

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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

(đã được kiểm toán)



## **NỘI DUNG**

	<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 - 51
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 51

## **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 31/12/2023.

### **CÔNG TY**

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán bao gồm:

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

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính 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 sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng 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 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### **Cam kết khác**

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

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**



**Phạm Đức Hùng**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ được lập ngày 30 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 51, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 ngoại trừ của chúng tôi.

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

Tại thuyết minh số 8(5) của bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Công ty đang trình bày việc Chủ đầu tư của dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ chưa nộp đầy đủ tiền sử dụng đất tính cho giai đoạn 3 của dự án vì vậy tiến độ thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với dự án này có thể chậm hơn dự kiến. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp để có thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính riêng của Công ty (đính kèm).

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

## Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính 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 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

## Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



**Phạm Anh Tuấn**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0777-2023-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

*Nguyễn Thị Nhân*

**Nguyễn Thị Nhân**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 2959-2020-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.550.256.061.283</b>	<b>4.702.975.876.404</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	100.369.795.742	69.921.292.464
111	1. Tiền		100.369.795.742	69.921.292.464
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	96.982.084.595	220.578.355.216
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		96.982.084.595	220.578.355.216
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		<b>3.831.151.147.859</b>	<b>3.992.243.616.406</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	526.576.967.736	738.614.095.774
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	96.235.715.055	156.819.311.132
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	406.103.072.948	544.703.700.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.823.848.674.405	2.573.719.791.785
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(21.613.282.285)	(21.613.282.285)
140	IV. Hàng tồn kho	10	509.444.149.731	396.824.068.576
141	1. Hàng tồn kho		509.444.149.731	396.824.068.576
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		<b>12.308.883.356</b>	<b>23.408.543.742</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	5.628.486.280	10.144.438.131
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5.931.354.349	13.022.425.762
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	749.042.727	241.679.849
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.212.380.741.260</b>	<b>2.536.083.050.299</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		<b>1.739.246.901.316</b>	<b>2.049.509.672.265</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.762.796.901.316	2.073.059.672.265
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(23.550.000.000)	(23.550.000.000)
220	II. Tài sản cố định		<b>166.049.979.350</b>	<b>174.713.509.007</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	120.311.411.497	134.748.521.287
222	- Nguyên giá		178.585.954.950	184.741.432.223
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(58.274.543.453)	(49.992.910.936)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	45.738.567.853	39.964.987.720
228	- Nguyên giá		58.872.691.171	49.243.102.213
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(13.134.123.318)	(9.278.114.493)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	<b>125.368.274.813</b>	<b>129.872.524.205</b>
231	- Nguyên giá		135.127.481.829	135.127.481.829
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.759.207.016)	(5.254.957.624)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	<b>1.774.751.958</b>	<b>11.404.340.916</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.774.751.958	11.404.340.916
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	<b>160.930.000.000</b>	<b>145.180.000.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		160.930.000.000	145.180.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		<b>19.010.833.823</b>	<b>25.403.003.906</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	19.010.833.823	25.403.003.906
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>6.762.636.802.543</b>	<b>7.239.058.926.703</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.303.927.067.185</b>	<b>1.775.115.628.310</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>928.666.581.993</b>	<b>1.769.562.315.358</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	60.215.466.759	94.816.565.845
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	14.799.967.154	25.024.916.952
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	62.230.355.457	112.673.862.571
314	4. Phải trả người lao động		12.466.468.746	55.886.601.253
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	55.218.760.058	127.874.278.637
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	77.098.898.865	1.104.340.100
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	235.614.513.790	400.324.554.177
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	410.992.731.821	934.995.883.962
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		29.419.343	16.861.311.861
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>375.260.485.192</b>	<b>5.553.312.952</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	21.275.445.192	3.280.592.952
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	353.985.040.000	2.272.720.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.458.709.735.358</b>	<b>5.463.943.298.393</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>5.458.709.735.358</b>	<b>5.463.943.298.393</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	112.887.864.111
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		504.149.986.272	528.472.274.282
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		495.994.521.681	339.499.805.491
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		8.155.464.591	188.972.468.791
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.762.636.802.543</b>	<b>7.239.058.926.703</b>

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng

Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc

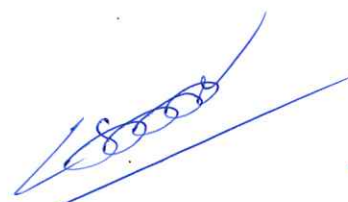





## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Mã	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	844.993.497.421	3.295.917.900.525
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	92.520.781.514	193.996.698.113
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	752.472.715.907	3.101.921.202.412
11	4. Giá vốn hàng bán	28	627.912.549.806	2.388.414.505.400
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		124.560.166.101	713.506.697.012
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	54.788.487.675	104.269.117.481
22	7. Chi phí tài chính	30	86.121.697.564	145.291.149.741
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		86.121.697.564	145.291.149.741
25	8. Chi phí bán hàng	31	16.064.315.927	231.193.113.161
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	69.082.591.351	201.903.675.017
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		8.080.048.934	239.387.876.574
31	11. Thu nhập khác	33	7.268.509.543	8.999.794.584
32	12. Chi phí khác	34	4.481.271.340	10.119.375.372
40	13. Lợi nhuận khác		2.787.238.203	(1.119.580.788)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10.867.287.137	238.268.295.786
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	35	2.711.822.546	49.295.826.995
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		8.155.464.591	188.972.468.791

  
Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
Phạm Đức Hùng  
Tổng Giám đốc



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		10.867.287.137	238.268.295.786
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		20.895.066.256	21.228.742.086
03	- Các khoản dự phòng		-	38.791.669.220
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(55.422.623.871)	(88.994.833.829)
06	- Chi phí lãi vay		86.121.697.564	145.291.149.741
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		62.461.427.086	354.585.023.004
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		370.041.171.724	(2.360.727.768.712)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(112.620.081.155)	84.908.041.010
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải		(235.476.257.032)	(107.336.134.381)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		10.908.121.934	14.516.174.373
14	- Tiền lãi vay đã trả		(84.409.083.460)	(162.914.144.583)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(51.040.936.228)	(93.887.297.784)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	4.599.000.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(30.194.000.000)	(55.410.770.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(70.329.637.131)	(2.321.667.877.073)
	<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		(972.094.000)	(22.055.159.307)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		3.533.636.364	981.818.182
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(14.926.020.678)	(2.135.394.437.006)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		277.122.918.351	3.064.540.964.978
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(15.750.000.000)	(3.000.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		24.060.532.513	94.214.040.822
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		273.068.972.550	999.287.227.669
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	2.015.994.490.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		1.101.525.471.262	3.178.982.868.650
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(1.273.816.303.403)	(3.852.533.239.463)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(172.290.832.141)	1.342.444.119.187

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		30.448.503.278	20.063.469.783
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		69.921.292.464	49.857.822.681
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>100.369.795.742</u>	<u>69.921.292.464</u>



Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

Phạm Đức Hùng  
Tổng Giám đốc

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

#### Lĩnh vực kinh doanh

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

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

Do ảnh hưởng của chính sách vĩ mô, khó khăn về thị trường ảnh hưởng mạnh đến hoạt động kinh doanh của Công ty làm cho doanh thu, lợi nhuận của Công ty đều giảm so với năm 2022. Trong đó, doanh thu giảm 2.450,9 tỷ VND tương ứng giảm 74,4%, giá vốn giảm 1.758,4 tỷ VND tương ứng giảm 73,6%, lợi nhuận trước thuế giảm 227,4 tỷ VND tương ứng giảm 95,4% so với năm 2022.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Cen Miền Nam - Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ	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 kỷ	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 31/12/2023 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. Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

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

#### Nợ phải trả tài chính

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

## 2.5. 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
- 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. 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 riêng 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 riêng trong năm mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
- Phương tiện vận tải	08 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	Không khấu hao
- Phần mềm quản lý	03 - 05 năm

### 2.11. Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	30 năm
--------------------------	--------

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính 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.

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

#### 2.15. Chi phí trả trước

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

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

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

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

#### 2.16. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính 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 kế 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 Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

## 2.22. Doanh thu

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

### *Doanh thu bán hàng*

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

## 2.23. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

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

#### **2.25. Chi phí tài chính**

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

#### **2.26. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

##### **a) 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 31/12/2023, Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

#### **2.27. 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.

#### **2.28. 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**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Tiền mặt	8.282.107.158	3.125.996.566
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	92.087.688.584	66.795.295.898
	<b>100.369.795.742</b>	<b>69.921.292.464</b>

**4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
- Tiền gửi có kỳ hạn (1)	76.720.369.863	-	176.720.369.863	-
- Trái phiếu (2)	20.261.714.732	-	43.857.985.353	-
	<b>96.982.084.595</b>	<b>-</b>	<b>220.578.355.216</b>	<b>-</b>

(1) Tại ngày 31/12/2023, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,57%/năm đến 3,67%/năm và toàn bộ các khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng để đảm bảo các khoản vay.

(2) Số dư trái phiếu nắm giữ tại thời điểm 31/12/2023 là các trái phiếu mua theo các Hợp đồng mua bán trái phiếu giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ. Chi tiết như sau:

Hợp đồng	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất	31/12/2023			01/01/2023			
				Số lượng	Đơn giá VND	Thành tiền VND	Số lượng	Đơn giá VND	Thành tiền VND	
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	2021102546032/22102021/ HDMB-VAR ngày 22/10/2021	11/11/2020	3 năm	10%/năm	-	-	-	214.934	109.784	23.596.314.256
Công ty Cổ phần CMC	2021111248155/12112021/ HDMB-VAR ngày 12/11/2021	11/08/2021	4 năm	10,6%/năm	139.645	103.479	14.450.324.955	139.645	103.479	14.450.324.955
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	2022050564736/05052022/ HDMB-VAR ngày 05/5/2022	25/02/2022	3 năm	9,5%/năm	-	-	-	10.082	102.207	1.030.450.974
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	2022072972270/29072022/ HDMB-VAR ngày 29/7/2022	25/02/2022	3 năm	9,5%/năm	44.558	107.296	4.780.895.168	44.558	107.296	4.780.895.168
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB	393415/060012023/HDMB TP-V ngày 06/01/2023	26/10/2021	3 năm	9,5%/năm	9.837	104.757	1.030.494.609	-	-	-
					<b>194.040</b>	<b>315.532</b>	<b>20.261.714.732</b>	<b>409.219</b>	<b>422.766</b>	<b>43.857.985.353</b>

Căn cứ để phân loại các khoản đầu tư trái phiếu thành đầu tư ngắn hạn dựa vào thời gian đầu tư trên hợp đồng mua bán trái phiếu.

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

#### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

Mã chứng khoán	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>				
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	74.500.000.000	-	74.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-
- Công ty TNHH Cen Prime	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen Academy (*)	12.880.000.000	-	1.680.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen HCM (**)	5.000.000.000	-	3.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group (***)	2.550.000.000	-	-	-
	<b>160.930.000.000</b>	<b>-</b>	<b>145.180.000.000</b>	<b>-</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.

##### Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư trong năm:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
<b>Công ty con</b>			
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	Thành phố Hà Nội	100%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	Thành phố Hà Nội	80%	Cung cấp dịch vụ giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường.

**Công ty Cổ phần Bất động sản 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 31/12/2023

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	80%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
- Công ty TNHH Cen Prime	Thành phố Hà Nội	100%	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	Thành phố Hà Nội	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	Thành phố Hà Nội	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Công ty Cổ phần Cen Academy	Thành phố Hà Nội	56%	Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.
- Công ty Cổ phần Cen HCM (**)	Thành phố Hồ Chí Minh	94%	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản; xây dựng; kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ liên quan khác.
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group (***)	Thành phố Hà Nội	51%	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.

(\*) Theo Nghị quyết số 18/2023/NQ-HĐQT ngày 02/10/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty, Công ty đăng ký mua toàn bộ số cổ phần được quyền mua tại Công ty Cổ phần Cen Academy, số lượng cổ phần là: 1.120.000 cổ phần, tương ứng giá trị vốn góp trong năm 2023 là: 11.200.000.000 VND.

(\*\*) Công ty Cổ phần Cen HCM được thành lập theo Nghị quyết số 11/2022/NQ-HĐQT ngày 11/03/2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Cen HCM với tỷ lệ sở hữu tối đa lên đến 94%. Công ty con được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317232377 ngày 04/04/2022 vốn điều lệ 20.000.000.000 VND. Đến thời điểm 31/12/2023 các cổ đông khác chưa thực hiện góp vốn. Tỷ lệ biểu quyết được xác định theo cam kết góp vốn này. Trong năm Công ty thực hiện góp vốn bổ sung vào Công ty Cổ phần Cen HCM số tiền 2.000.000.000 VND theo cam kết góp vốn.

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

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	38.682.982.056	-	20.128.912.496	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	38.713.730.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	21.673.536.359	-	89.946.709	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	115.973.961.437	-	149.573.984.146	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	28.514.770.668	-	24.915.835.443	-
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MIKHOME	73.948.569	-	15.159.917.922	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	10.079.645.813	-	77.782.167.052	-
- Khách dự án Hud Mê Linh	7.542.880.000	-	59.672.250.000	-
- Khách mua căn hộ dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	421.558.992	-	6.758.261.417	-
- Khách hàng dự án Hoa Tiên Paradise	70.239.266.928	-	209.982.466.028	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	194.660.686.914	(15.837.981.961)	174.550.354.561	(15.837.981.961)
	<b>526.576.967.736</b>	<b>(15.837.981.961)</b>	<b>738.614.095.774</b>	<b>(15.837.981.961)</b>

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	18.719.031.235	-	13.006.957.204	-
- Hợp tác xã Thành Công (*)	61.413.506.042	-	130.896.125.852	-
- Công ty Cổ phần C - Holdings	9.023.574.165	-	10.335.867.931	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	3.015.086.600	-	-	-
- Công ty TNHH Địa ốc Công viên xanh	2.886.463.090	-	-	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	1.178.053.923	-	2.580.360.145	-
	<b>96.235.715.055</b>	<b>-</b>	<b>156.819.311.132</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 sàn văn phòng, 4 căn thương mại dịch vụ khối đế). Đến ngày 31/12/2023, hai bên đã thực hiện giao dịch thành công là: 163 căn hộ, số dư còn lại tương ứng với 82 căn (74 căn hộ, 4 sàn văn phòng, 4 căn thương mại dịch vụ khối đế).

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

## 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	150.000.000.000	-	-	150.000.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	-	-	-	3.760.700.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	351.943.000.000	-	-	-	351.943.000.000	-
- Công ty Cổ phần CONSGROUP	39.000.000.000	-	-	-	39.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	-	-	13.895.526.069	2.496.153.121	11.399.372.948	-
	<b>544.703.700.000</b>	<b>-</b>	<b>13.895.526.069</b>	<b>152.496.153.121</b>	<b>406.103.072.948</b>	<b>-</b>

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

	Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2023	01/01/2023
							VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	Hợp đồng số 245/HĐVV/CRE-CIV	VND	Vay vốn hoạt động kinh doanh	9%/năm	12 tháng	Tín chấp	-	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	Hợp đồng số 2501/2022/HĐVV/CEN LAND-CIV	VND	Vay vốn hoạt động kinh doanh	9%/năm	12 tháng	Tín chấp	-	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	Hợp đồng số 2801/2022/HĐVV/CRE-CIV	VND	Vay vốn hoạt động kinh doanh	9%/năm	12 tháng	Tín chấp	-	40.000.000.000



## Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ

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

	Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2023	01/01/2023
							VND	VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	HĐ số 1012/2020/HĐV/CEN-DAINAMSON	VND	Thanh toán các chi phí đầu tư của dự án "Xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cần Thơ"	20%/năm	20 tháng	Tín chấp	3.760.700.000	3.760.700.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	Hợp đồng số 2312/2022/HĐVTS/TL-CRE	VND	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	11%/năm	12 tháng	Tín chấp	351.943.000.000	351.943.000.000
Công ty Cổ phần CONSGROUP	Hợp đồng số 001/2022/HĐVV/CRE-COG và PL ngày 10/10/2023	VND	Vay vốn nhằm ký quỹ để đảm bảo độc quyền phân phối bảng hàng tại dự án khu căn hộ FPT Plaza 2	11% (từ 1/3/2024 là 7%/năm.)	24 tháng kể từ 10/10/2023	Tín chấp	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	Thỏa thuận bù trừ	VND	Chuyển nhượng dự án Ecopark Vinh (Eco central Park)	0%	Cho đến khi Cen Land bán hết dự án	Tín chấp	11.399.372.948	-
							<b>406.103.072.948</b>	<b>544.703.700.000</b>

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Phải thu về tiền lãi	2.867.808.704	-	10.878.687.959	-
- Phải thu về BHXH	17.286.548	-	196.758.429	-
- Tạm ứng	29.996.624.414	-	17.484.603.106	-
- Ký cược, ký quỹ	374.127.963.523	-	635.302.279.363	-
- Phải thu trả lại hàng (7)	168.486.489.023	-	-	-
- Các khoản chi/bù trừ công nợ hồ (8)(9)	237.881.869.735	-	-	-
- Hợp tác kinh doanh	1.997.921.100.451	-	1.897.921.100.000	-
- Phải thu khác	12.549.532.007	(5.775.300.324)	11.936.362.928	(5.775.300.324)
	<b>2.823.848.674.405</b>	<b>(5.775.300.324)</b>	<b>2.573.719.791.785</b>	<b>(5.775.300.324)</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
- Ký quỹ, ký cược	374.127.963.523	-	635.302.279.363	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	8.394.267.734	-	10.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (1)	254.268.689.153	-	500.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (2)	52.650.639.863	-	52.650.639.863	-
+ Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải(3)	55.000.000.000	-	55.000.000.000	-
+ Các đối tượng khác	3.814.366.773	-	17.651.639.500	-
- Hợp tác kinh doanh	1.997.921.100.451	-	1.897.921.100.000	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô (4)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land (5)	1.167.921.100.451	-	1.067.921.100.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (6)	800.000.000.000	-	800.000.000.000	-
- Các đối tượng khác	451.799.610.431	(5.775.300.324)	40.496.412.422	(5.775.300.324)
+ Công ty TNHH Giải Pháp và Công Nghệ An Thịnh	384.300.000	(384.300.000)	384.300.000	(384.300.000)
+ Công ty TNHH Địa Ốc Gia Phú	5.391.000.324	(5.391.000.324)	5.391.000.324	(5.391.000.324)
+ Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (7)	168.486.489.023	-	-	-
+ Bà Đinh Thùy Dương (8)	232.000.000.000	-	-	-
+ Ông Nguyễn Công Lam (9)	5.881.869.735	-	-	-
+ Các đối tượng khác	39.655.951.349	-	34.721.112.098	-
	<b>2.823.848.674.405</b>	<b>(5.775.300.324)</b>	<b>2.573.719.791.785</b>	<b>(5.775.300.324)</b>

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>b) Dài hạn</b>				
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Ký cược, ký quỹ	1.639.180.101.316	(23.550.000.000)	1.949.442.872.265	(23.550.000.000)
- Phải thu về Hợp tác	123.616.800.000	-	123.616.800.000	-
	<b>1.762.796.901.316</b>	<b>(23.550.000.000)</b>	<b>2.073.059.672.265</b>	<b>(23.550.000.000)</b>
<b>b.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
- Ký quỹ, ký cược	1.639.180.101.316	(23.550.000.000)	1.949.442.872.265	(23.550.000.000)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (10)	779.161.548.259	-	929.103.184.944	-
+ Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (11)	314.671.300.000	-	324.671.300.000	-
+ Công ty Cổ phần TID (12)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng (13)	357.143.970.942	-	439.644.084.142	-
+ Công ty Cổ phần Bitexco	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	(22.550.000.000)	22.550.000.000	(22.550.000.000)
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	26.125.000.000	-	26.500.000.000	-
+ Các đối tượng khác	74.528.282.115	(1.000.000.000)	141.974.303.179	(1.000.000.000)
- Hợp tác kinh doanh	123.616.800.000	-	123.616.800.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (14)	123.616.800.000	-	123.616.800.000	-
	<b>1.762.796.901.316</b>	<b>(23.550.000.000)</b>	<b>2.073.059.672.265</b>	<b>(23.550.000.000)</b>

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

(1) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (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.

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

(3) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải theo hợp đồng số 0306/2022/HĐĐC/CENLAND – PARADISE ký ngày 03/06/2022 nhằm đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải do hai công ty trên làm chủ đầu tư. Dự kiến muộn nhất vào T6/25 ký kết các hợp đồng mua bán/chuyển nhượng.

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

- Mục đích: Tham gia đầu tư phát triển kinh doanh dự án The Muse Sông Hàn Đà Nẵng do Đông Đô làm chủ đầu tư;

- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: Cen Land góp số vốn cố định là 30 tỷ VND trong suốt thời gian hợp tác, còn lại Đông Đô góp toàn bộ vốn đầu tư xây dựng dự án;
- Nội dung chủ yếu: Cen Land và Đông Đô cùng triển khai đầu tư kinh doanh 780 căn hộ chung cư để ở thuộc dự án The Muse. Cen Land góp số vốn cố định là 30 tỷ VND, Đông Đô góp vốn thanh toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng dự án. Cen Land được thu hồi vốn góp và xác định doanh thu ngay sau khi khách hàng do Cen Land tìm kiếm hoàn thành ký kết hợp đồng mua bán với Đông Đô;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh:
  - Giá bán và chính sách bán hàng do Cen Land đề xuất và được Đông Đô phê duyệt;
  - Đơn giá phân chia doanh thu là đơn giá bán thực tế trừ đi chi phí bán hàng;
  - Đông Đô hưởng doanh thu với đơn giá tối thiểu là 41.500.000 VND/m<sup>2</sup> sàn;
  - Cen Land hưởng doanh thu cơ bản tính từ phần vượt quá 41.500.000 VND đến 46.500.000 VND/m<sup>2</sup> sàn;
  - Phần vượt trên 46.500.000 VND/m<sup>2</sup> sàn được chia cho 2 bên theo tỷ lệ 50:50;
- Thời hạn hợp tác: 15 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nếu không có thỏa thuận nào khác;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2023: Cen Land đã góp đủ 30 tỷ VND;
- Tình hình dự án: Dự án đang hoàn thiện pháp lý để đủ điều kiện chuyển sang giai đoạn ký hợp đồng mua bán/chuyển nhượng;
- Kết quả kinh doanh: Dự án đang trong giai đoạn triển khai bán hàng chưa ghi nhận doanh thu;

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

- Mục đích: Phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: Tổng vốn đầu tư là: 1.939.356.500.000 VND; Trustlink góp 30%, Cen Land và Galaxy Land góp 70%. Theo biên bản thỏa thuận giữa Cen Land và Galaxy Land thì Cen Land sẽ góp toàn bộ 70% giá trị góp vốn của các hợp đồng này;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh:
  - Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn;
  - Việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối năm hợp tác đầu tư hoặc khi Galaxy Land và Cen Land đã phân phối hết các sản phẩm của dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng;
- Thời hạn hợp tác: Thời hạn hợp tác dự kiến 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Theo văn bản sửa đổi bổ sung số 03/2023 ngày 31/03/2023, thời hạn hợp tác là không muộn hơn ngày 29/12/2024.
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2023: Cen Land đã góp 1.167.921.100.451 VND;
- Tình hình dự án: Chủ đầu tư đã hoàn thiện hạ tầng dự án và đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý, thực hiện công tác nộp tiền sử dụng đất. Hiện nay Chủ đầu tư của dự án - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai chưa hoàn thành tiền sử dụng đất phải nộp của giai đoạn 3 của dự án số tiền: 668.113.214.290 VND. Ngay sau khi chủ đầu tư thực hiện xong việc nộp tiền sử dụng đất, hai bên tiến hành mở bán dự án, dự kiến mở bán quý 3/2024;
- Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa phân chia kết quả kinh doanh.

(6) Hợp đồng nguyên tắc số 02/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 và Phụ lục 01 ký ngày 03/10/2022 giữa Công ty Cổ phần Thành Đạt VN và Cen Land:

- Mục đích: Tham gia đầu tư phát triển kinh doanh Dự án Khu dân cư Khe Cát, địa chỉ tại Khu Khe Cát, phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh do Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN là Chủ đầu tư;
- Tỷ lệ góp vốn: Trước mắt, Cen Land đồng ý góp 800 tỷ VND để Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN đầu tư Xây dựng Dự án;
- Thời gian hợp tác: Đang triển khai xây dựng, hoàn thiện hạ tầng của dự án, dự kiến bắt đầu triển khai ký kết Hợp đồng mua bán phù hợp với kế hoạch của hai bên sao cho thời gian hoàn thành việc ký kết các Hợp đồng mua bán không muộn hơn Quý I/2025;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Cen Land được hưởng phần lợi nhuận có được từ việc kinh doanh dự án tính bằng: tổng lợi nhuận dự án sau thuế\*(Tiền góp vốn/Tổng vốn đầu tư Dự Án). Hoặc Cen Land có thể lựa chọn ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng với Thành Đạt;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2023: Cen Land đã góp 800 tỷ VND;
- Tình hình dự án: Đang ở giai đoạn thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Cụ thể:  
 I. Gói thầu hạ tầng kỹ thuật - Hoàn thành thi công hạ tầng kỹ thuật từ đầu dự án đến công viên cây xanh, đạt 50% khối lượng công việc. Tiếp tục thi công đắp đất từ đoạn công viên cây xanh về cuối dự án, khối lượng còn lại chưa thi công khoảng 50.000 m3 đất. Thi công cống thoát nước mưa, thoát nước thải, nắp hố ga, thông tin liên lạc, thảm nhựa, lát vỉa hè các tuyến đường còn lại, khối lượng còn lại khoảng 40% giá trị gói thầu;  
 II. Gói thầu cấp nước sạch + PCCC + cây xanh: Hoàn thành trồng cây xanh các tuyến đường từ đầu dự án đến công viên cây xanh, đạt 50% giá trị gói thầu. Tiếp tục trồng cây trong công viên cây xanh, hoàn thành 70% khối lượng hợp đồng;  
 III. Gói thầu cấp điện: Thi công hệ thống điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp từ đầu dự án đến công viên cây xanh, khối lượng đạt 50% giá trị gói thầu;  
 IV. Gói thầu hạ tầng công viên: Hoàn thành công tác xây dựng hạ tầng công viên, đang triển khai lắp đặt thiết bị điện, đồ chơi thể thao, cấp nước tự động. Khối lượng đạt 70% giá trị gói thầu;
- Kết quả kinh doanh: Chưa phát sinh.

(7) Đây là khoản phải thu do trả lại hàng hóa bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành. Hiện nay, Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành chưa nộp đủ tiền thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và tiền chậm nộp thuế vào Ngân sách Nhà nước.

(8)&(9): Phải thu bà Đinh Thùy Dương và ông Nguyễn Công Lam:  
 Đây là khoản phải thu các cá nhân theo Biên bản thỏa thuận ngày 21/4/2023 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 trong năm. Trong đó:

Nội dung	Số nhận nợ	Số dư 31/12/2023
	VND	VND
- Trả nợ thay cho Bà Đinh Thùy Dương tiền mua lại cổ phần Hồng Lam Xuân Thành của ông Nguyễn Ngọc Mỹ, số tiền:	237.000.000.000	232.000.000.000
- Trả nợ thay cho Ông Nguyễn Công Lam tiền mua lại cổ phần Hồng Lam Xuân Thành của ông Nguyễn Đình Thiện và Bà Nguyễn Ngọc Thanh Uyên, số tiền:	8.881.869.735	5.881.869.735

Ngoài ra, Bà Đinh Thùy Dương và Ông Nguyễn Công Lam cam kết bằng năng lực, các mối quan hệ, nguồn khách hàng sẵn có và khả năng ngoại giao của mình sẽ giới thiệu, thu xếp cho Cen Land khách hàng đến mua các sản phẩm thuộc sở hữu của Cen Land và các bất động sản mà Cen Land được quyền phân phối tại các Dự án (như Trinity Tower, C – Skyview, C-River View, Hoa Tiên Paradise, Hud Mê Linh, Kim Chung Di Trạch,...) mà không cần Cen Land phải trả phí môi giới, phí giới thiệu, phí dịch vụ.

Bà Đinh Thùy Dương và Ông Nguyễn Công Lam bảo đảm cho nghĩa vụ tại văn bản này bằng toàn bộ cổ phần hiện sở hữu tại Hồng Lam Xuân Thành. Trong trường hợp nếu không trả được nợ thì Bà Đinh Thùy Dương và Ông Nguyễn Công Lam sẽ bán cổ phần của mình tại Hồng Lam Xuân Thành để trả nợ cho Cen Land hoặc đồng ý sẽ bù trừ số cổ phần đó với số nợ còn nợ Cen Land.

(10): Đây là khoản đặt cọc môi giới với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ của nhiều dự án, bao gồm:

Tên dự án	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dự án Golden Hill	-	98.600.000.000
Dự án Dabaco Lạc Vệ	34.000.000.000	44.000.000.000
Dự án Bình Minh	73.450.299.008	83.450.299.008
Dự án Eurowindow	132.200.000.000	142.200.000.000
Dự án Dabaco Lý Thái Tổ	33.200.000.000	43.200.000.000
Dự án Hoa Tiên Paradise (*)	506.311.249.251	517.652.885.936
<b>Cộng</b>	<b>779.161.548.259</b>	<b>929.103.184.944</b>

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

(11): Đây là khoản đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc số 02/Cen-TC/2021 ngày 28/12/2021 với Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng bất động sản tại Dự án khu Du lịch và Giải trí Quốc tế Tuần Châu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh do Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh làm Chủ đầu tư.

Bất động sản của dự án bao gồm:

- Dự án Khu Khách sạn và du lịch ven biển phía Đông Nam đảo Tuần Châu (Khu B) được phê duyệt theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Khách sạn và dịch vụ ven biển Đông Nam đảo Tuần Châu số 5597/QĐ-UBND ngày 25/6/2020;

- Khu cảng tàu Nam Tuần Châu (Khu C) theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu cảng tàu Nam Tuần Châu số 5573 ngày 25/06/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh.

Đến 31/12/2023, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện hồ sơ pháp lý và thiết kế bản vẽ thi công dự án.

(12): Đây là khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần TID nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng bất động sản của Dự án Tiến Bộ Plaza do bên Công ty Cổ phần TID làm Chủ đầu tư theo thỏa thuận đặt cọc số 301/2021/HĐĐC/TID-CRE ngày 30/01/2021. Đến 31/12/2023, dự án đang triển khai xây dựng phần móng.

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

(14) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (Trustlink), Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế 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 31/12/2023: Cen Land đã góp được 123.616.800.000 VND;
- Tình hình dự án: Hiện tại dự án đang ở giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng, thu hồi đất cho dự án;
- Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa có doanh thu.

**9. NỢ XẤU**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>27.024.968.367</b>	<b>11.186.986.406</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	11.186.986.406	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>11.186.986.406</b>	<b>56.350.268.691</b>	<b>11.186.986.406</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.911.832.768	-	-	-
- Hàng hóa bất động sản (*)	499.532.316.963	-	396.824.068.576	-
	<b>509.444.149.731</b>	-	<b>396.824.068.576</b>	-

(*) Hàng hóa bất động sản bao gồm:	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>(1) Hàng hóa bất động sản:</b>	<b>3.600.000.000</b>	<b>3.600.000.000</b>
+ Căn A1508 - dự án Sky	3.600.000.000	3.600.000.000
<b>(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:</b>	<b>495.932.316.963</b>	<b>393.224.068.576</b>
+ Dự án C-Sky View	16.548.052.566	33.633.846.129
+ Dự án Hoa Tiên Paradise (2.1)	23.459.567.967	135.652.646.769
+ Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)(2.2)	13.339.294.108	3.563.414.596
+ Dự án Nhà ở cao tầng, kết hợp dịch vụ thương mại Summit Building	8.717.615.444	8.717.615.444
+ Dự án Kim Chung Di Trạch	35.243.395.362	65.702.831.287
+ Dự án Lotus Central	1.624.566.727	9.552.723.845
+ Dự án Hud Mê Linh	90.153.685.053	127.015.238.506
+ Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (2.3)	9.385.752.000	9.385.752.000
+ Dự án Eco Central Park	40.593.056.682	-
+ DA Đại Lải Paradise	236.127.306.773	-
+ DA Bình Minh Garden cao tầng	20.740.024.281	-
	<b>499.532.316.963</b>	<b>396.824.068.576</b>
<b>(2.1) Số dư các khoản mục liên quan đến dự án Hoa Tiên Paradise như sau:</b>		
- Công nợ phải thu, đặt cọc:	950.739.963.786	1.017.742.832.645
+ 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)	21.673.536.359	89.946.709
+ 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 ghi chú (1))	254.268.689.153	500.000.000.000
+ Phải thu Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc trả lại bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 08 ghi chú (7))	168.486.489.023	-
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 08 ghi chú (10))	506.311.249.251	517.652.885.936
- Công nợ phải trả: phải trả khách hàng đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 21)	9.536.302.410	16.102.610.606
<b>(2.2) Số dư các khoản mục liên quan đến dự án Trinity Tower như sau:</b>		
- Công nợ ứng trước: Trả trước cho Hợp tác xã Thành Công về việc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Trinity Tower (chi tiết tại thuyết minh số 06)	61.413.506.042	130.896.125.852
- Công nợ phải trả: Phải trả khách hàng đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Trinity Tower (thuyết minh số 21)	582.854.318	80.799.284.853
<b>(2.3) Số dư các khoản mục liên quan đến dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải như sau:</b>		
- Công nợ phải thu, đặt cọc:	412.143.970.942	494.644.084.142
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (thuyết minh số 08 ghi chú (13))	357.143.970.942	439.644.084.142
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải về việc mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (thuyết minh số 08 ghi chú (3))	55.000.000.000	55.000.000.000



**11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Mua sắm		
Dự án Hệ thống phần mềm SERP (*)	1.774.751.958	1.904.340.916
Hệ thống phần mềm Quản lý (NZTech)	-	9.500.000.000
	<b>1.774.751.958</b>	<b>11.404.340.916</b>

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

- Nguồn vốn đầu tư: tự có. Tổng mức đầu tư: 2.776.906.238 VND (bao gồm VAT);

- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: 12 tháng từ ngày 02/01/2018 đến ngày 31/12/2018;

- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 31/12/2023: Dự án đã được đưa vào sử dụng tuy nhiên các hạng mục thực hiện các công đoạn cuối cùng của các phân hệ thuộc hệ thống phần mềm quản lý, đang chờ nghiệm thu quyết toán.

**12. 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	52.294.424.947	15.967.096.715	184.741.432.223
- Mua trong năm	-	-	972.094.000	972.094.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	(7.127.571.273)	-	(7.127.571.273)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>116.479.910.561</b>	<b>45.166.853.674</b>	<b>16.939.190.715</b>	<b>178.585.954.950</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	16.988.106.848	20.402.368.987	12.602.435.101	49.992.910.936
- Khấu hao trong năm	5.278.555.277	5.455.720.259	1.800.532.503	12.534.808.039
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.253.175.522)	-	(4.253.175.522)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>22.266.662.125</b>	<b>21.604.913.724</b>	<b>14.402.967.604</b>	<b>58.274.543.453</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	99.491.803.713	31.892.055.960	3.364.661.614	134.748.521.287
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>94.213.248.436</b>	<b>23.561.939.950</b>	<b>2.536.223.111</b>	<b>120.311.411.497</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: 76.103.964.670 VND.

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.252.110.775 VND.

**13. 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	36.873.174.769	374.727.273	49.243.102.213
- Mua trong năm	-	9.629.588.958	-	9.629.588.958
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>11.995.200.171</b>	<b>46.502.763.727</b>	<b>374.727.273</b>	<b>58.872.691.171</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	-	8.903.387.220	374.727.273	9.278.114.493
- Khấu hao trong năm	-	3.856.008.825	-	3.856.008.825
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>12.759.396.045</b>	<b>374.727.273</b>	<b>13.134.123.318</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	11.995.200.171	27.969.787.549	-	39.964.987.720
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>11.995.200.171</b>	<b>33.743.367.682</b>	<b>-</b>	<b>45.738.567.853</b>

*Trong đó:*

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

(\*) Nguyên giá tại 31/12/2023 là quyền sử dụng gắn với 3.753 m2 sàn văn phòng tầng 4 thuộc dự án Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, thành phố. Hà Nội.

#### 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

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

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

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

#### 15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	120.542.398	497.107.899
- Chi phí sửa chữa	47.897.259	72.538.158
- Chi phí thuê văn phòng	914.532.418	2.015.700.930
- Chi phí trả trước tiền quản lý vận hành	218.650.077	215.576.863
- Chi phí môi giới trả trước	3.965.428.921	6.972.551.671
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	361.435.207	370.962.610
	<b>5.628.486.280</b>	<b>10.144.438.131</b>
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.690.524.941	1.641.567.298
- Chi phí sửa chữa lớn	14.626.077.047	20.628.488.179
- Chi phí trả trước dài hạn khác	2.694.231.835	3.132.948.429
	<b>19.010.833.823</b>	<b>25.403.003.906</b>

16. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Giá gốc	Tăng	Giảm	Giá trị	Giá gốc
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngắn hạn	484.995.883.962	484.995.883.962	1.101.525.471.262	1.272.898.303.403	313.623.051.821	313.623.051.821
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	21.781.676.199	21.781.676.199	14.112.560.729	35.894.236.928	-	-
Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Thái Hà (vay thấu chi)	74.970.000.000	74.970.000.000	592.649.999.996	667.619.999.996	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	283.387.176.161	283.387.176.161	261.363.970.300	459.834.054.615	84.917.091.846	84.917.091.846
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa	9.877.348.394	9.877.348.394	190.030.995.675	13.202.384.094	186.705.959.975	186.705.959.975
Ngân hàng TMCP Indovina- Chi nhánh Thiên long	-	-	42.000.000.000	-	42.000.000.000	42.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	94.979.683.208	94.979.683.208	1.367.944.562	96.347.627.770	-	-
- Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	1.836.000.000	918.000.000	918.000.000	918.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	-	-	1.836.000.000	918.000.000	918.000.000	918.000.000
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	450.000.000.000	450.000.000.000	-	353.548.320.000	96.451.680.000	96.451.680.000
	<u>934.995.883.962</u>	<u>934.995.883.962</u>	<u>1.103.361.471.262</u>	<u>1.627.364.623.403</u>	<u>410.992.731.821</u>	<u>410.992.731.821</u>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Vay dài hạn	2.272.720.000	2.272.720.000	-	918.000.000	1.354.720.000	1.354.720.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	2.272.720.000	2.272.720.000	-	918.000.000	1.354.720.000	1.354.720.000
- Trái phiếu thường	450.000.000.000	450.000.000.000	-	-	450.000.000.000	450.000.000.000
- Nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	-	-	-
	<u>452.272.720.000</u>	<u>452.272.720.000</u>	<u>-</u>	<u>918.000.000</u>	<u>451.354.720.000</u>	<u>451.354.720.000</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(450.000.000.000)	(450.000.000.000)	(1.836.000.000)	(354.466.320.000)	(97.369.680.000)	(97.369.680.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>2.272.720.000</u>	<u>2.272.720.000</u>			<u>353.985.040.000</u>	<u>353.985.040.000</u>

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

	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	11,40%	4 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản	-	21.781.676.199
Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Thái Hà (vay thấu chi)	5,2% - 5,9%	6 tháng và gia hạn khi có nhu cầu	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tài sản	-	74.970.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	8,8% - 9%	160 ngày	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tài sản (1)	84.917.091.846	283.387.176.161
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa	9,66%	Tối đa 12 tháng	Đầu tư 40 lô đất tại dự án Paradise Đái Lải, Vĩnh Phúc.	Tài sản (2)	186.705.959.975	9.877.348.394
Ngân hàng VPBank Hội sở (vay thấu chi)	8,50%	Quay vòng 1 tháng 1 lần	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tài sản	-	94.979.683.208
Ngân hàng TNHH Indovina Chi nhánh Thiên Long (vi)	6,80%	6 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tài sản (3)	42.000.000.000	-
					<b>313.623.051.821</b>	<b>484.995.883.962</b>

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

+ Căn hộ B0607 Tòa B - Tòa nhà Sky City Tower 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;

+ 03 (Ba) căn Shop House dự án The K Park;

+ 02 (Hai) sàn dịch vụ tại ô C11-ODK4, Khu chung cư @Homes thuộc dự án Khu nhà ở xã hội, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;

+ Căn B2406, tòa B - Tòa nhà Sky City Tower 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;

+ 05 (Năm) sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại tại Khu chung cư cao tầng CT7 - Dự án tổ hợp chung cư cao tầng - NCG Residential, Khu đô thị mới Dương Nội, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; Sàn thương mại Dolphin - 28 Trần Bình - Hà Nội;

+ 03 (Ba) thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

(3) Khoản vay Ngân hàng TNHH Indivia - Chi nhánh Thiên Long được bảo đảm bằng Sàn văn phòng số SVP.T4 - Chung cư the golden Palm (Tầng 4): Diện tích 2955,9 m2 địa chỉ tại dự án Công trình Tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà ở tại Ô đất 4.5NO đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

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

	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà - VND	7%	2025	Mua sắm tài sản	Tài sản	1.354.720.000	2.272.720.000
					<u>1.354.720.000</u>	<u>2.272.720.000</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					(918.000.000)	-
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>					<u><u>436.720.000</u></u>	<u><u>2.272.720.000</u></u>

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

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

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

- Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có tài sản đảm bảo;

- Mục đích: Tăng quy mô vốn hoạt động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp cho hoạt động bất động sản, cho vay để góp vốn vào các dự án bất động sản;

- Lãi suất: năm đầu tiên cố định 10,5%/năm. Các năm sau: thả nổi được điều chỉnh 12 tháng/lần. Lãi suất trong năm 2023 được xác định là 11,4%/năm.

- Hình thức trả lãi: Trả lãi 6 tháng và 12 tháng 1 lần vào ngày thanh toán lãi;

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	-	-	3.056.102.783	3.056.102.783
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	4.634.574.200	4.634.574.200	9.004.722.258	9.004.722.258
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	6.409.622.084	6.409.622.084	8.496.097.053	8.496.097.053
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	1.409.550.842	1.409.550.842	7.104.796.559	7.104.796.559
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	402.084.103	402.084.103	1.481.422.603	1.481.422.603
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	-	-	4.915.000.000	4.915.000.000
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	1.492.632.861	1.492.632.861	4.326.017.050	4.326.017.050
- Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	2.722.397.552	2.722.397.552	2.532.705.938	2.532.705.938
- Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	3.063.051.831	3.063.051.831	1.408.077.628	1.408.077.628
- Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	484.715.869	484.715.869	1.560.452.707	1.560.452.707
- Công ty Cổ phần Cen Housing	5.644.049	5.644.049	5.644.049	5.644.049
- Công ty Cổ phần CEN Thanh Hóa	-	-	536.327.256	536.327.256
- Công ty Cổ phần Cen Academy	294.520.679	294.520.679	4.237.520.679	4.237.520.679
- Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	-	-	429.782.275	429.782.275
- Công ty Cổ phần Cen Nghệ An	248.023.549	248.023.549	274.416.613	274.416.613
- Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận	517.292.052	517.292.052	517.292.052	517.292.052
- Công ty Cổ phần CEN Đông Bắc	-	-	151.937.441	151.937.441
- Công ty Cổ phần CEN Bình Định	1.470.097.114	1.470.097.114	1.660.838.275	1.660.838.275
- Công ty Cổ phần Cen HCM	723.186.823	723.186.823	3.135.441.062	3.135.441.062
- Công ty Cổ phần Bất động sản Ngaland	3.346.079.487	3.346.079.487	4.622.075.619	4.622.075.619
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc TH Việt Nam	1.268.998.474	1.268.998.474	3.470.403.602	3.470.403.602
- Công ty Cổ phần Tập đoàn A&F	4.733.922.294	4.733.922.294	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	26.989.072.896	26.989.072.896	31.889.492.343	31.889.492.343
	<b>60.215.466.759</b>	<b>60.215.466.759</b>	<b>94.816.565.845</b>	<b>94.816.565.845</b>



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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Khách hàng mua căn hộ dự án C Skyview	14.508.652.154	22.391.329.347
Người mua trả tiền trước khác	291.315.000	2.633.587.605
	<b>14.799.967.154</b>	<b>25.024.916.952</b>

**19. 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	-	11.754.074.432	846.906.586	10.105.035.767	505.773.725	3.001.718.976
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	49.152.947.727	2.730.445.509	51.040.936.228	-	842.457.008
Thuế thu nhập cá nhân	-	51.766.840.412	7.024.395.702	405.056.641	-	58.386.179.473
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	241.679.849	-	9.500.000	11.089.153	243.269.002	-
	<b>241.679.849</b>	<b>112.673.862.571</b>	<b>10.611.247.797</b>	<b>61.562.117.789</b>	<b>749.042.727</b>	<b>62.230.355.457</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.

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Chi phí lãi vay, trái phiếu	26.432.085.015	24.719.470.911
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	15.076.237.822	72.738.133.677
- Chi phí môi giới	13.710.437.221	26.616.674.049
- Chi phí mặt bằng	-	3.800.000.000
	<b>55.218.760.058</b>	<b>127.874.278.637</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.

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>		
- Bảo hiểm xã hội	201.738.140	125.829.323
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.546.000.000	12.913.013.750
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (1)	92.217.373.543	185.575.041.654
+) <i> Dự án Khai Sơn City</i>	5.180.050.000	870.000.000
+) <i> Dự án Kim Chung Di Trạch</i>	5.180.050.000	150.000.000
+) <i> Dự án Hud Mê Linh</i>	3.984.999.999	599.999.999
+) <i> Dự án Bình Minh Garden</i>	19.935.844.345	300.000.000
+) <i> Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế</i>	1.106.192.789	23.059.139.977
+) <i> Dự án Vườn Sen - Đồng Kỵ</i>	29.854.944.522	29.854.944.522
+) <i> Dự án Hoa Tiên Paradise</i>	9.536.302.410	16.102.610.606
+) <i> Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)</i>	582.854.318	80.799.284.853
+) <i> Dự án khác</i>	16.856.135.160	33.839.061.697
- Phải trả khách hàng liên quan đến các căn giảm giá và hàng bán trả lại	-	91.869.987.999
- Phải trả tiền nhận nợ liên quan đến dự án Eco Central Park (2)	6.421.599.822	504.838.320
- Tiền còn phải góp vốn xây dựng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Làng Việt kiều Quốc tế (3)	16.457.663.384	1.550.409.924
- Phải trả tiền Hợp tác đầu tư (4)	107.400.000.000	107.400.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.370.138.901	385.433.207
	<b>235.614.513.790</b>	<b>400.324.554.177</b>

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	-	875.723.893
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	7.000.000.000	7.000.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ		67.609.109
- Công ty Cổ phần Cen HCM	-	35.000.000
- Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	880.000.000	1.780.000.000
- Công ty Cổ phần CEN Thanh Hóa	60.000.000	60.000.000
- Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	6.850.000.000	8.600.000.000
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land (2)	6.421.599.822	504.838.320
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (3)	16.457.663.384	1.550.409.924
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (4)	107.400.000.000	107.400.000.000
- Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh	-	91.869.987.999
- Các đối tượng khác	90.545.250.584	180.580.984.932
	<b>235.614.513.790</b>	<b>400.324.554.177</b>
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>b) Dài hạn</b>		
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	21.275.445.192	3.280.592.952
	<b>21.275.445.192</b>	<b>3.280.592.952</b>
<b>b.2) Chi tiết theo đối tượng</b>		
- Công ty Cổ phần Cen Housing	654.516.372	-
- Công ty Cổ phần Cen Academy	10.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn IWOW	480.557.060	480.557.060
- Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục IGARTEN	1.158.272.970	1.158.272.970
- Các đối tượng khác	8.982.098.790	1.641.762.922
	<b>21.275.445.192</b>	<b>3.280.592.952</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) Trong đó công nợ phải trả Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land liên quan đến dự án Ecopark Vinh (Eco Central Park) là 71.918.974.553 VND. Trong năm 2023, Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land đã đặt cọc cho Công ty TNHH Địa ốc Công viên Xanh số tiền này để mua 13 căn thuộc dự án Ecopark Vinh (Eco Central Park). Sau đó, khi Cen Land mua lại của Công ty TNHH Địa ốc Công viên Xanh thì khoản đặt cọc này đã được chuyển sang thành khoản thanh toán của Cen Land. Do đó, Cen Land phải nhận nợ với Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land số tiền này.

(3) Giá trị góp vốn hợp tác đầu tư còn phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (Việt Anh) của hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 5 năm 2018 hợp tác kinh doanh dự án xây dựng làng Việt Kiều Quốc tế tại phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng do Việt Anh làm chủ đầu tư. Hợp tác thực hiện trên cơ sở hợp tác kinh doanh đồng thời kiểm soát và không thành lập pháp nhân. Theo hợp đồng Cen Land sẽ chịu các khoản chi phí bán hàng và xây dựng nhà của dự án. Việt Anh chịu trách nhiệm liên quan đến tất cả các khoản chi phí khác. Hợp đồng đã bán được 45 trên tổng số 45 lô hợp tác kinh doanh và đã thực hiện phân chia kết quả kinh doanh của dự án. Đây là giá trị góp vốn còn phải góp cho hạng mục hoàn thiện xây dựng bàn giao nhà cho khách hàng.

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

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

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng	77.098.898.865	1.104.340.100
	<b>77.098.898.865</b>	<b>1.104.340.100</b>

**23. 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	2.015.995.570.000	149.799.450.000	36.000.000.000	(1.080.000)	89.988.738.351	998.777.857.051	3.290.560.535.402
Tăng vốn trong năm trước	2.015.994.490.000	-	-	-	-	-	2.015.994.490.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	188.972.468.791	188.972.468.791
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(32.058.776.064)	(32.058.776.064)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	22.899.125.760	(22.899.125.760)	-
Tăng khác	-	(550.000)	-	-	-	475.130.264	474.580.264
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>4.031.990.060.000</b>	<b>149.798.900.000</b>	<b>36.000.000.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>112.887.864.111</b>	<b>1.133.267.554.282</b>	<b>5.463.943.298.393</b>
Số dư đầu năm nay	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 nay	-	-	-	-	-	8.155.464.591	8.155.464.591
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	-	19.088.724.975	(32.450.832.457)	(13.362.107.482)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	19.088.724.975	(19.088.724.975)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(13.362.107.482)	(13.362.107.482)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(26.920.144)	(26.920.144)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>4.636.785.340.000</b>	<b>149.798.900.000</b>	<b>36.000.000.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>131.976.589.086</b>	<b>504.149.986.272</b>	<b>5.458.709.735.358</b>

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023	Tỷ lệ	01/01/2023	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	2.315.113.730.000	49,93	2.315.113.730.000	49,93
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	506.000.000.000	10,91	506.000.000.000	10,91
Các cổ đông khác	1.815.671.610.000	39,16	1.815.671.610.000	39,16
	<b>4.636.785.340.000</b>	<b>100</b>	<b>4.636.785.340.000</b>	<b>100</b>

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	4.636.785.340.000	2.015.995.570.000
- Vốn góp cuối năm	<b>4.636.785.340.000</b>	<b>2.015.995.570.000</b>

d) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	463.678.534	463.678.534
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	463.678.534	463.678.534
- Cổ phiếu phổ thông	463.678.534	463.678.534
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	463.678.534	463.678.534
- Cổ phiếu phổ thông	463.678.534	463.678.534
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ Công ty

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	131.976.589.086	112.887.864.111
	<b>131.976.589.086</b>	<b>112.887.864.111</b>

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	29.501.678.611	21.778.216.802
- Trên 1 năm đến 5 năm	41.161.417.161	48.548.533.410
- Trên 5 năm	-	5.457.569.358
	<b>70.663.095.772</b>	<b>75.784.319.570</b>

**b) Tài sản thuê ngoài**

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

Vị trí thuê	Diện tích thuê (m <sup>2</sup> )	Tiền thuê/tháng (VND)
Tầng 4, tháp A Sky City số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	437	244.877.358
Tầng 2,3 - Tòa nhà Golden Place, Lê Văn Lương, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội	1.384	466.135.798
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	338.836.527
Tầng 1,2 tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, Trung Hoà, Cầu Giấy, Hà Nội	1.268	427.167.000

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu môi giới bất động sản	238.424.861.987	1.141.239.533.572
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	571.784.059.261	2.115.872.680.310
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	34.784.576.173	38.805.686.643
	<b>844.993.497.421</b>	<b>3.295.917.900.525</b>

**26. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Hàng bán bị trả lại	92.520.781.514	104.845.666.505
Giảm giá hàng bán	-	89.151.031.608
	<b>92.520.781.514</b>	<b>193.996.698.113</b>

**27. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu môi giới bất động sản	238.424.861.987	1.141.239.533.572
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	479.263.277.747	1.921.875.982.197
Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	34.784.576.173	38.805.686.643
	<b>752.472.715.907</b>	<b>3.101.921.202.412</b>

**28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn môi giới bất động sản	162.897.080.063	880.733.559.468
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	445.763.154.980	1.481.847.482.438
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	19.252.314.763	25.833.463.494
	<b>627.912.549.806</b>	<b>2.388.414.505.400</b>

### 29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	54.763.383.258	88.722.106.556
Lãi trái phiếu	25.104.417	15.547.010.925
	<b>54.788.487.675</b>	<b>104.269.117.481</b>

### 30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	34.791.573.446	47.716.199.355
Lãi trái phiếu phải trả	51.330.124.118	97.574.950.386
	<b>86.121.697.564</b>	<b>145.291.149.741</b>

### 31. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định		54.050.165
Chi phí tư vấn dự án		65.732.329.778
Chi phí môi giới bất động sản	9.981.014.529	75.317.524.128
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	6.045.302.583	88.823.095.312
Chi phí khác bằng tiền	37.998.815	1.266.113.778
	<b>16.064.315.927</b>	<b>231.193.113.161</b>

### 32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	6.862.477.480	4.558.616.111
Chi phí nhân công	18.539.648.323	29.382.502.200
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.737.906.374	20.513.646.737
Chi phí dự phòng	-	38.791.669.220
Phí thương hiệu phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ (*)	-	13.628.812.342
Thuế, phí, lệ phí	61.783.997	24.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.208.560.536	81.256.013.542
Chi phí khác bằng tiền	12.672.214.641	13.748.414.865
	<b>69.082.591.351</b>	<b>201.903.675.017</b>

(\*) Theo phụ lục số 06/2022/PLHĐ ngày 04/1/2022 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỳ và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ. Theo hợp đồng này Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ được phép sử dụng quyền thương hiệu đến hết ngày 31/12/2022. Hiện nay hai Công ty chưa có thuận mới nên chưa gia hạn hợp đồng.



### 33. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	659.240.613	272.727.273
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	6.268.251.525	8.727.057.306
Thu nhập khác	341.017.405	10.005
	<b>7.268.509.543</b>	<b>8.999.794.584</b>

### 34. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định	1.080.001.644	661.045.184
Phạt chậm nộp, chậm kê khai thuế	2.475.975.407	6.809.501.594
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án, phạt chỉ tiêu...	464.424.000	2.446.702.380
Chi phí khác	460.870.289	202.126.214
	<b>4.481.271.340</b>	<b>10.119.375.372</b>

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	10.867.287.137	238.268.295.786
Các khoản điều chỉnh tăng	2.691.825.595	8.210.839.188
- Chi phí không hợp lệ	2.691.825.595	8.210.839.188
Thu nhập chịu thuế TNDN	13.559.112.732	246.479.134.974
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>2.711.822.546</b>	<b>49.295.826.995</b>
Các khoản điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước vào thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành năm nay	18.622.963	(475.130.264)
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	49.152.947.727	94.219.548.780
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(51.040.936.228)	(93.887.297.784)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>842.457.008</b>	<b>49.152.947.727</b>

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.862.477.480	4.558.616.111
Chi phí nhân công	122.200.322.717	654.365.145.874
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.815.064.612	20.567.696.902
Chi phí dịch vụ mua ngoài	73.076.262.765	491.986.264.251
Chi phí khác bằng tiền	45.342.174.530	129.394.418.782
	<b>267.296.302.104</b>	<b>1.300.872.141.920</b>

### 37. 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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>				
Tiền	83.805.581.426	-	-	83.805.581.426
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.328.812.359.856	1.739.246.901.316	-	5.068.059.261.172
Các khoản cho vay	482.823.442.811	-	-	482.823.442.811
	<b>3.895.441.384.093</b>	<b>1.739.246.901.316</b>	<b>-</b>	<b>5.634.688.285.409</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>				
Tiền	63.669.299.332	-	-	63.669.299.332
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.290.720.605.274	2.049.509.672.265	-	5.340.230.277.539
Các khoản cho vay	721.424.069.863	-	-	721.424.069.863
	<b>4.075.813.974.469</b>	<b>2.049.509.672.265</b>	<b>-</b>	<b>6.125.323.646.734</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 31/12/2023</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>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>				
Vay và nợ	934.995.883.962	2.272.720.000	-	937.268.603.962
Phải trả người bán, phải trả khác	495.141.120.022	3.280.592.952	-	498.421.712.974
Chi phí phải trả	127.874.278.637	-	-	127.874.278.637
	<b>1.558.011.282.621</b>	<b>5.553.312.952</b>	<b>-</b>	<b>1.563.564.595.573</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.

### 38. THÔNG TIN KHÁC

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

+ Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 46.367.842 cổ phiếu;

+ Tổng mệnh giá phát hành: 463.678.420.000 VND.

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

### 39. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NIÊN ĐỘ

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

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

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

### 40. 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	238.424.861.987	479.263.277.747	34.784.576.173	752.472.715.907
Giá vốn hàng bán	162.897.080.063	445.763.154.980	19.252.314.763	627.912.549.806
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>75.527.781.924</b>	<b>33.500.122.767</b>	<b>15.532.261.410</b>	<b>124.560.166.101</b>


Tài sản bộ phận	1.560.347.079.718	4.384.287.283.343	-	5.944.634.363.061
Tài sản không phân bổ	-	-	-	818.002.439.482
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.560.347.079.718</b>	<b>4.384.287.283.343</b>	<b>-</b>	<b>6.762.636.802.543</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	52.226.427.590	374.405.076.410	-	426.631.504.000
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	877.295.563.185
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>52.226.427.590</b>	<b>374.405.076.410</b>	<b>-</b>	<b>1.303.927.067.185</b>


#### Theo khu vực địa lý


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

#### 41. 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 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

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

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
Phạm Đức Hùng  
Tổng Giám đốc

