b>(27.024.968.367)</b>	<b>526.576.967.736</b>	<b>(15.837.981.961)</b>

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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b><i>Bên liên quan</i></b>				
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỳ	-	-	3.090.086.598	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	-	-	74.999.998	-
	-	-	3.015.086.600	-
<b><i>Bên khác</i></b>				
- Hợp tác xã Thành Công (*)	35.833.710.777	-	93.145.628.457	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	6.066.195.031	-	61.413.506.042	-
- Công ty Cổ phần C - Holdings	18.752.655.145	-	18.719.031.235	-
- Công ty Cổ phần C - Holdings	8.914.631.779	-	9.023.574.165	-
- Phải trả các đối tượng khác	2.100.228.822	-	3.989.517.015	-
	<b>35.833.710.777</b>	<b>-</b>	<b>96.235.715.055</b>	<b>-</b>

(\*) 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 sản văn phòng, 4 căn thương mại dịch vụ khối đế). Đến ngày 31/12/2024, hai bên đã thực hiện giao dịch thành công là: 239 căn hộ, số dư còn lại tương ứng với 6 căn (2 sản văn phòng, 4 căn thương mại dịch vụ khối đế).

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>						
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	-	-	-	3.760.700.000	-
- Công ty Cổ phần 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	-	3.173.563.096	14.572.936.044	-	-
	<b>406.103.072.948</b>	<b>-</b>	<b>3.173.563.096</b>	<b>366.515.936.044</b>	<b>42.760.700.000</b>	<b>-</b>

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

Tên bên vay/Hợp đồng cho vay/loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2024	01/01/2024
					VND	VND
<b>Bên khác</b>						
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn</b>						
Hợp đồng số 1012/2020/HĐV/ CEN-DAINAMSON vay bằng VND	Thanh toán các chi phí đầu tư của dự án "Xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cần Thơ"	20%/năm	20 tháng	Tín chấp	3.760.700.000	3.760.700.000
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink</b>						
Hợp đồng số 2312/2022/HĐVTS/ TL-CRE vay bằng VND	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	11%/năm	12 tháng	Tín chấp	-	351.943.000.000
<b>Công ty Cổ phần CONSGROUP</b>						
Hợp đồng số 001/2022/HĐVV/ CRE-COG và PL ngày 10/10/2023 vay bằng VND	Vay vốn nhằm ký quỹ để đảm bảo độc quyền phân phối bảng hàng tại dự án khu căn hộ FPT Plaza 2	11%/năm (từ 01/03/2024 là 7%/năm)	24 tháng kể từ 10/10/2023	Tín chấp	39.000.000.000	39.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào</b>						
Thỏa thuận bù trừ bằng VND	Chuyển nhượng dự án Eco Central Park				-	11.399.372.948
					<b>42.760.700.000</b>	<b>406.103.072.948</b>

**8. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu	1.641.782.179	-	2.867.808.704	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	142.504.100	-	17.286.548	-
- Tạm ứng	62.966.743.493	-	29.996.624.414	-
- Ký cược, ký quỹ	705.717.707.920	-	374.127.963.523	-
- Phải thu trả lại hàng	-	-	168.486.489.023	-
- Hợp tác kinh doanh (5)&(6)	1.945.287.483.226	-	1.997.921.100.451	-
- Các khoản chi/bù trừ công nợ hộ (7)&(8)	127.800.526.395	-	237.881.869.735	-
- Phải thu khác	13.858.469.826	(5.775.300.324)	12.549.532.007	(5.775.300.324)
	<b>2.857.415.217.139</b>	<b>(5.775.300.324)</b>	<b>2.823.848.674.405</b>	<b>(5.775.300.324)</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
- Ký quỹ, ký cược	705.717.707.920	-	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 Lái (3)	55.000.000.000	-	55.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (4)	167.075.982.647	-	-	-
+ Các đối tượng khác	14.491.639.500	-	3.814.366.773	-
- Hợp tác kinh doanh	1.945.287.483.226	-	1.997.921.100.451	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô	-	-	30.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land (5)	1.145.287.483.226	-	1.167.921.100.451	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (6)	800.000.000.000	-	800.000.000.000	-
- Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	1.641.782.179	-	2.867.808.704	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	-	-	954.585.123	-
+ Các đối tượng khác	1.641.782.179	-	1.913.223.581	-
- Các đối tượng khác	204.768.243.814	(5.775.300.324)	448.931.801.727	(5.775.300.324)
+ 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 (7)	127.800.526.395	-	232.000.000.000	-
+ Ông Nguyễn Công Lam (8)	-	-	5.881.869.735	-
+ Các đối tượng khác	71.576.717.095	(384.300.000)	37.172.442.645	(384.300.000)
	<b>2.857.415.217.139</b>	<b>(5.775.300.324)</b>	<b>2.823.848.674.405</b>	<b>(5.775.300.324)</b>

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>b) Dài hạn</b>				
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Ký cược, ký quỹ	2.357.215.058.067	(23.550.000.000)	1.639.180.101.316	(23.550.000.000)
- Phải thu khác	123.616.800.000	-	123.616.800.000	-
	<b>2.480.831.858.067</b>	<b>(23.550.000.000)</b>	<b>1.762.796.901.316</b>	<b>(23.550.000.000)</b>
<b>b.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
- Ký quỹ, ký cược	2.357.215.058.067	(23.550.000.000)	1.639.180.101.316	(23.550.000.000)
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (9)	1.119.739.505.010	-	779.161.548.259	-
+ Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (10)	314.671.300.000	-	314.671.300.000	-
+ Công ty Cổ phần TID (11)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng (12)	761.441.970.942	-	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	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (2)	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
+ Các đối tượng khác	73.312.282.115	(1.000.000.000)	76.203.282.115	(1.000.000.000)
- Hợp tác kinh doanh	123.616.800.000	-	123.616.800.000	-
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (14)	123.616.800.000	-	123.616.800.000	-
	<b>2.480.831.858.067</b>	<b>(23.550.000.000)</b>	<b>1.762.796.901.316</b>	<b>(23.550.000.000)</b>
<b>c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
- Ngắn hạn	10.944.267.734	-	8.394.267.734	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	7.744.267.734	-	8.394.267.734	-
+ Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	3.200.000.000	-	-	-
- Dài hạn	1.280.252.910.010	-	934.034.953.259	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	1.243.356.305.010	-	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 Kỷ	30.156.605.000	-	30.156.605.000	-
+ Công ty Cổ phần Cen HCM	300.000.000	-	300.000.000	-
	<b>1.291.197.177.744</b>	<b>-</b>	<b>942.429.220.993</b>	<b>-</b>

(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. Đến ngày 31/03/2025, Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành đã nộp tiền nợ 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.

Số dư liên quan đến Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn như sau:

Nội dung	Số dư 31/12/2024	Số dư 01/01/2024
	VND	VND
Đặt cọc dự án Khu nhà ở An Bình - Cần Thơ (thuyết minh số 08a)	38.650.639.863	52.650.639.863
Đặt cọc dự án Khu nhà ở An Bình - Cần Thơ (thuyết minh số 08b)	7.500.000.000	7.500.000.000
Phải thu về cho vay (thuyết minh số 07)	3.760.700.000	3.760.700.000
	<b>49.911.339.863</b>	<b>63.911.339.863</b>

(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 31/12/2024, Cen Land đã chuyển đặt cọc số tiền 167.075.982.647 VND trên tổng 170.000.000.000 VND tiền đặt cọc theo phụ lục Hợp đồng.

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

- Theo thỏa thuận phân chia lợi nhuận số: 241024/TT/TL-GLX-CRE ngày 24/10/2024, các bên thống nhất phân chia lợi nhuận hợp đồng BCC trên cho Trustlink với số tiền lợi nhuận được phân chia là: 126.011.372.474 VND. Từ ngày 28/10 đến 30/10/2024, Galaxy Land đã chuyển trả vào tài khoản ngân hàng của Trustlink toàn bộ số tiền 517.263.272.474 VND (bao gồm số tiền Trustlink đã góp và số tiền lợi nhuận được chia). Kể từ thời điểm 30/10/2024, Trustlink không còn tham gia góp vốn hợp tác đầu tư tại Dự án này.

Đề tiếp tục thực hiện triển khai hợp tác đầu tư tại Dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư, ngày 25/10/2024, Galaxy Land, Cen Land và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (Cen Invest) ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 251024/HĐHTĐT/GLX-CRE-CIV với những nội dung như sau:

- Mục đích: Hợp tác đầu tư Dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư;

- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;

- Tỷ lệ góp vốn: Cen Invest góp 650.000.000.000 VND, Cen Land và Galaxy Land góp 1.289.356.500.000 VND;

- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: - Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn;  
- Việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối năm hợp tác đầu tư hoặc khi Galaxy Land và Cen Land đã phân phối hết các sản phẩm của dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng;
- Thời hạn hợp tác: Thời gian hợp tác dự kiến là 48 tháng kể từ ngày 25 tháng 10 năm 2024;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2024: Cen Land đã góp thông qua Galaxy Land số tiền: 1.145.287.483.226 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: 281.041.375.198 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 3/2025;
- Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa phân chia kết quả kinh doanh.  
(6) Hợp đồng nguyên tắc số 02/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 và Phụ lục 01 ký ngày 03/10/2022 giữa Công ty Cổ phần Thành Đạt VN và Cen Land;
- Mục đích: Tham gia đầu tư phát triển kinh doanh Dự án Khu dân cư Khe Cát, địa chỉ tại Khu Khe Cát, phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh do Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN là Chủ đầu tư;
- Tỷ lệ góp vốn: Trước mắt, Cen Land đồng ý góp 800 tỷ VND để Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN đầu tư xây dựng Dự án;
- Thời gian hợp tác: Đang triển khai xây dựng, hoàn thiện hạ tầng của dự án, dự kiến bắt đầu triển khai ký kết Hợp đồng mua bán phù hợp với kế hoạch của hai bên sao cho thời gian hoàn thành việc ký kết các Hợp đồng mua bán không muộn hơn Quý I/2025;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Cen Land được hưởng phần lợi nhuận có được từ việc kinh doanh dự án tính bằng: Tổng lợi nhuận dự án sau thuế\*(Tiền góp vốn/Tổng vốn đầu tư Dự Án). Hoặc Cen Land có thể lựa chọn ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng với Thành Đạt;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2024: 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.

(7)&(8) Phải thu Bà Đinh Thùy Dương và Ông Nguyễn Công Lam:

Đây là khoản phải thu các cá nhân theo Biên bản thỏa thuận ngày 21/4/2023 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 Đinh 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 Đinh Thùy Dương và Ông Nguyễn Công Lam thông qua việc bù trừ công nợ mua bất động sản. Bà Đinh Thùy Dương và Ông Nguyễn Công Lam cam kết bằng năng lực, các mối quan hệ, nguồn khách hàng sẵn có và khả năng ngoại giao của mình sẽ giới thiệu, thu xếp cho Cen Land khách hàng đến mua các sản phẩm thuộc sở hữu của Cen Land và các bất động sản mà Cen Land được quyền phân phối tại các Dự án (như Trinity Tower, C-Skyview, C-River View, Hoa Tiên Paradise, Hud Mê Linh, Kim Chung Di Trạch,...) mà không cần Cen Land phải trả phí môi giới, phí giới thiệu, phí dịch vụ.

Bà Đinh Thùy Dương bảo đảm cho nghĩa vụ tại văn bản này bằng toàn bộ cổ phần hiện sở hữu tại Hồng Lam Xuân Thành (tại ngày 31/12/2024, 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 Đinh Thùy Dương nắm giữ 3.800.000 cổ phần). Trong trường hợp nếu không trả được nợ thì Bà Đinh Thùy Dương 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.

Chi tiết số dư như sau:

Nội dung	Số dư tại ngày	Số dư 31/12/2024	Số nhận nợ
	31/03/2025		
	VND	VND	VND
- Trả nợ thay cho Bà Đinh Thùy Dương tiền mua lại cổ phần Hồng Lam Xuân Thành của Ông Nguyễn Ngọc Mỹ, số tiền:	7.700.526.395	127.800.526.395	237.000.000.000
- 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
(9) 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		31/12/2024	01/01/2024
		VND	VND
Dự án Tân Mỹ, Bắc Giang		50.000.000.000	-
Dự án Dabaco Lạc Vệ		-	34.000.000.000
Dự án Bình Minh		47.450.299.008	73.450.299.008
Dự án Eurowindow		-	132.200.000.000
Dự án Dabaco Lý Thái Tổ		-	33.200.000.000
Dự án Hoa Tiên Paradise (*)		478.811.249.251	506.311.249.251
Dự án Lilaha		400.000.000.000	-
Dự án tòa nhà VP Plaschem		143.477.956.751	-
<b>Cộng</b>		<b>1.119.739.505.010</b>	<b>779.161.548.259</b>



(\*) Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành là chủ đầu tư của Dự án Hoa Tiên Paradise.

(10) 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.

(11) Đây là khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần TID nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng bất động sản của Dự án Tiến Bộ Plaza do bên Công ty Cổ phần TID làm Chủ đầu tư theo thỏa thuận đặt cọc số 301/2021/HĐĐC/TID-CRE ngày 30/01/2021. Đến 31/12/2024, dự án đang triển khai xây dựng phần thân dự án.

(12) 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.

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

(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 Kỳ (Cen Invest) và Cen Land ngày 16/07/2021:

- Mục đích: Phát triển, kinh doanh và khai thác dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và hoàn trả vốn Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm hành chính, trụ sở UBND và Đường trục trung tâm xã Đông Tiến, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh do Công ty Cổ phần Thủy sản khu vực 1 làm chủ đầu tư;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: Tổng vốn đầu tư là 737.922.352.500 VND;  
Tỷ lệ góp của Trustlink, Cen Invest, Cen Land lần lượt là: 30%, 10% và 60%;
- Nội dung chủ yếu: Cen Invest là đơn vị độc quyền phân phối và bao tiêu một số sản phẩm của dự án theo hợp đồng số 0707/2021/HĐ/CEN-SEACEO ngày 07/07/2021 (gọi tắt là hợp đồng môi giới) và phải thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối năm hợp tác đầu tư hoặc khi các bên đã phân phối hết các sản phẩm của dự án;
- Thời hạn hợp tác: Trong vòng 3 năm hoặc khi phân phối hết dự án tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2024: Cen Land đã góp (chuyển cho Cen Invest) 123.616.800.000 VND;
- Tình hình dự án: Hiện tại, dự án đang ở giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng, thu hồi đất cho dự án;
- Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa có doanh thu.

Ngày 25/10/2024, theo thỏa thuận đã có biên bản Thỏa thuận phân chia lợi nhuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh số 251024/TT/TL-CIV-CRE ngày 25/10/2024. Theo đó, lợi nhuận Trust link được phân chia theo hợp đồng BCC là: 18.087.138.493 VND. Tổng số gốc và lợi nhuận phân chia này là 79.845.538.493 VND đã được Cen Invest hoàn trả toàn bộ cho Trust link trong vào ngày 17/10/2024 và ngày 28/10/2024. Kể từ thời điểm 28/10/2024, Trustlink không còn tham gia góp vốn hợp tác đầu tư tại dự án này.

## 9. NỢ XẤU

	31/12/2024		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				
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>27.024.968.367</b>	-	<b>27.024.968.367</b>	<b>11.186.986.406</b>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
+ Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
+ Công ty Cổ phần TID	343.870.941	-	343.870.941	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
+ Công ty Cổ phần TMS Bất động sản	3.727.756.578	-	3.727.756.578	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	179.901.920	-	179.901.920	-
+ Công ty Cổ phần ECOLAND	147.024.316	-	147.024.316	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	-	22.373.972.812	11.186.986.406
<b>Phải thu khác</b>	<b>29.325.300.324</b>	-	<b>29.325.300.324</b>	-
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>5.775.300.324</b>	-	<b>5.775.300.324</b>	-
+ Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
+ Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
<b>Phải thu khác dài hạn</b>	<b>23.550.000.000</b>	-	<b>23.550.000.000</b>	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	22.550.000.000	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
	<b>56.350.268.691</b>	-	<b>56.350.268.691</b>	<b>11.186.986.406</b>

## 10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	9.911.832.768	-
- Hàng hóa bất động sản (*)	306.681.337.675	-	499.532.316.963	-
	<b>306.681.337.675</b>	-	<b>509.444.149.731</b>	-

(\*) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
(1) Hàng hóa bất động sản:	<b>249.113.058.773</b>	<b>249.113.058.773</b>
+ Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ	3.600.000.000	3.600.000.000
+ Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (dự án Đại Lải Paradise ) (1.1	245.513.058.773	245.513.058.773

(*) Hàng hóa bất động sản bao gồm:	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:</b>	<b>57.568.278.902</b>	<b>250.419.258.190</b>
+ Dự án C-Sky View	4.092.165.876	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)	-	13.339.294.108
+ Dự án Nhà ở cao tầng, kết hợp dịch vụ thương mại Summit Building	3.994.575.476	8.717.615.444
+ Dự án Kim Chung Di Trạch	12.962.403.681	35.243.395.362
+ Dự án Lotus Central	1.624.566.727	1.624.566.727
+ Dự án Hud Mê Linh	13.943.367.294	90.153.685.053
+ Dự án Eco Central Park	4.080.057.137	40.593.056.682
+ DA Bình Minh Garden cao tầng	-	20.740.024.281

**(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:**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- 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(12))	761.441.970.942	357.143.970.942

Giá trị hàng hóa 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 dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa tại thời điểm 31/12/2024 là 41 bất động sản đứng tên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ có giá trị 245.513.058.773 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:**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Công nợ phải thu, đặt cọc:	921.919.963.786	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(9))	478.811.249.251	506.311.249.251
- Công nợ phải thu khách hàng: phải thu khách hàng mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 05)	58.067.395.196	70.239.266.928
- 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)	1.370.000.000	9.536.302.410

## 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
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	116.479.910.561	45.166.853.674	16.939.190.715	178.585.954.950
- Mua trong năm	-	1.336.207.273	119.123.919	1.455.331.192
- Thanh lý, nhượng bán	-	(887.088.857)	(869.194.000)	(1.756.282.857)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>116.479.910.561</b>	<b>45.615.972.090</b>	<b>16.189.120.634</b>	<b>178.285.003.285</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	22.266.662.125	21.604.913.724	14.402.967.604	58.274.543.453
- Khấu hao trong năm	4.516.975.426	5.220.728.773	1.137.995.909	10.875.700.108
- Thanh lý, nhượng bán	-	(887.088.857)	(138.509.701)	(1.025.598.558)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>26.783.637.551</b>	<b>25.938.553.640</b>	<b>15.402.453.812</b>	<b>68.124.645.003</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	94.213.248.436	23.561.939.950	2.536.223.111	120.311.411.497
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>89.696.273.010</b>	<b>19.677.418.450</b>	<b>786.666.822</b>	<b>110.160.358.282</b>

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.734.112.471 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 18.350.277.435 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
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	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
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>11.995.200.171</b>	<b>48.277.515.685</b>	<b>374.727.273</b>	<b>60.647.443.129</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	-	12.759.396.045	374.727.273	13.134.123.318
- Khấu hao trong năm	-	4.942.897.560	-	4.942.897.560
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>17.702.293.605</b>	<b>374.727.273</b>	<b>18.077.020.878</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	11.995.200.171	33.743.367.682	-	45.738.567.853
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>11.995.200.171</b>	<b>30.575.222.080</b>	<b>-</b>	<b>42.570.422.251</b>

(\*) Giá trị quyền sử dụng đất là quyền sử dụng gắn với 2.955,9 m<sup>2</sup> sàn văn phòng tầng 4 thuộc dự án Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội được sử dụng làm văn phòng Chi nhánh Hà Nội và cho thuê.

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.127.248.342 VND.

### 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Dự án Trinity Tower (1)	Dự án Dolphin Plaza (2)	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	-	135.127.481.829	135.127.481.829
- Mua trong năm	56.524.081.775	-	56.524.081.775
Số dư cuối năm	<u>56.524.081.775</u>	<u>135.127.481.829</u>	<u>191.651.563.604</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	9.759.207.016	9.759.207.016
- Khấu hao trong năm	799.408.519	4.504.249.392	5.303.657.911
Số dư cuối năm	<u>799.408.519</u>	<u>14.263.456.408</u>	<u>15.062.864.927</u>
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	-	125.368.274.813	125.368.274.813
Tại ngày cuối năm	<u>55.724.673.256</u>	<u>120.864.025.421</u>	<u>176.588.698.677</u>

(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 Mã 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 năm của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 120.864.025.421 VND.
  - Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 2.243.723.264 VND (năm 2023 là 2.631.875.781 VND).
  - Các khoản tiền thuê thu được hàng năm 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 31/12/2024. 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 năm tài chính.

### 14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	24.533.242	120.542.398
- Chi phí sửa chữa	483.031.575	47.897.259
- Chi phí thuê văn phòng	741.014.041	914.532.418
- Chi phí trả trước tiền quản lý vận hành	-	218.650.077
- Chi phí môi giới trả trước	1.384.242.819	3.965.428.921
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	361.246.100	361.435.207
	<u>2.994.067.777</u>	<u>5.628.486.280</u>
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	218.179.885	1.690.524.941
- Chi phí sửa chữa	1.025.055.250	14.626.077.047
- Chi phí trả trước dài hạn khác	726.431.374	2.694.231.835
	<u>1.969.666.509</u>	<u>19.010.833.823</u>

15. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
- <b>Vay ngắn hạn</b>	<b>313.623.051.821</b>	<b>313.623.051.821</b>	<b>2.587.787.761.988</b>	<b>2.334.483.367.447</b>	<b>566.927.446.362</b>	<b>566.927.446.362</b>
- Vay ngắn hạn	313.623.051.821	313.623.051.821	2.587.787.761.988	2.334.483.367.447	566.927.446.362	566.927.446.362
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	84.917.091.846	84.917.091.846	2.414.617.452.894	2.167.222.937.167	332.311.607.573	332.311.607.573
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa	186.705.959.975	186.705.959.975	-	51.705.959.975	135.000.000.000	135.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Indovina - Chi nhánh Thiên Long	42.000.000.000	42.000.000.000	173.170.309.094	115.554.470.305	99.615.838.789	99.615.838.789
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	918.000.000	918.000.000	1.353.775.548	1.511.722.220	760.053.328	760.053.328
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	918.000.000	918.000.000	1.353.775.548	1.511.722.220	760.053.328	760.053.328
- 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
	<b>410.992.731.821</b>	<b>410.992.731.821</b>	<b>2.942.689.837.536</b>	<b>2.432.446.769.667</b>	<b>921.235.799.690</b>	<b>921.235.799.690</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- <b>Vay dài hạn</b>	<b>1.354.720.000</b>	<b>1.354.720.000</b>	<b>970.000.000</b>	<b>1.052.722.220</b>	<b>1.271.997.780</b>	<b>1.271.997.780</b>
- Vay dài hạn	1.354.720.000	1.354.720.000	970.000.000	1.052.722.220	1.271.997.780	1.271.997.780
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	1.354.720.000	1.354.720.000	970.000.000	1.052.722.220	1.271.997.780	1.271.997.780
- Trái phiếu thường	450.000.000.000	450.000.000.000	-	96.451.700.000	353.548.300.000	353.548.300.000
	<b>451.354.720.000</b>	<b>451.354.720.000</b>	<b>970.000.000</b>	<b>97.504.422.220</b>	<b>354.820.297.780</b>	<b>354.820.297.780</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(97.369.680.000)	(97.369.680.000)	(354.902.075.548)	(97.963.402.220)	(354.308.353.328)	(354.308.353.328)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<b>353.985.040.000</b>	<b>353.985.040.000</b>			<b>511.944.452</b>	<b>511.944.452</b>

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

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024	01/01/2024
						VND	VND
<b>Bên khác</b>						<b>566.927.446.362</b>	<b>313.623.051.821</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	VND	6,0% - 6,7%	160 ngày	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tài sản (1)	332.311.607.573	84.917.091.846
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa	VND	7,86%	Tối đa 12 tháng	Đầu tư 40 lô đất tại dự án Paradise Đái Lải, Vĩnh Phúc	Tài sản (2)	135.000.000.000	186.705.959.975
Ngân hàng TMCP Indovina - Chi nhánh Thiên Long	VND	6,60%	6 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tài sản (3)	99.615.838.789	42.000.000.000
						<b>566.927.446.362</b>	<b>313.623.051.821</b>

(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 của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (thuyết minh số 23b mục (3));
- + 02 (Hai) sản dịch vụ tại ô C11-ODK4, Khu chung cư @Homes thuộc dự án Khu nhà ở xã hội, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land;
- + Căn B2406, tòa B – Tòa nhà Sky City Tower 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (thuyết minh số 11- Tài sản cố định hữu hình);
- + Sàn thương mại Dolphin - 28 Trần Bình - Hà Nội (thuyết minh số 13 - Bất động sản đầu tư);
- + 03 (Ba) thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Đầu tư LILAHA;
- + Các Hợp đồng tiền gửi có giá trị 126.720.369.863 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (thuyết minh số 04 - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn).

(2) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa được bảo lãnh bởi bằng tài sản là 41 bất động sản (Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đái Lải) đứng tên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (thuyết minh số 10 - Hàng tồn kho).

(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 m<sup>2</sup> 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 (thuyết minh số 12 - Tài sản cố định vô hình).

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024	01/01/2024
						VND	VND
<b>Bên khác</b>						<b>1.271.997.780</b>	<b>1.354.720.000</b>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	VND	7,7%	2025	Mua sắm tài sản	Tài sản	436.720.000	1.354.720.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	VND	7,2%	2027	Mua sắm tài sản	Tài sản	835.277.780	-
						<b>1.271.997.780</b>	<b>1.354.720.000</b>
						<b>(760.053.328)</b>	<b>(918.000.000)</b>
<b>Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng</b>						<b>511.944.452</b>	<b>436.720.000</b>
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>							

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

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá trị VND	Lãi suất %	Kỳ hạn	Giá trị VND	Lãi suất %	Kỳ hạn
<b>Trái phiếu phát hành (theo từng loại trái phiếu)</b>						
- Loại phát hành theo mệnh giá	353.548.300.000	12%	36 tháng	450.000.000.000	11,4%	36 tháng
	<b>353.548.300.000</b>			<b>450.000.000.000</b>		
<b>Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng</b>	<b>(353.548.300.000)</b>			<b>(96.451.680.000)</b>		
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<b>-</b>			<b>353.548.320.000</b>		

**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;
- 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 31/12/2024: 353.548.300.000 VND;
- Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm kể từ ngày phát hành (ngày phát hành: 31/12/2020). Theo Nghị quyết hội nghị người sở hữu trái phiếu 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;
- Theo Nghị quyết hội nghị người sở hữu trái phiếu mã CRE200201 ngày 24/01/2025 (lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu về việc sửa đổi, bổ sung Bản công bố thông tin), điều kiện, điều khoản về kỳ hạn và lãi suất của trái phiếu thay đổi như sau: Kéo dài kỳ hạn trái phiếu CRE200201 đến ngày 13/10/2025, đồng thời điều chỉnh lãi suất trái phiếu từ ngày 01/02/2025 đến ngày đáo hạn mới (13/10/2025) là 10,5%/năm theo Danh sách người sở hữu nhận gốc và lãi trái phiếu CRE200201 của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT gửi Cen Land ngày 24/01/2025.  
Ngày 03/02/2025, Cen Land đã trả đầy đủ gốc, lãi trái phiếu mã CRE200201 cho các trái chủ không đồng ý phương án kéo dài kỳ hạn trái phiếu và điều chỉnh lãi suất trái phiếu, số tiền gốc: 7.026.500.000 VND.
- Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp các dự án bất động sản, cho vay để góp vốn vào các dự án bất động sản;
- Hình thức bảo đảm: Bảo đảm bằng những tài sản sau:
  - + Tài sản đảm bảo hiện tại của trái phiếu gồm 44.709.999 cổ phiếu CRE và 30.498.558 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (CIV) với chi tiết các bên đảm bảo như sau:
    - 39.051.999 cổ phiếu CRE và 15.298.558 cổ phiếu CIV của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ;
    - 5.658.000 cổ phiếu CRE và 5.700.000 cổ phiếu CIV của Ông Phạm Thanh Hưng;
    - 9.500.000 cổ phiếu CIV của Ông Vương Văn Tường.
  - + 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(5)));
  - + Số dư tiền và chứng khoán trên các tài khoản của Galaxy Land và Cen Land mở tại Ngân hàng chỉ định và tài khoản chứng khoán của Galaxy Land và Cen Land tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (xem thêm tại thuyết minh số 3);
  - + Bảo lãnh của các cá nhân liên quan đến Cen Land;
  - + Các tài sản đảm bảo bổ sung khác được phê duyệt bởi đại diện Người sở hữu trái phiếu;
  - + Quyền và lợi ích của Galaxy Land và/hoặc Cen Land tại bất kỳ hợp đồng nào liên quan đến việc đầu tư, phát triển và/hoặc thực hiện dịch vụ và/hoặc bán sản phẩm liên quan đến dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ.
- Mục đích sử dụng vốn: Đầu tư dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;
- Bên nắm giữ trái phiếu: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT.

**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**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b><i>Bên liên quan</i></b>	<b>65.811.492.044</b>	<b>65.811.492.044</b>	<b>23.877.393.608</b>	<b>23.877.393.608</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	8.645.848.448	8.645.848.448	-	-
- 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	3.296.613.707	3.296.613.707	-	-
- 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	9.270.046.350	9.270.046.350	6.409.622.084	6.409.622.084
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	21.830.271.715	21.830.271.715	1.409.550.842	1.409.550.842
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	1.090.221.430	1.090.221.430	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	107.509.352	107.509.352	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	4.520.679	4.520.679	294.520.679	294.520.679
- Công ty Cổ phần CEN Nghệ An	248.023.549	248.023.549	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	6.367.964.207	6.367.964.207	723.186.823	723.186.823
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	3.831.681.819	3.831.681.819	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	500.000.000	500.000.000	-	-
	<b>39.888.651.139</b>	<b>39.888.651.139</b>	<b>36.338.073.151</b>	<b>36.338.073.151</b>
<b><i>Bên khác</i></b>				
- 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	-	-	1.268.998.474	1.268.998.474
- Công ty Cổ phần Tập đoàn A&F	5.346.000	5.346.000	4.733.922.294	4.733.922.294
- Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh	5.662.769.029	5.662.769.029	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	30.931.134.873	30.931.134.873	26.989.072.896	26.989.072.896
	<b>105.700.143.183</b>	<b>105.700.143.183</b>	<b>60.215.466.759</b>	<b>60.215.466.759</b>

**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**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>	<b>6.271.753.058</b>	<b>6.271.753.058</b>	<b>14.799.967.154</b>	<b>14.799.967.154</b>
- Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	965.002.373	965.002.373	-	-
- Khách dự án C-skyview	4.887.317.471	4.887.317.471	14.408.597.154	14.408.597.154
- Người mua trả tiền trước khác	419.433.214	419.433.214	391.370.000	391.370.000
	<b>6.271.753.058</b>	<b>6.271.753.058</b>	<b>14.799.967.154</b>	<b>14.799.967.154</b>

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	505.773.725	3.001.718.976	57.654.171.948	45.693.190.493	-	14.456.926.706
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	842.457.008	14.218.834.157	2.299.260.739	-	12.762.030.426
Thuế thu nhập cá nhân	-	58.386.179.473	39.642.133.430	52.148.415.564	-	45.879.897.339
Các loại thuế khác	-	-	1.000.000	1.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	243.269.002	-	16.811.038	16.811.038	243.269.002	-
	<b>749.042.727</b>	<b>62.230.355.457</b>	<b>111.532.950.573</b>	<b>100.158.677.834</b>	<b>243.269.002</b>	<b>73.098.854.471</b>

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

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay, trái phiếu	946.447.085	26.432.085.015
- Chi phí hỗ trợ lãi suất (*)	327.364.132	15.076.237.822
- Chi phí môi giới, tư vấn	17.367.158.227	6.735.291.304
- Chi phí phải trả dự án Trinity Tower	-	6.685.135.267
- Chi phí phải trả khác	95.218.788	290.010.650
	<b>18.736.188.232</b>	<b>55.218.760.058</b>
<b>Trong đó: Bên liên quan</b>		
- Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	-	312.024.745
	<b>-</b>	<b>312.024.745</b>

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

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>		
- Bảo hiểm xã hội	126.255.023	201.738.140
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	11.786.000.000	10.546.000.000
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (1)	68.349.318.700	92.217.373.543
+) <i> Dự án Khai Sơn City</i>	2.760.050.000	5.180.050.000
+) <i> Dự án Kim Chung Di Trạch</i>	20.000.000	20.000.000
+) <i> Dự án Hud Mê Linh</i>	669.999.999	3.984.999.999
+) <i> Dự án Bình Minh Garden</i>	775.008.888	19.935.844.345
+) <i> Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế</i>	1.106.192.789	1.106.192.789
+) <i> Dự án Vườn Sen - Đông Kỳ</i>	29.247.644.522	29.854.944.522
+) <i> Dự án Hoa Tiên Paradise</i>	1.370.000.000	9.536.302.410
+) <i> Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)</i>	4.127.698.812	582.854.318
+) <i> Dự án khác</i>	28.272.723.690	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
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.037.637.651	2.370.138.901
	<b>98.756.874.758</b>	<b>235.614.513.790</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>		
<b>Bên liên quan</b>	<b>9.590.000.000</b>	<b>7.940.000.000</b>
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	5.650.000.000	7.000.000.000
- Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	880.000.000	880.000.000
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	3.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần CEN Thanh Hóa	60.000.000	60.000.000

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Bên khác</b>	<b>89.166.874.758</b>	<b>227.674.513.790</b>
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land	-	6.421.599.822
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (2)	16.457.663.384	16.457.663.384
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (3)	-	107.400.000.000
- Các đối tượng khác	72.709.211.374	97.395.250.584
	<b>98.756.874.758</b>	<b>235.614.513.790</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	7.886.626.929	21.275.445.192
	<b>7.886.626.929</b>	<b>21.275.445.192</b>
<b>b.2) Chi tiết theo đối tượng</b>		
<b>Bên liên quan</b>	<b>4.928.405.189</b>	<b>17.621.132.462</b>
- Công ty Cổ phần Cen Housing	654.516.372	654.516.372
- Công ty Cổ phần Cen Academy	4.157.272.727	10.000.000.000
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	-	6.850.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	116.616.090	116.616.090
	<b>2.958.221.740</b>	<b>3.654.312.730</b>
<b>Bên khác</b>	<b>221.388.800</b>	<b>480.557.060</b>
- Công ty Cổ phần Tập đoàn IWOW	-	1.158.272.970
- Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục IGARTEN	772.181.980	-
- Công ty Cổ phần Trường mầm non Steame Garten	1.964.650.960	2.015.482.700
- Các đối tượng khác	-	-
	<b>7.886.626.929</b>	<b>21.275.445.192</b>

(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) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh theo 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 Kỷ và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trust link (Trust link) với 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. 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. Ngày 25/10/2024, Trust link và Cen Land đã có biên bản Thỏa thuận phân chia lợi nhuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh này. Theo đó lợi nhuận Trust link được phân chia theo hợp đồng BCC là: 18.811.757.468 VND. Tổng số gốc và lợi nhuận phân chia này là 126.211.757.468 VND đã được Cen Land hoàn trả toàn bộ cho Trust link trong vào ngày 29/10/2024.

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	2.796.327.537	69.614.199.684
+ Dự án Trinity Tower	1.691.761.167	68.402.495.001
+ Các dự án khác	1.104.566.370	1.211.704.683
- Doanh thu nhận trước dự án Bình Minh Garden	-	7.484.699.181
	<b>2.796.327.537</b>	<b>77.098.898.865</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản		-
+ Dự án Trinity Tower	68.055.155.893	-
	<b>68.055.155.893</b>	<b>-</b>

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 năm 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 năm trước	-	-	-	-	-	8.155.464.591	8.155.464.591
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	19.088.724.975	(32.450.832.457)	(13.362.107.482)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(26.920.144)	(26.920.144)
Số dư cuối năm trước	<u>4.636.785.340.000</u>	<u>149.798.900.000</u>	<u>36.000.000.000</u>	<u>(1.080.000)</u>	<u>131.976.589.086</u>	<u>504.149.986.272</u>	<u>5.458.709.735.358</u>
Số dư đầu năm nay	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 năm nay	-	-	-	-	-	44.672.886.698	44.672.886.698
Giảm khác	-	-	-	-	-	(3.582.050)	(3.582.050)
Số dư cuối năm nay	<u>4.636.785.340.000</u>	<u>149.798.900.000</u>	<u>36.000.000.000</u>	<u>(1.080.000)</u>	<u>131.976.589.086</u>	<u>548.819.290.920</u>	<u>5.503.379.040.006</u>



b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2024	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
	<b>4.636.785.340.000</b>	<b>100</b>	<b>4.636.785.340.000</b>	<b>100</b>

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
- Vốn góp cuối năm	<b>4.636.785.340.000</b>	<b>4.636.785.340.000</b>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d) Cổ phiếu

	31/12/2024	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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	131.976.589.086	131.976.589.086
	<b>131.976.589.086</b>	<b>131.976.589.086</b>

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. Vào ngày 31/12/2024, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	24.979.183.750	29.501.678.611
- Trên 1 năm đến 5 năm	39.175.962.440	41.161.417.161
	<b>64.155.146.190</b>	<b>70.663.095.772</b>

**b) Tài sản thuê ngoài**

Công ty thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2024, tổng số tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	25.280.630.016	17.801.087.282
- Trên 1 năm đến 5 năm	38.115.682.454	30.522.779.520
- Trên 5 năm	-	453.175.519
	<b>63.396.312.470</b>	<b>48.777.042.321</b>

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	1.383,80	Văn phòng làm việc Cen Land
- Tầng 1 - tầng 2 tòa K1, K2, K3 - Công trình chung cư kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở Hi Brand tại khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, có tên thương mại là "The K-park"	1.244,37	Kinh doanh cho thuê
- Tầng 1,2 tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, Trung Hoà, Cầu Giấy, Hà Nội	1.450,90	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	1.693,70	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**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu môi giới bất động sản	843.396.739.372	238.424.861.987
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	472.656.827.793	571.784.059.261
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	76.560.811.467	34.784.576.173
	<b>1.392.614.378.632</b>	<b>844.993.497.421</b>
	<b>64.207.645.898</b>	<b>45.261.878.411</b>

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

**25. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	-	92.520.781.514
	<b>-</b>	<b>92.520.781.514</b>

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn môi giới bất động sản	706.343.121.342	162.897.080.063
Giá vốn chuyên nhượng bất động sản	390.202.681.319	445.763.154.980
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	62.618.464.390	19.252.314.763
	<b>1.159.164.267.051</b>	<b>627.912.549.806</b>
<b>Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)	<b>308.111.618.757</b>	<b>347.662.271.025</b>

**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	38.838.893.005	54.763.383.258
Lãi trái phiếu	1.113.018.079	25.104.417
	<b>39.951.911.084</b>	<b>54.788.487.675</b>
<b>Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)	<b>-</b>	<b>6.997.191.779</b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	29.717.082.959	34.791.573.446
Lãi trái phiếu phải trả	42.688.390.352	51.330.124.118
Chi phí tài chính khác	18.811.757.468	-
	<b>91.217.230.779</b>	<b>86.121.697.564</b>

**29. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	259.089.839	-
Chi phí môi giới bất động sản	13.092.267.138	9.981.014.529
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	1.023.764.388	6.045.302.583
Chi phí tư vấn dự án	3.233.349.684	-
Chi phí khác bằng tiền	3.842.167.283	37.998.815
	<b>21.450.638.332</b>	<b>16.064.315.927</b>
<b>Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)	<b>2.792.239.476</b>	<b>4.442.372.932</b>

### 30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.582.465.716	6.862.477.480
Chi phí nhân công	18.398.164.096	18.539.648.323
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.384.776.730	17.737.906.374
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	11.186.986.406	-
Thuế, phí, lệ phí	73.475.042	61.783.997
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.081.411.007	13.208.560.536
Chi phí khác bằng tiền	12.280.777.222	12.672.214.641
	<b>68.988.056.219</b>	<b>69.082.591.351</b>
	<b>10.066.825.893</b>	<b>5.653.018.646</b>

Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

### 31. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	45.454.545	659.240.613
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	266.760.095	6.268.251.525
Thu nhập khác	1.816.471.211	341.017.405
	<b>2.128.685.851</b>	<b>7.268.509.543</b>
	<b>178.181.818</b>	-

Trong đó: Thu nhập khác từ các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

### 32. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Phạt chậm nộp, chậm kê khai thuế	11.103.273.490	2.475.975.407
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án, phạt chỉ tiêu...	22.799.758.273	464.424.000
Chi phí khấu hao	1.080.001.644	1.080.001.644
Chi phí khác	28.924	460.870.289
	<b>34.983.062.331</b>	<b>4.481.271.340</b>

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	58.891.720.855	10.867.287.137
Các khoản điều chỉnh tăng	12.183.149.930	2.691.825.595
- Chi phí không hợp lệ	12.183.149.930	2.691.825.595
Thu nhập chịu thuế TNDN	71.074.870.785	13.559.112.732
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>14.214.974.157</b>	<b>2.711.822.546</b>
Các khoản điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành/thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành năm nay	3.860.000	18.622.963
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	842.457.008	49.152.947.727
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(2.299.260.739)	(51.040.936.228)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>12.762.030.426</b>	<b>842.457.008</b>

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	20.629.153.780	6.862.477.480
Chi phí nhân công	317.432.167.403	122.200.322.717
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.042.253.935	19.815.064.612
Chi phí dịch vụ mua ngoài	427.341.771.617	73.076.262.765
Chi phí khác bằng tiền	52.856.114.374	45.342.174.530
<b>Tổng chi phí sản xuất kinh doanh</b>	<b>838.301.461.109</b>	<b>267.296.302.104</b>

### 35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

#### Quản lý rủi ro tài chính

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

#### Rủi ro thị trường

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

#### Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

#### Rủi ro về lãi suất:

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

**Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.161.625.922	-	-	2.161.625.922
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.403.794.077.117	2.457.281.858.067	-	5.861.075.935.184
Các khoản cho vay	169.481.069.863	-	-	169.481.069.863
	<b>3.575.436.772.902</b>	<b>2.457.281.858.067</b>	<b>-</b>	<b>6.032.718.630.969</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	92.087.688.584	-	-	92.087.688.584
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.344.650.341.817	1.739.246.901.316	-	5.083.897.243.133
Các khoản cho vay	482.823.442.811	-	-	482.823.442.811
	<b>3.919.561.473.212</b>	<b>1.739.246.901.316</b>	<b>-</b>	<b>5.658.808.374.528</b>

**Rủi ro thanh khoản**

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

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở 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
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>				
Vay và nợ	921.235.799.690	511.944.452	-	921.747.744.142
Phải trả người bán, phải trả khác	204.457.017.941	7.886.626.929	-	212.343.644.870
Chi phí phải trả	18.736.188.232	-	-	18.736.188.232
	<b>1.144.429.005.863</b>	<b>8.398.571.381</b>	<b>-</b>	<b>1.152.827.577.244</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
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
	<b>762.041.472.428</b>	<b>375.260.485.192</b>	<b>-</b>	<b>1.137.301.957.620</b>

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

### 36. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.588.757.761.988	1.101.525.471.262
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	2.431.987.789.667	1.273.816.303.403

### 37. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

### 38. 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	843.396.739.372	472.656.827.793	76.560.811.467	1.392.614.378.632
Giá vốn hàng bán	706.343.121.342	390.202.681.319	62.618.464.390	1.159.164.267.051
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>137.053.618.030</b>	<b>82.454.146.474</b>	<b>13.942.347.077</b>	<b>233.450.111.581</b>
Tổng chi phí mua TSCĐ		-	57.979.412.967	57.979.412.967
Tài sản bộ phận	2.675.927.011.450	3.511.558.602.685	224.941.277.014	6.412.426.891.149
Tài sản không phân bổ		-	-	439.490.877.627
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.675.927.011.450</b>	<b>3.511.558.602.685</b>	<b>282.920.689.981</b>	<b>6.851.917.768.776</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	213.532.903.589	498.610.274.336	12.470.097.454	387.820.939.187
Nợ phải trả không phân bổ		-	-	960.717.789.583
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>213.532.903.589</b>	<b>498.610.274.336</b>	<b>12.470.097.454</b>	<b>1.348.538.728.770</b>

### 39. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty 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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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 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 Cen Bắc Trung Bộ	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần Cen Cần Thơ	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 Kỳ	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 Kỳ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ (Cổ đông lớn của Cen Land)
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ	Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Vũ Thị Xuân Giang (Phó Tổng Giám đốc Cen Land)
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Vũ Thị Xuân Giang (Phó Tổng Giám đốc Cen Land)
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	Từ ngày 29/05/2023, Ông Nguyễn Trung Vũ và Ông Vương Văn Tường không còn là thành viên Hội đồng quản trị, do đó Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành không còn là bên liên quan.

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc,  
Ủy ban kiểm toán



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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng, dịch vụ</b>	<b>64.207.645.898</b>	<b>45.261.878.411</b>
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	19.912.994	2.723.780.554
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	14.037.506
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	686.597.216	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	1.622.618.622	1.690.227.726
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ	698.949.020	698.949.022
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	951.968.084	277.657.358
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	6.405.137.046	10.149.944.478
- Công ty Cổ phần Cen Academy	50.371.595.752	6.384.883.750
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	3.450.867.164	-
- Công ty Cổ phần Cen HCM	-	30.328.465
- Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	-	2.879.384.949
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	-	10.506.252.527
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	-	2.100.188.675
- Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	-	20.181.818
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (không còn là bên liên quan từ ngày 29/05/2023)	-	7.786.061.583
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>320.970.684.126</b>	<b>357.757.662.603</b>
<b>Chi phí giá vốn</b>	<b>308.111.618.757</b>	<b>347.662.271.025</b>
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	19.008.000.000	5.374.330.982
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	2.297.534.802
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	7.496.236.978	563.003.018
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	1.915.000.000	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	218.401.450.865
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	3.725.411.159	-
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	1.316.500.511	-
- Công ty Cổ phần Cen HCM	6.223.259.597	7.926.517.632
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	268.233.675.763	110.184.017.126
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	64.702.089	(20.521.442)
- Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	56.715.750	1.912.840.909
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	72.116.910	721.065.267
- Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	-	80.000.000
- Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	-	217.901.467
- Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa	-	(68.559.176)
- Công ty Cổ phần Cen Nghệ An	-	72.689.575
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>2.792.239.476</b>	<b>4.442.372.932</b>
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	116.454.824	1.158.113.146
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	2.154.465.755	39.815.662
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	415.460.110	-
- Công ty Cổ phần Cen HCM	105.858.787	218.196.916
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	-	236.152.324
- Công ty Cổ phần Cen Bình Dương	-	2.696.219.552
- Công ty Cổ phần Cen Cần Thơ	-	93.875.332

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>10.066.825.893</b>	<b>5.653.018.646</b>
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	10.734.704	176.866.530
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	-	204.225.000
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (không còn là bên liên quan từ ngày 29/05/2023)	-	123.725.843
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	10.056.091.189	5.148.201.273
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>-</b>	<b>6.997.191.779</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	-	6.997.191.779
<b>Thu nhập khác</b>	<b>178.181.818</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Cen Academy	132.727.273	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	45.454.545	-
<b>Các khoản đảm bảo cho phát hành trái phiếu (xem thêm tại thuyết minh 15).</b>		

Chức danh	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>		
Ông Nguyễn Trung Vũ Chủ tịch	256.000.000	215.694.445
Ông Phạm Thanh Hưng Phó Chủ tịch	206.000.000	273.000.000
Bà Nguyễn Minh Hồi Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	2.782.376.173	1.251.041.055
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)	-	196.140.430
Ông Phạm Đức Hùng Tổng Giám đốc	1.636.151.663	605.610.032
Bà Vũ Thị Xuân Giang Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 22/02/2024)	224.479.167	-
Ông Nguyễn Anh Hương Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 26/06/2024)	32.747.414	138.054.125

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

#### 40. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng



Phạm Đức Hùng  
Tổng Giám đốc