

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

(đã được kiểm toán)



## **NỘI DUNG**

|   | <b>Trang</b> |
|---|--------------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                 | 02 - 03      |
| Báo cáo kiểm toán độc lập                     | 04 - 05      |
| Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán  | 06 - 55      |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 06 - 07      |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 08           |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 09 - 10      |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất        | 11 - 55      |

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

### **CÔNG TY**

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán bao gồm:

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

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

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



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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Cam kết khác**

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

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**



**Phạm Đức Hùng**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ được lập ngày 30 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

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

Tại thuyết minh số 9(5) của bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đang trình bày việc Chủ đầu tư của dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ chưa nộp đầy đủ tiền sử dụng đất tính cho giai đoạn 3 của dự án vì vậy tiến độ thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với dự án này có thể chậm hơn dự kiến. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp để có thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty (đính kèm).

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

## Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**



*Nguyễn Thị Nhân*

---

**Phạm Anh Tuấn**

Phó Tổng Giám đốc *Phạm Anh Tuấn*

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0777-2023-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

---

**Nguyễn Thị Nhân**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 2959-2020-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

| Mã số      | TÀI SẢN                                     | Thuyết minh | 31/12/2023               | 01/01/2023               |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |   |             | VND                      | VND                      |
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  |             | <b>4.960.760.376.051</b> | <b>5.105.800.891.005</b> |
| 110        | I. Tiền và các khoản tương đương tiền       | 4           | 141.770.671.952          | 101.302.605.509          |
| 111        | 1. Tiền                                     |             | 141.770.671.952          | 101.302.605.509          |
| 120        | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn               | 5           | 134.142.084.595          | 283.834.355.216          |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn          |             | 134.142.084.595          | 283.834.355.216          |
| 130        | III. Các khoản phải thu ngắn hạn            |             | 4.110.704.050.589        | 4.270.225.213.007        |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 6           | 541.725.622.661          | 752.383.502.224          |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 7           | 109.726.446.880          | 172.254.987.772          |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn             | 8           | 518.453.072.948          | 618.203.700.000          |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                   | 9           | 3.013.412.279.671        | 2.799.188.756.066        |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       |             | (72.613.371.571)         | (71.805.733.055)         |
| 140        | IV. Hàng tồn kho                            | 11          | 556.050.467.233          | 424.204.451.392          |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                             |             | 556.050.467.233          | 424.204.451.392          |
| 150        | V. Tài sản ngắn hạn khác                    |             | 18.093.101.682           | 26.234.265.881           |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 16          | 7.181.571.736            | 10.683.097.609           |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                  |             | 9.603.950.304            | 13.367.738.014           |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 21          | 1.307.579.642            | 2.183.430.258            |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   |             | <b>2.140.517.766.621</b> | <b>2.511.271.560.209</b> |
| 210        | I. Các khoản phải thu dài hạn               |             | 1.750.296.744.036        | 2.103.585.619.985        |
| 216        | 1. Phải thu dài hạn khác                    | 9           | 1.773.846.744.036        | 2.127.135.619.985        |
| 219        | 2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi        |             | (23.550.000.000)         | (23.550.000.000)         |
| 220        | II. Tài sản cố định                         |             | 208.832.482.751          | 213.944.763.606          |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                 | 13          | 121.833.929.023          | 137.773.309.752          |
| 222        | - Nguyên giá                                |             | 188.345.937.504          | 195.409.596.595          |
| 223        | - Giá trị hao mòn lũy kế                    |             | (66.512.008.481)         | (57.636.286.843)         |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                  | 14          | 86.998.553.728           | 76.171.453.854           |
| 228        | - Nguyên giá                                |             | 216.840.872.711          | 174.699.843.213          |
| 229        | - Giá trị hao mòn lũy kế                    |             | (129.842.318.983)        | (98.528.389.359)         |
| 230        | III. Bất động sản đầu tư                    | 15          | 125.368.274.813          | 129.872.524.205          |
| 231        | - Nguyên giá                                |             | 135.127.481.829          | 135.127.481.829          |
| 232        | - Giá trị hao mòn lũy kế                    |             | (9.759.207.016)          | (5.254.957.624)          |
| 240        | IV. Tài sản dở dang dài hạn                 | 12          | 6.594.940.636            | 24.921.814.594           |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang          |             | 6.594.940.636            | 24.921.814.594           |
| 260        | VI. Tài sản dài hạn khác                    |             | 49.425.324.385           | 38.946.837.819           |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                | 16          | 48.410.013.804           | 37.059.672.233           |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại           | 37          | -                        | 1.887.165.586            |
| 269        | 3. Lợi thế thương mại                       | 17          | 1.015.310.581            | -                        |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                    |             | <b>7.101.278.142.672</b> | <b>7.617.072.451.214</b> |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023  
(tiếp theo)

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                       | Thuyết minh | 31/12/2023               | 01/01/2023               |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |   |             | VND                      | VND                      |
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                           |             | <b>1.480.743.623.283</b> | <b>2.002.179.307.108</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           |             | <b>1.123.000.270.553</b> | <b>1.996.521.994.156</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 19          | 109.589.005.290          | 139.912.831.858          |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 20          | 19.931.167.711           | 31.062.040.165           |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước          | 21          | 106.967.449.410          | 161.395.180.442          |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                      |             | 26.175.662.310           | 87.395.467.992           |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 22          | 68.807.677.099           | 119.780.743.984          |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn            | 24          | 101.863.803.937          | 11.862.148.197           |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                       | 23          | 248.617.301.081          | 417.338.115.143          |
| 320        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn            | 18          | 433.182.731.821          | 1.003.076.901.962        |
| 322        | 9. Quỹ khen thưởng phúc lợi                     |             | 7.865.471.894            | 24.698.564.412           |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                           |             | <b>357.743.352.730</b>   | <b>5.657.312.952</b>     |
| 337        | 1. Phải trả dài hạn khác                        | 23          | 3.758.312.730            | 3.384.592.952            |
| 338        | 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn             | 18          | 353.985.040.000          | 2.272.720.000            |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        |             | <b>5.620.534.519.389</b> | <b>5.614.893.144.106</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>25</b>   | <b>5.620.534.519.389</b> | <b>5.614.893.144.106</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                      |             | 54.125.000.000           | 54.125.000.000           |
| 415        | 4. Cổ phiếu quỹ                                 |             | (1.080.000)              | (1.080.000)              |
| 418        | 5. Quỹ đầu tư phát triển                        |             | 143.649.701.920          | 124.560.976.945          |
| 421        | 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            |             | 594.159.821.343          | 617.131.127.936          |
| 421a       | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 592.142.240.845          | 426.243.878.191          |
| 421b       | - LNST chưa phân phối năm nay                   |             | 2.017.580.498            | 190.887.249.745          |
| 429        | 7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát              |             | 42.016.836.126           | 32.492.879.225           |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      |             | <b>7.101.278.142.672</b> | <b>7.617.072.451.214</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 HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm               |                   |
|-------|--|-------------|-------------------|-------------------|
|       |  |             | 2023              | 2022              |
|       |  |             | VND               | VND               |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 27          | 1.026.200.764.186 | 3.670.718.806.632 |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                        | 28          | 92.452.222.338    | 195.004.584.705   |
| 10    | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ        |             | 933.748.541.848   | 3.475.714.221.927 |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                    | 29          | 750.856.864.297   | 2.630.339.753.956 |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       |             | 182.891.677.551   | 845.374.467.971   |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 30          | 64.827.391.853    | 112.485.157.220   |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                                   | 31          | 89.178.157.416    | 149.134.995.943   |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                              |             | 89.178.157.416    | 149.134.995.943   |
| 24    | 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết |             | -                 | -                 |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                    | 32          | 16.557.023.750    | 239.862.372.812   |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                       | 33          | 138.154.848.029   | 317.901.867.940   |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            |             | 3.829.040.209     | 250.960.388.496   |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                      | 34          | 9.441.320.185     | 9.456.035.997     |
| 32    | 13. Chi phí khác                                       | 35          | 8.363.047.734     | 14.463.812.257    |
| 40    | 14. Lợi nhuận khác                                     |             | 1.078.272.451     | (5.007.776.260)   |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                  |             | 4.907.312.660     | 245.952.612.236   |
| 51    | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành       | 36          | 2.851.958.127     | 53.408.791.917    |
| 52    | 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại        | 37          | -                 | (1.887.165.586)   |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp           |             | 2.055.354.533     | 194.430.985.905   |
| 61    | 19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ                  |             | 2.003.729.301     | 190.887.249.745   |
| 62    | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát     |             | 51.625.232        | 3.543.736.160     |
| 70    | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                           | 38          | 4                 | 631               |

Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

Phạm Đức Hùng  
Tổng Giám đốc



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm 2023            | Năm 2022            |
|-------|--|-------------|---------------------|---------------------|
|       |  |             | VND                 | VND                 |
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |             |                     |                     |
| 01    | 1. Lợi nhuận trước thuế  |             | 4.907.312.660       | 245.952.612.236     |
|       | 2. Điều chỉnh cho các khoản  |             |                     |                     |
| 02    | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  |             | 49.523.329.949      | 52.889.565.144      |
| 03    | - Các khoản dự phòng   |             | 807.638.516         | 40.250.520.755      |
| 05    | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  |             | (65.855.256.102)    | (112.751.416.280)   |
| 06    | - Chi phí lãi vay  |             | 89.178.157.416      | 149.134.995.943     |
| 08    | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 |             | 78.561.182.439      | 375.476.277.798     |
| 09    | - Tăng, giảm các khoản phải thu  |             | 439.740.388.747     | (2.461.211.595.790) |
| 10    | - Tăng, giảm hàng tồn kho  |             | (131.846.015.841)   | 77.687.288.965      |
| 11    | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | (225.410.159.143)   | (54.190.441.455)    |
| 12    | - Tăng, giảm chi phí trả trước   |             | (7.848.815.698)     | 15.878.246.260      |
| 14    | - Tiền lãi vay đã trả  |             | (87.445.803.723)    | (166.757.990.785)   |
| 15    | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  |             | (51.468.212.790)    | (98.523.868.477)    |
| 16    | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  |             | -                   | 4.599.000.000       |
| 17    | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   |             | (30.036.441.456)    | (57.264.346.677)    |
| 20    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh  | -           | 15.753.877.465      | (2.364.307.430.161) |
|       | <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                     |             | (38.050.927.000)    | (30.622.982.935)    |
| 22    | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                  |             | 3.533.636.364       | 981.818.182         |
| 23    | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  |             | (97.326.020.678)    | (2.200.746.437.006) |
| 24    | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  |             | 346.768.918.351     | 3.146.140.964.978   |
| 25    | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   |             | (2.550.000.000)     | -                   |
| 27    | 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   |             | 53.228.187.012      | 121.711.064.322     |
| 30    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư  |             | 265.603.794.049     | 1.037.464.427.541   |
|       | <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                                   |             | 8.800.000.000       | 2.015.994.490.000   |
| 33    | 2. Tiền thu từ đi vay  |             | 1.141.325.471.262   | 3.416.364.034.150   |
| 34    | 3. Tiền trả nợ gốc vay   |             | (1.359.507.321.403) | (4.126.761.786.963) |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính   |             | (209.381.850.141)   | 1.305.596.737.187   |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong năm  |             | 40.468.066.443      | (21.246.265.433)    |



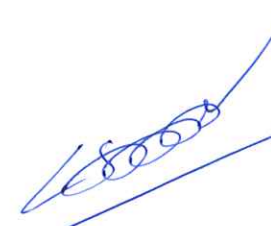
## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

(Theo phương pháp gián tiếp)


(tiếp theo)

| Mã số | CHỈ TIÊU                          | Thuyết minh | Năm 2023               | Năm 2022               |
|-------|-----------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
|       |                                   |             | VND                    | VND                    |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm  |             | 101.302.605.509        | 122.548.870.942        |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối năm |             | <u>141.770.671.952</u> | <u>101.302.605.509</u> |


  
Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

  
Lê Thị Lan

Kế toán trưởng

  
Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

#### **Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

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

#### **Lĩnh vực kinh doanh**

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

#### **Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Chi tiết:

- + Tư vấn giáo dục;
- + Dịch vụ đưa ra ý kiến hướng dẫn về giáo dục;
- + Tổ chức các chương trình trao đổi sinh viên;
- + Kinh doanh dịch vụ tư vấn du học.

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

Do ảnh hưởng của chính sách vĩ mô, khó khăn về thị trường ảnh hưởng mạnh đến hoạt động kinh doanh của Công ty làm cho doanh thu, lợi nhuận của Công ty đều giảm so với năm 2022. Trong đó, doanh thu giảm 2.644,5 tỷ VND tương ứng giảm 72%, giá vốn giảm 1.879,4 tỷ VND tương ứng giảm 71%, lợi nhuận trước thuế giảm 241 tỷ VND tương ứng giảm 98% so với năm 2022.

**Cấu trúc tập đoàn**

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2023 bao gồm:

| Tên Công ty   | Địa chỉ               | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính  |
|---|-----------------------|---------------|------------------|---|
| Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ                                   | Thành phố Hà Nội      | 100%          | 100%             | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản. |
| Công ty Cổ phần truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới               | Thành phố Hà Nội      | 80%           | 80%              | Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường. |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn                            | Thành phố Hà Nội      | 80%           | 80%              | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản. |
| Công ty TNHH Cen Prime  | Thành phố Hà Nội      | 100%          | 100%             | Môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn và quản lý bất động sản; tư vấn quản lý; dịch vụ hỗ trợ tài chính.              |
| Công ty Cổ phần Cen Cuckoo  | Thành phố Hà Nội      | 100%          | 100%             | Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.  |
| Công ty Cổ phần Cen Academy   | Thành phố Hà Nội      | 56%           | 56%              | Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.   |
| Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen (*)                       | Thành phố Hà Nội      | 100%          | 100%             | Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.  |
| Công ty Cổ phần Cen HCM (**)  | Thành phố Hồ Chí Minh | 100%          | 94%              | Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản; xây dựng; kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ liên quan khác.                               |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group (***) | Thành phố Hà Nội      | 51%           | 51%              | Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ hoạt động đấu giá).  |

(\*) Trong đó các công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen là:

| Tên Công ty                    | Địa chỉ           | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính   |
|--------------------------------|-------------------|---------------|------------------|--|
| Công ty Cổ phần Cen Housing    | Thành phố Hà Nội  | 49,28%        | 51%              | Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác. |
| Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phúc  | Tỉnh Vĩnh Phúc    | 51%           | 51%              | Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác. |
| Công ty Cổ phần Cen Miền Trung | Thành phố Đà Nẵng | 51%           | 51%              | Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác. |
| Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh   | Tỉnh Bắc Ninh     | 51%           | 51%              | Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác. |
| Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên   | Tỉnh Hưng Yên     | 51%           | 51%              | Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác. |



| Tên Công ty                       | Địa chỉ                                | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính   |
|-----------------------------------|--|---------------|------------------|--|
| Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa     | Tỉnh Thanh Hóa                         | 51%           | 51%              | Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.                                     |
| Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng     | Thành phố Hải Phòng                    | 51%           | 51%              | Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.                                     |
| Công ty Cổ phần Cen Nghệ An       | Tỉnh Nghệ An                           | 80%           | 80%              | Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.                                     |
| Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa     | Tỉnh Khánh Hòa                         | 51%           | 51%              | Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.                                     |
| Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh    | Tỉnh Quảng Ninh                        | 51%           | 51%              | Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.                                     |
| Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận    | Thành phố Phan Thiết                   | 51%           | 51%              | Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.   |
| Công ty Cổ phần Cen Bình Định     | Thành phố Quy Nhơn                     | 51%           | 51%              | Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.   |
| Công ty Cổ phần Cen Zone          | Thành phố Hà Nội                       | 75%           | 75%              | Hoạt động tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý;<br>Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.       |
| Công ty Cổ phần Cen Stay          | Thành phố Hà Nội                       | 100%          | 51%              | Thương mại điện tử;<br>Dịch vụ du lịch, lưu trú;<br>Môi giới, tư vấn bất động sản;<br>Các nhóm ngành liên quan khác. |
| Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc      | Thành phố Hạ Long                      | 52,58%        | 51%              | Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.   |
| Công ty Cổ phần Cen Bình Dương    | Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương | 51,00%        | 51,00%           | Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.   |
| Công ty Cổ phần Cen Cần Thơ (***) | Thành phố Cần Thơ                      | 34,44%        | 51,00%           | Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.   |

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

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

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

## 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

### 2.4. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

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

##### Nợ phải trả tài chính

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

### 2.5. Tiền

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



## 2.6. Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

## 2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

## 2.10. Tài sản cố định

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

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



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

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 30 năm    |
| - Máy móc, thiết bị      | 05 - 10 năm    |
| - Phương tiện vận tải    | 06 - 10 năm    |
| - Thiết bị văn phòng     | 03 - 05 năm    |
| - Các tài sản khác       | năm            |
| - Quyền sử dụng đất      | Không khấu hao |
| - Phần mềm quản lý       | 03 - 05 năm    |

### 2.11. Bất động sản đầu tư

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

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

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 30 năm |
| - Quyền sử dụng đất      | 05 - 30 năm |

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

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

### 2.13. Thuê hoạt động

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

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

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

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

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

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

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

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

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

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



#### 2.15. Chi phí trả trước

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

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

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

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

#### 2.16. Các khoản nợ phải trả

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

#### 2.17. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khối ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

#### 2.18. Chi phí đi vay

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

#### 2.19. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí phải trả khác... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

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

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

#### 2.20. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống, ...

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

#### 2.21. Vốn chủ sở hữu

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



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

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

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

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

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

## 2.22. Doanh thu

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

### *Doanh thu bán hàng*

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

## 2.23. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

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

## 2.25. Chi phí tài chính

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

## 2.26. Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.



Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

### 2.27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

### 2.28. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 2.29. Thông tin bộ phận

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

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

## 3. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

### 3.1. Mua Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group

Vào ngày 26/10/2023, Công ty đã mua 51% cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group, một Công ty cổ phần được thành lập theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0109599173 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 16/04/2021 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau đó. Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group là tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ hoạt động đấu giá).

Giá trị hợp lý của các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group vào ngày hợp nhất kinh doanh, lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh như sau:

| Diễn giải  | Giá trị ghi sổ tại                 | Các điều chỉnh theo giá | Giá trị hợp lý tại thời       |
|--|------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
|  | thời điểm đạt được quyền kiểm soát | trị hợp lý (a)          | điểm đạt được quyền kiểm soát |
|  | VND                                | VND                     | VND                           |
| <b>Tài sản</b>   |                                    |                         |                               |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 30.611.540                         | -                       | 30.611.540                    |
| Các khoản phải thu   | 1.450.000.001                      | -                       | 1.450.000.001                 |
| Tài sản ngắn hạn khác  | 535.180.867                        | -                       | 535.180.867                   |
| <b>Cộng tài sản</b>  | <b>2.015.792.408</b>               | <b>-</b>                | <b>2.015.792.408</b>          |
| <b>Nợ phải trả</b>   |                                    |                         |                               |
| Nợ ngắn hạn  | 2.000.000                          | -                       | 2.000.000                     |
| <b>Cộng nợ phải trả</b>  | <b>2.000.000</b>                   | <b>-</b>                | <b>2.000.000</b>              |
| <b>Tổng giá trị tài sản thuần</b>  | <b>2.013.792.408</b>               |                         | <b>2.013.792.408</b>          |
| Lợi ích của cổ đông không kiểm soát  |                                    |                         |                               |
| <b>Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng với lợi ích của Công ty (51%)</b>      |                                    |                         | <b>1.027.034.128</b>          |
| <b>Tổng giá phí của khoản đầu tư này</b>                                       |                                    |                         | <b>2.550.000.000</b>          |
| <b>Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 17)</b> |                                    |                         | <b>1.522.965.872</b>          |

#### 4. TIỀN

|                                   | 31/12/2023             | 01/01/2023             |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                   | VND                    | VND                    |
| - Tiền mặt                        | 32.806.915.691         | 18.247.749.338         |
| - Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 108.963.756.261        | 83.054.856.171         |
|                                   | <b>141.770.671.952</b> | <b>101.302.605.509</b> |

#### 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

|                          | 31/12/2023             |          | 01/01/2023             |          |
|--------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                          | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
|                          | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| Đầu tư ngắn hạn          |                        |          |                        |          |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (1) | 113.880.369.863        | -        | 239.976.369.863        | -        |
| - Trái phiếu (2)         | 20.261.714.732         | -        | 43.857.985.353         | -        |
|                          | <b>134.142.084.595</b> | <b>-</b> | <b>283.834.355.216</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 tới 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,57%/năm đến 6,4%/năm và trong đó các khoản tiền gửi có giá trị: 107.880.369.863 VND được dùng để đảm bảo các khoản vay.



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

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

Căn cứ để phân loại các khoản đầu tư trái phiếu thành đầu tư ngắn hạn dựa vào thời gian đầu tư trên hợp đồng mua bán trái phiếu.  
Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.



6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|  | 31/12/2023             |                         | 01/01/2023             |                         |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|  | Giá trị                | Dự phòng                | Giá trị                | Dự phòng                |
|  | VND                    | VND                     | VND                    | VND                     |
| <b>Bên liên quan</b>   | <b>55.028.489.385</b>  | -                       | <b>35.190.541.129</b>  | -                       |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỳ                       |                        | -                       | 6.534.000              | -                       |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ                   | 51.230.394.172         | -                       | 22.551.007.118         | -                       |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ  | 2.120.541.757          | -                       | 3.442.487.747          | -                       |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ                             | 1.559.523.799          | -                       | 4.953.671.120          | -                       |
| - Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành  | -                      | -                       | 2.144.759.042          | -                       |
| - Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ                                       | 118.029.657            | -                       | 2.092.082.102          | -                       |
| <b>Bên khác</b>  | <b>486.697.133.276</b> | <b>(16.820.697.185)</b> | <b>717.192.961.095</b> | <b>(16.528.771.995)</b> |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải                            | 28.514.770.668         | -                       | 24.915.835.443         | -                       |
| - Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành  | 34.221.505.020         | -                       | -                      | -                       |
| - Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MIKHOME                               | 73.948.569             | -                       | 15.159.917.922         | -                       |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land                                   | 14.369.645.813         | -                       | 84.932.167.052         | -                       |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink                                | 38.713.730.000         | -                       | -                      | -                       |
| - Khách dự án Hud Mê Linh  | 7.542.880.000          | -                       | 59.672.250.000         | -                       |
| - Khách mua căn hộ dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower) | 421.558.992            | -                       | 6.758.261.417          | -                       |
| - Khách hàng Dự án Hoa Tiên Paradise   | 70.239.266.928         | -                       | 209.982.466.028        | -                       |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Phương                           | 11.084.623.518         | -                       | 20.084.623.518         | -                       |
| - Công ty Cổ phần Trung Sơn Bắc  | 54.076.829.663         | -                       | 55.776.677.624         | -                       |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác   | 227.438.374.105        | (16.820.697.185)        | 239.910.762.091        | (16.528.771.995)        |
|  | <b>541.725.622.661</b> | <b>(16.820.697.185)</b> | <b>752.383.502.224</b> | <b>(16.528.771.995)</b> |

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

|  | 31/12/2023             |                        | 01/01/2023             |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá trị                | Dự phòng               | Giá trị                | Dự phòng               |
|  | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>Bên liên quan</b>                                   | <b>3.015.086.600</b>   | -                      | <b>13.081.957.202</b>  | -                      |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỳ | -                      | -                      | 74.999.998             | -                      |
| - Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành                  | -                      | -                      | 13.006.957.204         | -                      |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ                      | 3.015.086.600          | -                      | -                      | -                      |
| <b>Bên khác</b>  | <b>106.711.360.280</b> | <b>(1.516.208.762)</b> | <b>159.173.030.570</b> | <b>(1.000.495.436)</b> |
| - Hợp tác xã Thành Công (*)                            | 61.413.506.042         | -                      | 130.896.125.852        | -                      |
| - Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành                  | 18.719.031.235         | -                      | -                      | -                      |
| - Công ty Cổ phần C - Holdings                         | 16.470.497.412         | -                      | 10.335.867.931         | -                      |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam             | -                      | -                      | 8.737.290.000          | -                      |
| - Công ty TNHH Địa ốc Công viên xanh                   | 2.886.463.090          | -                      | -                      | -                      |
| - Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế Gtech              | 2.418.168.000          | -                      | 2.576.168.000          | -                      |
| - Các đối tượng khác                                   | 4.803.694.501          | (1.516.208.762)        | 6.627.578.787          | (1.000.495.436)        |
|  | <b>109.726.446.880</b> | <b>(1.516.208.762)</b> | <b>172.254.987.772</b> | <b>(1.000.495.436)</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).

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

|  | 01/01/2023             |          | Trong năm             |                        | 31/12/2023             |          |
|--|------------------------|----------|-----------------------|------------------------|------------------------|----------|
|  | Giá trị                | Dự phòng | Tăng                  | Giảm                   | Giá trị                | Dự phòng |
|  | VND                    | VND      | VND                   | VND                    | VND                    | VND      |
| <b>Bên liên quan</b>   | <b>223.500.000.000</b> | <b>-</b> | <b>59.950.000.000</b> | <b>186.050.000.000</b> | <b>97.400.000.000</b>  | <b>-</b> |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ       | 223.500.000.000        | -        | 14.500.000.000        | 174.600.000.000        | 63.400.000.000         | -        |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ                                | -                      | -        | 45.450.000.000        | 11.450.000.000         | 34.000.000.000         | -        |
| <b>Bên khác</b>  | <b>394.703.700.000</b> | <b>-</b> | <b>28.845.526.069</b> | <b>2.496.153.121</b>   | <b>421.053.072.948</b> | <b>-</b> |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn | 3.760.700.000          | -        | -                     | -                      | 3.760.700.000          | -        |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink                    | 351.943.000.000        | -        | -                     | -                      | 351.943.000.000        | -        |
| - Công ty Cổ phần CONSGROUP                                      | 39.000.000.000         | -        | -                     | -                      | 39.000.000.000         | -        |
| - Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào          | -                      | -        | 13.895.526.069        | 2.496.153.121          | 11.399.372.948         | -        |
| - Công ty Cổ phần VMF  | -                      | -        | 14.950.000.000        | -                      | 14.950.000.000         | -        |
|  | <b>618.203.700.000</b> | <b>-</b> | <b>88.795.526.069</b> | <b>188.546.153.121</b> | <b>518.453.072.948</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                    |
| <b>Bên liên quan</b>                                     |  |           |                                      |              |              |                   | <b>97.400.000.000</b> | <b>223.500.000.000</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ | Hợp đồng số 245/HĐVV/CRE-CIV               | VND       | Vay vốn hoạt động kinh doanh         | 9%/năm       | 12 tháng     | Tín chấp          | -                     | 30.000.000.000         |
|  | Hợp đồng số 2501/2022/HĐVV/CENL            | VND       | Vay vốn hoạt động kinh doanh         | 9%/năm       | 12 tháng     | Tín chấp          | -                     | 80.000.000.000         |
|  | Hợp đồng số 2801/2022/HĐVV/CRE-            | VND       | Vay vốn hoạt động kinh doanh         | 9%/năm       | 12 tháng     | Tín chấp          | -                     | 40.000.000.000         |
|  | Hợp đồng vay số 30/09/2021/HDVV            | VND       | Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh | 10%/năm      | 12 tháng     | Tín chấp          | 46.800.000.000        | 57.000.000.000         |
|  | Hợp đồng vay số 27/01/2022/HDVV            | VND       | Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh | 10%/năm      | 12 tháng     | Tín chấp          | 3.100.000.000         | 16.500.000.000         |
|  | Hợp đồng vay số 27/01/2022/HDVV            | VND       | Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh | 10%/năm      | 12 tháng     | Tín chấp          | 1.500.000.000         | -                      |
|  | Hợp đồng vay số 0110/2023/HĐVV/CAD-ĐTBDSTK | VND       | Đầu tư, kinh doanh                   | 5% - 8,5%    | 12 tháng     | Tín chấp          | 12.000.000.000        | -                      |



Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ

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

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

9. PHẢI THU KHÁC

|  | 31/12/2023               |                         | 01/01/2023               |                         |
|--|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|  | Giá trị                  | Dự phòng                | Giá trị                  | Dự phòng                |
|  | VND                      | VND                     | VND                      | VND                     |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   |                          |                         |                          |                         |
| <b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>                                       |                          |                         |                          |                         |
| - Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay                                 | 34.219.147.574           | -                       | 11.322.523.575           | -                       |
| - Phải thu người lao động  | 932.967.468              | -                       | 79.707.254               | -                       |
| - Phải thu về bảo hiểm xã hội  | 103.948.256              | -                       | 315.115.965              | -                       |
| - Tạm ứng  | 68.649.351.657           | -                       | 108.748.420.887          | -                       |
| - Ký cược, ký quỹ  | 498.536.502.907          | (48.501.165.300)        | 757.223.406.521          | (48.501.165.300)        |
| - Phải thu trả lại hàng (7)  | 168.486.489.023          | -                       | -                        | -                       |
| - Các khoản chi/bù trừ công nợ hộ (8)/(9)                                | 237.881.869.735          | -                       | -                        | -                       |
| - Phải thu về Hợp tác kinh doanh   | 1.997.921.100.451        | -                       | 1.897.921.100.000        | -                       |
| - Phải thu khác  | 6.680.902.600            | (5.775.300.324)         | 23.578.481.864           | (5.775.300.324)         |
|  | <b>3.013.412.279.671</b> | <b>(54.276.465.624)</b> | <b>2.799.188.756.066</b> | <b>(54.276.465.624)</b> |
| <b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>                                      |                          |                         |                          |                         |
| + Ký quỹ, ký cược  | 498.536.502.907          | (48.501.165.300)        | 757.223.406.521          | (48.501.165.300)        |
| - Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (1)                                | 254.268.689.153          | -                       | 500.000.000.000          | -                       |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn Khiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (2)     | 52.650.639.863           | -                       | 52.650.639.863           | -                       |
| - Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải (3)                                   | 55.000.000.000           | -                       | 55.000.000.000           | -                       |
| - Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền  | -                        | -                       | 15.970.000.000           | -                       |
| - Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong - Dự án Lê Phong Thuận Giao | 47.031.165.300           | (47.031.165.300)        | 47.031.165.300           | (47.031.165.300)        |
| - Công ty Cổ phần C-Holdings - Dự án C-River view                        | 4.114.060.000            | -                       | 22.114.060.000           | -                       |
| - Đối tượng khác   | 85.471.948.591           | (1.470.000.000)         | 64.457.541.358           | (1.470.000.000)         |
| + Hợp tác kinh doanh   | 1.997.921.100.451        | -                       | 1.897.921.100.000        | -                       |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô (4)                                   | 30.000.000.000           | -                       | 30.000.000.000           | -                       |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (5)                           | 1.167.921.100.451        | -                       | 1.067.921.100.000        | -                       |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (6)                                | 800.000.000.000          | -                       | 800.000.000.000          | -                       |
| + Phải thu khác  | 516.954.676.313          | (5.775.300.324)         | 144.044.249.545          | (5.775.300.324)         |
| - Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh                           | 384.300.000              | (384.300.000)           | 384.300.000              | (384.300.000)           |
| - Công ty TNHH Địa Ốc Gia Phú  | 5.391.000.324            | (5.391.000.324)         | 5.391.000.324            | (5.391.000.324)         |
| - Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (7)                                | 168.486.489.023          | -                       | -                        | -                       |
| - Bà Đinh Thùy Dương (8)   | 232.000.000.000          | -                       | -                        | -                       |
| - Ông Nguyễn Công Lam (9)  | 5.881.869.735            | -                       | -                        | -                       |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lễ hành Thế kỷ                         | 5.000.000.000            | -                       | -                        | -                       |
| - Phải thu các đối tượng khác  | 99.811.017.231           | -                       | 138.268.949.221          | -                       |
|  | <b>3.013.412.279.671</b> | <b>(54.276.465.624)</b> | <b>2.799.188.756.066</b> | <b>(54.276.465.624)</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>  |                          |                         |                          |                         |
| <b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>                                       |                          |                         |                          |                         |
| - Ký cược, ký quỹ  | 1.650.229.944.036        | (23.550.000.000)        | 2.003.518.819.985        | (23.550.000.000)        |
| - Phải thu về Hợp tác kinh doanh   | 123.616.800.000          | -                       | 123.616.800.000          | -                       |
|  | <b>1.773.846.744.036</b> | <b>(23.550.000.000)</b> | <b>2.127.135.619.985</b> | <b>(23.550.000.000)</b> |



|   | 31/12/2023               |                         | 01/01/2023               |                         |
|---|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|   | Giá trị                  | Dự phòng                | Giá trị                  | Dự phòng                |
|   | VND                      | VND                     | VND                      | VND                     |
| <b>b.2) Chi tiết theo đối tượng</b>                             |                          |                         |                          |                         |
| <b>Ký quỹ, ký cược</b>  | <b>1.650.229.944.036</b> | <b>(23.550.000.000)</b> | <b>2.003.518.819.985</b> | <b>(23.550.000.000)</b> |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (10) | 779.161.548.259          | -                       | 929.103.184.944          | -                       |
| - Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (11)                           | 314.671.300.000          | -                       | 324.671.300.000          | -                       |
| - Công ty Cổ phần TID (12)                                      | 50.000.000.000           | -                       | 50.000.000.000           | -                       |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng (13)  | 357.143.970.942          | -                       | 439.644.084.142          | -                       |
| - Công ty Cổ phần Bitexco                                       | 15.000.000.000           | -                       | 15.000.000.000           | -                       |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh (Dự án C-Sky view)   | -                        | -                       | 50.000.000.000           | -                       |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil            | 22.550.000.000           | (22.550.000.000)        | 22.550.000.000           | (22.550.000.000)        |
| - Công ty Cổ phần Khai Sơn                                      | 26.125.000.000           | -                       | -                        | -                       |
| - Các đối tượng khác  | 85.578.124.835           | (1.000.000.000)         | 172.550.250.899          | (1.000.000.000)         |
| <b>Hợp tác kinh doanh</b>                                       | <b>123.616.800.000</b>   | <b>-</b>                | <b>123.616.800.000</b>   | <b>-</b>                |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (14) | 123.616.800.000          | -                       | 123.616.800.000          | -                       |
|   | <b>1.773.846.744.036</b> | <b>(23.550.000.000)</b> | <b>2.127.135.619.985</b> | <b>(23.550.000.000)</b> |
| <b>c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</b>          |                          |                         |                          |                         |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>5.000.000.000</b>     | <b>-</b>                | <b>500.000.000.000</b>   | <b>-</b>                |
| - Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành                           | -                        | -                       | 500.000.000.000          | -                       |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ                | 5.000.000.000            | -                       | -                        | -                       |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>902.778.348.259</b>   | <b>-</b>                | <b>1.052.719.984.944</b> | <b>-</b>                |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ      | 902.778.348.259          | -                       | 1.052.719.984.944        | -                       |
|   | <b>907.778.348.259</b>   | <b>-</b>                | <b>1.552.719.984.944</b> | <b>-</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 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: 1.357.549.550.000 VND; Trustlink góp 30%, Cen Land và Galaxy Land góp 70%. Theo biên bản thỏa thuận giữa Cen Land và Galaxy Land thì Cen Land sẽ góp toàn bộ 70% giá trị góp vốn của các hợp đồng này;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: - Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn;  
- Việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối năm hợp tác đầu tư hoặc khi Galaxy Land và Cen Land đã phân phối hết các sản phẩm của dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng;
- Thời hạn hợp tác: Thời hạn hợp tác dự kiến 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Theo văn bản sửa đổi bổ sung số 03/2023 ngày 31/03/2023, thời hạn hợp tác là không muộn hơn ngày 29/12/2024.
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2023: Cen Land đã góp 1.167.921.100.451 VND;
- Tình hình dự án: Chủ đầu tư đã hoàn thiện hạ tầng dự án và đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý, thực hiện công tác nộp tiền sử dụng đất. Hiện nay Chủ đầu tư của dự án - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai chưa hoàn thành tiền sử dụng đất phải nộp của giai đoạn 3 của dự án số tiền: 668.113.214.290 VND. Ngay sau khi chủ đầu tư thực hiện xong việc nộp tiền sử dụng đất, hai bên tiến hành mở bán dự án, dự kiến mở bán quý 3/2024;
- Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa phân chia kết quả kinh doanh.
- (6) Hợp đồng nguyên tắc số 02/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 và Phụ lục 01 ký ngày 03/10/2022 giữa Công ty Cổ phần Thành Đạt VN và Cen Land:
- Mục đích: Tham gia đầu tư phát triển kinh doanh Dự án Khu dân cư Khe Cát, địa chỉ tại Khu Khe Cát, phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh do Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN là Chủ đầu tư;
- Tỷ lệ góp vốn: Trước mắt, Cen Land đồng ý góp 800 tỷ VND để Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN đầu tư Xây dựng Dự án;
- Thời gian hợp tác: Đang triển khai xây dựng, hoàn thiện hạ tầng của dự án, dự kiến bắt đầu triển khai ký kết Hợp đồng mua bán phù hợp với kế hoạch của hai bên sao cho thời gian hoàn thành việc ký kết các Hợp đồng mua bán không muộn hơn Quý I/2025;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Cen Land được hưởng phần lợi nhuận có được từ việc kinh doanh dự án tính bằng: tổng lợi nhuận dự án sau thuế\*(Tiền góp vốn/Tổng vốn đầu tư Dự Án). Hoặc Cen Land có thể lựa chọn ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng với Thành Đạt;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2023: Cen Land đã góp 800 tỷ VND;



- Tình hình dự án: Đang ở giai đoạn thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Cụ thể:
- I. Gói thầu hạ tầng kỹ thuật - Hoàn thành thi công hạ tầng kỹ thuật từ đầu dự án đến công viên cây xanh, đạt 50% khối lượng công việc. Tiếp tục thi công đắp đất từ đoạn công viên cây xanh về cuối dự án, khối lượng còn lại chưa thi công khoảng 50.000 m<sup>3</sup> đất. Thi công cống thoát nước mưa, thoát nước thải, nắp hố ga, thông tin liên lạc, thảm nhựa, lát vỉa hè các tuyến đường còn lại, khối lượng còn lại khoảng 40% giá trị gói thầu;
  - II. Gói thầu cấp nước sạch + PCCC + cây xanh: Hoàn thành trồng cây xanh các tuyến đường từ đầu dự án đến công viên cây xanh, đạt 50% giá trị gói thầu. Tiếp tục trồng cây trong công viên cây xanh, hoàn thành 70% khối lượng hợp đồng;
  - III. Gói thầu cấp điện: Thi công hệ thống điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp từ đầu dự án đến công viên cây xanh, khối lượng đạt 50% giá trị gói thầu;
  - IV. Gói thầu hạ tầng công viên: Hoàn thành công tác xây dựng hạ tầng công viên, đang triển khai lắp đặt thiết bị điện, đồ chơi thể thao, cấp nước tự động. Khối lượng đạt 70% giá trị gói thầu;
- Kết quả kinh doanh: Chưa phát sinh.

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

(8)&(9): Phải thu bà Đinh Thùy Dương và ông Nguyễn Công Lam:  
Đây là khoản phải thu các cá nhân theo Biên bản thỏa thuận ngày 21/04/2023 giữa Ông Nguyễn Ngọc Mỹ, Ông Nguyễn Đình Thiện, Bà Nguyễn Ngọc Thanh Uyên; Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Hồng Lam Xuân Thành); Bà Đinh Thùy Dương, Ông Nguyễn Công Lam; và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land) về việc bù trừ nghĩa vụ thanh toán.

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

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

Ngoài ra, Bà Đinh Thùy Dương và Ông Nguyễn Công Lam cam kết bằng năng lực, các mối quan hệ, nguồn khách hàng sẵn có và khả năng ngoại giao của mình sẽ giới thiệu, thu xếp cho Cen Land khách hàng đến mua các sản phẩm thuộc sở hữu của Cen Land và các bất động sản mà Cen Land được quyền phân phối tại các Dự án (như Trinity Tower, C – Skyview, C-River View, Hoa Tiên Paradise, Hud Mê Linh, Kim Chung Di Trạch,...) mà không cần Cen Land phải trả phí môi giới, phí giới thiệu, phí dịch vụ.  
Bà Đinh Thùy Dương và Ông Nguyễn Công Lam bảo đảm cho nghĩa vụ tại văn bản này bằng toàn bộ cổ phần hiện sở hữu tại Hồng Lam Xuân Thành. Trong trường hợp nếu không trả được nợ thì Bà Đinh Thùy Dương và Ông Nguyễn Công Lam sẽ bán cổ phần của mình tại Hồng Lam Xuân Thành để trả nợ cho Cen Land hoặc đồng ý sẽ bù trừ số cổ phần đó với số nợ còn nợ Cen Land.

(10): Đây là khoản đặt cọc môi giới của nhiều dự án, bao gồm:

| Tên dự án                   | 31/12/2023             | 01/01/2023             |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
|                             | VND                    | VND                    |
| Dự án Golden Hill           | -                      | 98.600.000.000         |
| Dự án Dabaco Lạc Vệ         | 34.000.000.000         | 44.000.000.000         |
| Dự án Bình Minh             | 73.450.299.008         | 83.450.299.008         |
| Dự án Eurowindow            | 132.200.000.000        | 142.200.000.000        |
| Dự án Dabaco Lý Thái Tổ     | 33.200.000.000         | 43.200.000.000         |
| Dự án Hoa Tiên Paradise (*) | 506.311.249.251        | 517.652.885.936        |
| <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 tháng 9 năm 2022. Đầu năm 2023, Công ty đã bắt đầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư với số lượng nhận từ chủ đầu tư là 40 căn.

(14) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (Trustlink), Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ (Cen Invest) và Cen Land ngày 16/07/2021:

- Mục đích: Phát triển, kinh doanh và khai thác dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và hoàn trả vốn Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm hành chính, trụ sở UBND và Đường trục trung tâm xã Đông Tiến, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh do Công ty Cổ phần Thủy sản khu vực 1 làm chủ đầu tư;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: Tổng vốn đầu tư là 737.922.352.500 VND;  
Tỷ lệ góp của Trustlink, Cen Invest, Cen Land lần lượt là: 30%, 10% và 60%;
- Nội dung chủ yếu: Cen Invest là đơn vị độc quyền phân phối và bao tiêu một số sản phẩm của dự án theo hợp đồng số 0707/2021/HĐ/CEN-SEACEO ngày 07/07/2021 (gọi tắt là hợp đồng môi giới) và phải thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối năm hợp tác đầu tư hoặc khi các bên đã phân phối hết các sản phẩm của dự án;
- Thời hạn hợp tác: Trong vòng 3 năm hoặc khi phân phối hết dự án tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2023: Cen Land đã góp được 123.616.800.000 VND;
- Tình hình dự án: Hiện tại dự án đang ở giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng, thu hồi đất cho dự án;
- Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa có doanh thu.

## 10. NỢ XẤU

|   | 31/12/2023            |                        | 01/01/2023            |                        |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|   | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi |
|   | VND                   | VND                    | VND                   | VND                    |
| - Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi |                       |                        |                       |                        |
| <b>Phải thu khách hàng</b>  | <b>28.130.709.764</b> | <b>11.310.012.579</b>  | <b>28.007.962.590</b> | <b>11.479.190.595</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         |
| + Công ty Cổ phần Max Việt Nam  | 252.936.200           | -                      | 252.936.200           | 75.880.860             |
| + Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse Miền Trung   | 307.200.001           | -                      | 307.200.001           | 92.160.000             |
| + Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Sao Việt   | 55.378.595            | -                      | 55.378.595            | -                      |
| + Các đối tượng khác  | 490.226.601           | 123.026.173            | 367.479.427           | 124.163.329            |
| <b>Trả trước cho người bán</b>  | <b>1.652.015.224</b>  | <b>135.806.462</b>     | <b>1.652.015.224</b>  | <b>651.519.788</b>     |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư và Giải pháp Sunshine Châu Á   | 207.543.305           | -                      | 207.543.305           | -                      |
| + Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Time House   | 375.055.159           | 112.516.548            | 375.055.159           | 187.527.580            |



|  | 31/12/2023             |                        | 01/01/2023             |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi |
|  | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| + Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Bất động sản Sen Việt             | 210.919.379            | -                      | 210.919.379            | 63.275.814             |
| + Công ty Cổ phần Golf Viễn Đông   | 322.035.762            | -                      | 322.035.762            | 161.017.881            |
| + Các khoản khác   | 536.461.619            | 23.289.914             | 536.461.619            | 239.698.513            |
| <b>Phải thu khác</b>   | <b>77.826.465.624</b>  | -                      | <b>77.826.465.624</b>  | -                      |
| <b>Phải thu khác ngắn hạn</b>  | <b>54.276.465.624</b>  | -                      | <b>54.276.465.624</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          | -                      |
| + Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long  | 1.470.000.000          | -                      | 1.470.000.000          | -                      |
| + Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong - Dự án Lê Phong Thuận Giao | 47.031.165.300         | -                      | 47.031.165.300         | -                      |
| <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>107.609.190.612</b> | <b>11.445.819.041</b>  | <b>107.486.443.438</b> | <b>12.130.710.383</b>  |

#### 11. HÀNG TỒN KHO

|                                       | 31/12/2023             |          | 01/01/2023             |          |
|---------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                       | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
|                                       | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 12.558.239.770         | -        | 3.336.540.541          | -        |
| - Hàng hoá                            | -                      | -        | 70.925.926             | -        |
| - Hàng hóa bất động sản (*)           | 543.492.227.463        | -        | 420.796.984.925        | -        |
|                                       | <b>556.050.467.233</b> | -        | <b>424.204.451.392</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>30.409.074.232</b>  | <b>27.572.916.349</b>  |
| + Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ   | 3.600.000.000          | 3.600.000.000          |
| + Dự án Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà (Casamia Calm Hoi An)   | -                      | 11.456.499.057         |
| + Căn hộ chung cư S04 -1901 của Dự án Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại ô đất I.A.23 thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn 2) | -                      | 5.694.337.211          |
| + Dự án Park View  | 1.339.623.973          | 4.644.619.155          |
| + Dự án C-River View   | 23.291.989.333         | -                      |
| + Căn hộ thuộc dự án Khu chung cư DETACO   | 2.177.460.926          | 2.177.460.926          |
| <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>526.341.391.195</b> | <b>420.796.984.925</b> |

|  | 31/12/2023      | 01/01/2023        |
|--|-----------------|-------------------|
|  | VND             | VND               |
| <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:   | 963.287.932.447 | 1.017.652.885.936 |
| + Phải thu Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành tiền môi giới sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 06)   | 34.221.505.020  | -                 |
| + Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 09 ghi chú (1))  | 254.268.689.153 | 500.000.000.000   |
| + Phải thu Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc trả lại bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 09 ghi chú (7))  | 168.486.489.023 | -                 |
| + Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 09 ghi chú (10))                    | 506.311.249.251 | 517.652.885.936   |
| - Công nợ phải trả: phải trả khách hàng đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 23)  | 9.536.302.410   | 16.102.610.606    |
| <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 07)                              | 61.413.506.042  | 130.896.125.852   |
| - Công nợ phải trả: Phải trả khách hàng đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Trinity Tower (thuyết minh số 23)  | 582.854.318     | 80.799.284.853    |
|  | 31/12/2023      | 01/01/2023        |
|  | VND             | VND               |
| <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 09 ghi chú (13)) | 357.143.970.942 | 439.644.084.142   |
| + Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải về việc mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (thuyết minh số 09 ghi chú (3))                 | 55.000.000.000  | 55.000.000.000    |

## 12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

|  | 31/12/2023           | 01/01/2023            |
|--|----------------------|-----------------------|
|  | VND                  | VND                   |
| Dự án Hệ thống phần mềm SERP (*)                         | 3.222.973.480        | 3.332.562.438         |
| Hệ thống phần mềm Quản lý (Gtech)**                      | 3.371.967.156        | 9.500.000.000         |
| Dự án Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn | -                    | 12.089.252.156        |
|  | <b>6.594.940.636</b> | <b>24.921.814.594</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: 5.320.977.192 VND (bao gồm VAT);
- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: 12 tháng từ ngày 02/01/2018 đến ngày 31/12/2018;
- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 31/12/2023: Dự án đã được đưa vào sử dụng tuy nhiên các hạng mục thực hiện các công đoạn cuối cùng của các phân hệ thuộc hệ thống phần mềm quản lý, đang chờ nghiệm thu quyết toán.

(\*\*) Dự án Hệ thống phần mềm Quản lý (Gtech)

- Nguồn vốn đầu tư: tự có. Tổng mức đầu tư: 34.700.000.000 VND (chưa bao gồm VAT);
- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: 12 tháng từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/06/2023;
- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 31/12/2023: đã nghiệm thu giai đoạn 2 và đang chuẩn bị thực hiện giai đoạn 3.



13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                               | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị    | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng                   |
|-------------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------------|
|                               | VND                    | VND                  | VND                             | VND                       | VND                    |
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                      |                                 |                           |                        |
| Số dư đầu năm                 | 116.479.910.561        | 2.070.648.181        | 58.912.823.732                  | 17.946.214.121            | 195.409.596.595        |
| - Mua trong năm               | -                      | -                    | -                               | 972.094.000               | 972.094.000            |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                      | -                    | (8.035.753.091)                 | -                         | (8.035.753.091)        |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>116.479.910.561</b> | <b>2.070.648.181</b> | <b>50.877.070.641</b>           | <b>18.918.308.121</b>     | <b>188.345.937.504</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                      |                                 |                           |                        |
| Số dư đầu năm                 | 16.988.106.848         | 1.403.017.760        | 25.066.155.480                  | 14.179.006.755            | 57.636.286.843         |
| - Khấu hao trong năm          | 5.278.555.277          | 297.533.665          | 6.337.780.035                   | 2.116.959.999             | 14.030.828.976         |
| - Phân loại lại               | -                      | 4.390.053            | -                               | (4.390.053)               | -                      |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                      | -                    | (5.161.357.340)                 | -                         | (5.161.357.340)        |
| - Tăng khác                   | -                      | -                    | -                               | 6.250.002                 | 6.250.002              |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>22.266.662.125</b>  | <b>1.704.941.478</b> | <b>26.242.578.175</b>           | <b>16.297.826.703</b>     | <b>66.512.008.481</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                      |                                 |                           |                        |
| Tại ngày đầu năm              | 99.491.803.713         | 667.630.421          | 33.846.668.252                  | 3.767.207.366             | 137.773.309.752        |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>      | <b>94.213.248.436</b>  | <b>365.706.703</b>   | <b>24.634.492.466</b>           | <b>2.620.481.418</b>      | <b>121.833.929.023</b> |

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 76.103.964.670 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 10.362.097.462 VND.

#### 14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                               | Giá trị quyền sử dụng | Phần mềm máy tính      | Tài sản cố định vô hình | Cộng                   |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
|                               | đất (*)               |                        | khác                    |                        |
|                               | VND                   | VND                    | VND                     | VND                    |
| <b>Nguyên giá</b>             |                       |                        |                         |                        |
| Số dư đầu năm                 | 11.995.200.171        | 162.329.915.769        | 374.727.273             | 174.699.843.213        |
| - Mua trong năm               | -                     | 37.141.029.498         | -                       | 37.141.029.498         |
| - Tặng khác                   | -                     | 5.000.000.000          | -                       | 5.000.000.000          |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>11.995.200.171</b> | <b>204.470.945.267</b> | <b>374.727.273</b>      | <b>216.840.872.711</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                       |                        |                         |                        |
| Số dư đầu năm                 | -                     | 98.153.662.086         | 374.727.273             | 98.528.389.359         |
| - Khấu hao trong năm          | -                     | 30.480.596.290         | -                       | 30.480.596.290         |
| - Tặng khác                   | -                     | 833.333.334            | -                       | 833.333.334            |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>-</b>              | <b>129.467.591.710</b> | <b>374.727.273</b>      | <b>129.842.318.983</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                       |                        |                         |                        |
| Tại ngày đầu năm              | 11.995.200.171        | 64.176.253.683         | -                       | 76.171.453.854         |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>      | <b>11.995.200.171</b> | <b>75.003.353.557</b>  | <b>-</b>                | <b>86.998.553.728</b>  |

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 74.587.622.342 VND.

(\*) Nguyên giá tại 31/12/2023 là quyền sử dụng gắn với 3.753 m<sup>2</sup> sàn văn phòng tầng 4 thuộc dự án Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

#### 15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

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

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

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

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

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



**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|   | 31/12/2023            | 01/01/2023            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| <b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>      |                       |                       |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng               | 619.543.971           | 720.898.436           |
| - Chi phí sửa chữa                        | 47.897.259            | 72.538.158            |
| - Chi phí thuê văn phòng                  | 979.986.964           | 2.247.226.685         |
| - Chi phí trả trước tiền quản lý vận hành | 218.650.077           | 215.576.863           |
| - Chi phí môi giới trả trước              | 3.965.428.921         | 6.249.008.679         |
| - Chi phí trả trước ngắn hạn khác         | 1.350.064.544         | 1.177.848.788         |
|   | <b>7.181.571.736</b>  | <b>10.683.097.609</b> |
| <b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>       |                       |                       |
| - Thuê căn hộ dự án Cộng Hòa Garden (*)   | 18.376.659.976        | -                     |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng               | 2.531.986.745         | 6.449.464.843         |
| - Chi phí sửa chữa lớn                    | 20.801.220.899        | 30.218.682.520        |
| - Chi phí trả trước dài hạn khác          | 6.700.146.184         | 391.524.870           |
|   | <b>48.410.013.804</b> | <b>37.059.672.233</b> |

(\*): Đây là chi phí thuê căn hộ D15.P4 chung cư Cộng Hòa Garden, số 20 đường Cộng Hòa, phường 12, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Cen Sài Gòn:

- Diện tích 504,38 m<sup>2</sup>;
- Giá thuê ban đầu: 18.616.661.089 VND (chưa bao gồm thuế GTGT);
- Bên cho thuê: Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền;
- Thời gian thuê: đến ngày 16/06/2062;
- Thời gian phân bổ: phân bổ 39 năm (theo thời gian thuê);
- Mục đích thuê: sử dụng và cho thuê lại.

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

|   | Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group | Tổng cộng            |
|---|---|----------------------|
|   | VND   | VND                  |
| <b>Nguyên giá</b>   |   |                      |
| - Số dư đầu năm   | -   | -                    |
| - Giá trị lợi thế thương mại phát sinh trong năm (Thuyết minh số 3) | 1.522.965.872   | 1.522.965.872        |
| - Số dư cuối năm  | <b>1.522.965.872</b>  | <b>1.522.965.872</b> |
| <b>Số phân bổ lũy kế</b>  |   |                      |
| - Số dư đầu năm   | -   | -                    |
| - Số phân bổ trong năm  | 507.655.291   | 507.655.291          |
| - Số dư cuối năm  | <b>507.655.291</b>  | <b>507.655.291</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>  |   |                      |
| - Số dư đầu năm   | -   | -                    |
| - Số dư cuối năm  | <b>1.015.310.581</b>  | <b>1.015.310.581</b> |

18. CÁC KHOẢN VAY

|   | 01/01/2023               |                          | Trong năm                |                          | 31/12/2023             |                        |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá trị                  | Giá gốc                  | Tăng                     | Giảm                     | Giá trị                | Giá gốc                |
|   | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      | VND                    | VND                    |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>  |                          |                          |                          |                          |                        |                        |
| - <b>Vay ngắn hạn</b>   | <b>544.995.883.962</b>   | <b>544.995.883.962</b>   | <b>1.141.325.471.262</b> | <b>1.350.508.303.403</b> | <b>335.813.051.821</b> | <b>335.813.051.821</b> |
| + Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam                                 | 21.781.676.199           | 21.781.676.199           | 14.112.560.729           | 35.894.236.928           | -                      | -                      |
| + Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Thái Hà (vay thấu chi)                                 | 74.970.000.000           | 74.970.000.000           | 592.649.999.996          | 667.619.999.996          | -                      | -                      |
| + Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà    | 283.387.176.161          | 283.387.176.161          | 261.363.970.300          | 459.834.054.615          | 84.917.091.846         | 84.917.091.846         |
| + Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa                         | 9.877.348.394            | 9.877.348.394            | 190.030.995.675          | 13.202.384.094           | 186.705.959.975        | 186.705.959.975        |
| + Ngân hàng TMCP Indovina- Chi nhánh Thiên Long                                     | -                        | -                        | 42.000.000.000           | -                        | 42.000.000.000         | 42.000.000.000         |
| + Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng                                 | 94.979.683.208           | 94.979.683.208           | 1.367.944.562            | 96.347.627.770           | -                      | -                      |
| + Ông Võ Nhật Thiên   | -                        | -                        | 2.500.000.000            | -                        | 2.500.000.000          | 2.500.000.000          |
| + Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân | 60.000.000.000           | 60.000.000.000           | 37.300.000.000           | 77.610.000.000           | 19.690.000.000         | 19.690.000.000         |
| - <b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>   | <b>8.081.018.000</b>     | <b>8.081.018.000</b>     | <b>1.836.000.000</b>     | <b>8.999.018.000</b>     | <b>918.000.000</b>     | <b>918.000.000</b>     |
| + Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà    | -                        | -                        | 1.836.000.000            | 918.000.000              | 918.000.000            | 918.000.000            |
| + Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng                                 | 8.081.018.000            | 8.081.018.000            | -                        | 8.081.018.000            | -                      | -                      |
| - <b>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</b>   | <b>450.000.000.000</b>   | <b>450.000.000.000</b>   | <b>-</b>                 | <b>353.548.320.000</b>   | <b>96.451.680.000</b>  | <b>96.451.680.000</b>  |
|   | <b>1.003.076.901.962</b> | <b>1.003.076.901.962</b> | <b>1.143.161.471.262</b> | <b>1.713.055.641.403</b> | <b>433.182.731.821</b> | <b>433.182.731.821</b> |



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

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

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

|  | 01/01/2023             |                        | Trong năm       |                      | 31/12/2023             |                        |
|--|------------------------|------------------------|-----------------|----------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá trị                | Giá gốc                | Tăng            | Giảm                 | Giá trị                | Giá gốc                |
|  | VND                    | VND                    | VND             | VND                  | VND                    | VND                    |
| <b>b) Vay dài hạn</b>  |                        |                        |                 |                      |                        |                        |
| - Vay dài hạn  | 10.353.738.000         | 10.353.738.000         | -               | 8.999.018.000        | 1.354.720.000          | 1.354.720.000          |
| + Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà | 2.272.720.000          | 2.272.720.000          | -               | 918.000.000          | 1.354.720.000          | 1.354.720.000          |
| + Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng                              | 8.081.018.000          | 8.081.018.000          | -               | 8.081.018.000        | -                      | -                      |
| - Trái phiếu thường  | 450.000.000.000        | 450.000.000.000        | -               | -                    | 450.000.000.000        | 450.000.000.000        |
|  | <u>460.353.738.000</u> | <u>460.353.738.000</u> | <u>-</u>        | <u>8.999.018.000</u> | <u>451.354.720.000</u> | <u>451.354.720.000</u> |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng  | (458.081.018.000)      | (458.081.018.000)      | (1.836.000.000) | (362.547.338.000)    | (97.369.680.000)       | (97.369.680.000)       |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng   | <u>2.272.720.000</u>   | <u>2.272.720.000</u>   |                 |                      | <u>353.985.040.000</u> | <u>353.985.040.000</u> |

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

|  | Lãi suất năm | Thời hạn vay                      | Mục đích vay   | Hình thức bảo đảm               | 31/12/2023      | 01/01/2023      |
|--|--------------|-----------------------------------|--|---------------------------------|-----------------|-----------------|
|  |              |                                   |  |                                 | VND             | VND             |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam                              | 11,40%       | 4 tháng                           | Bổ sung vốn lưu động                                       | Tài sản                         | -               | 21.781.676.199  |
| Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Thái Hà (vay thấu chi)                              | 5,2% - 5,9%  | 6 tháng và gia hạn khi có nhu cầu | Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh | Thế chấp bằng hợp đồng tiền gửi | -               | 74.970.000.000  |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà | 8,8% - 9%    | 160 ngày                          | Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh | Tài sản (1)                     | 84.917.091.846  | 283.387.176.161 |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa                      | 9,66%        | Tối đa 12 tháng                   | Đầu tư 40 lô đất tại dự án Paradise Đại Lải, Vĩnh Phúc.    | Tài sản (2)                     | 186.705.959.975 | 9.877.348.394   |
| Ngân hàng TMCP Indovina- Chi nhánh Thiên Long                                  | 6,80%        | 6 tháng                           | Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh | Tài sản (3)                     | 42.000.000.000  | -               |

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

|   | Lãi suất năm | Thời hạn vay               | Mục đích vay   | Hình thức bảo đảm                  | 31/12/2023<br>VND      | 31/12/2023<br>VND      |
|---|--------------|----------------------------|--|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Ngân hàng VPBank Hội sở (vay thấu chi)  | 8,50%        | Quay vòng 1 tháng<br>1 lần | Bổ sung vốn lưu động<br>phục vụ hoạt động sản<br>xuất kinh doanh | Tài sản                            | -                      | 94.979.683.208         |
| Ông Võ Nhật Thiên   | 0,00%        | 6 tháng                    | Bổ sung vốn lưu động   | Tín chấp                           | 2.500.000.000          | -                      |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và<br>Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà       | 5,50%        | 45170                      | Phục vụ hoạt động sản<br>xuất kinh doanh                         | Thế chấp bằng hợp<br>đồng tiền gửi | -                      | -                      |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và<br>Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh<br>Xuân | 5,80%        | 09 tháng                   | Phục vụ hoạt động sản<br>xuất kinh doanh                         | Thế chấp bằng hợp<br>đồng tiền gửi | 19.690.000.000         | 60.000.000.000         |
|   |              |                            |  |                                    | <b>335.813.051.821</b> | <b>544.995.883.962</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.

(2) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa được bảo lãnh bởi bằng tài sản là 39 bất động sản (Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải) đứng tên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

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



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

|  | <u>Lãi suất năm</u> | <u>Năm đáo hạn</u> | <u>Mục đích vay</u>                   | <u>Hình thức bảo đảm</u>        | <u>31/12/2023</u>    | <u>01/01/2023</u>      |
|--|---------------------|--------------------|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------|------------------------|
|  |                     |                    |                                       |                                 | <u>VND</u>           | <u>VND</u>             |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà - VND | 7%                  | 2025               | Mua sắm tài sản                       | Tài sản                         | 1.354.720.000        | 2.272.720.000          |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng                                    | 12,3-12,7%          | 20 - 24 tháng      | Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh | Thế chấp bằng hợp đồng tiền gửi | -                    | 8.081.018.000          |
|  |                     |                    |                                       |                                 | <u>1.354.720.000</u> | <u>10.353.738.000</u>  |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng  |                     |                    |                                       |                                 | <u>(918.000.000)</u> | <u>(8.081.018.000)</u> |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng   |                     |                    |                                       |                                 | <u>436.720.000</u>   | <u>2.272.720.000</u>   |

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

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

|                                       | <u>31/12/2023</u>       |                 |               | <u>01/01/2023</u>        |                 |               |
|---------------------------------------|-------------------------|-----------------|---------------|--------------------------|-----------------|---------------|
|                                       | <u>Giá trị</u>          | <u>Lãi suất</u> | <u>Kỳ hạn</u> | <u>Giá trị</u>           | <u>Lãi suất</u> | <u>Kỳ hạn</u> |
|                                       | <u>VND</u>              | <u>%</u>        |               | <u>VND</u>               | <u>%</u>        |               |
| <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 | <u>(96.451.680.000)</u> |                 |               | <u>(450.000.000.000)</u> |                 |               |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng        | <u>353.548.320.000</u>  |                 |               | <u>-</u>                 |                 |               |

- Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có tài sản đảm bảo;
- Mục đích: Tăng quy mô vốn hoạt động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp cho hoạt động bất động sản, cho vay để góp vốn vào các dự án bất động sản;
- Lãi suất: năm đầu tiên cố định 10,5%/năm. Các năm sau: thả nổi được điều chỉnh 12 tháng/lần. Lãi suất trong năm 2023 được xác định là 11,4%/năm;
- Hình thức trả lãi: Trả lãi 6 tháng và 12 tháng 1 lần vào ngày thanh toán lãi;
- Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm kể từ ngày phát hành, ngày đáo hạn: 31/12/2023: Theo Nghị quyết hội nghị người sở hữu trái phiếu ngày 21/12/2023, Cen Land đã mua lại trái phiếu với giá trị mua lại là: 96.451.680.000 VND vào ngày 02/01/2024, đồng thời số trái phiếu còn lại với giá trị 353.548.320.000 VND sẽ được kéo dài thời hạn đến ngày 31/01/2025 với lãi suất trong thời gian trái phiếu gia hạn là 12%/năm;
- Tổng giá trị đã phát hành: 450.000.000.000 VND;
- Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp các Dự án bất động sản, cho vay để góp vốn vào các Dự án bất động sản;
- Hình thức bảo đảm: Bảo đảm Tài sản và bảo lãnh thanh toán. Toàn bộ chứng khoán và tiền trên tài khoản chứng khoán của các cá nhân trong Ban lãnh đạo Công ty mở tại VNDIRECT. Toàn bộ các quyền tài sản thuộc sở hữu của Công ty phát sinh từ Hợp đồng vay vốn giữa Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink;
- Số dư tại ngày 01/01/2023: 450.000.000.000 VND;
- Số dư tại ngày 31/12/2023: 450.000.000.000 VND;
- Tình hình sử dụng vốn: Đầu tư dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;
- Bên nắm giữ trái phiếu: Công ty Cổ phần Chứng khoán VnDirect.



**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|  | 31/12/2023             |                          | 01/01/2023             |                          |
|--|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
|  | Giá trị                | Số có khả năng trả<br>nợ | Giá trị                | Số có khả năng trả<br>nợ |
|  | VND                    | VND                      | VND                    | VND                      |
| <b>Bên liên quan</b>   | <b>7.539.060.383</b>   | <b>7.539.060.383</b>     | <b>13.056.588.928</b>  | <b>13.056.588.928</b>    |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ                                  | 4.562.564.541          | 4.562.564.541            | 10.303.845.419         | 10.303.845.419           |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và<br>Lữ hành Thế Kỳ                | 511.998.103            | 511.998.103              | 2.025.348.508          | 2.025.348.508            |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát<br>triển Bất động sản Thế Kỳ      | 2.464.497.739          | 2.464.497.739            | -                      | -                        |
| - Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân<br>Thành                           | -                      | -                        | 727.395.001            | 727.395.001              |
| <b>Bên khác</b>  | <b>102.049.944.907</b> | <b>102.049.944.907</b>   | <b>126.856.242.930</b> | <b>126.856.242.930</b>   |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản<br>Ngaland                          | 3.346.079.487          | 3.346.079.487            | -                      | -                        |
| - Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân<br>Thành                           | 730.859.080            | 730.859.080              | -                      | -                        |
| - Công ty TNHH Đầu tư Phát triển<br>Địa ốc TH Việt Nam             | 1.268.998.474          | 1.268.998.474            | -                      | -                        |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn A&F                                     | 4.733.922.294          | 4.733.922.294            | -                      | -                        |
| - Công ty TNHH Phát triển Công<br>nghệ NZTECH                      | -                      | -                        | 18.087.252.000         | 18.087.252.000           |
| - Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc<br>tế GTech                       | 9.985.000.000          | 9.985.000.000            | 9.985.000.000          | 9.985.000.000            |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản<br>Galaxy Land                      | -                      | -                        | 1.106.597.733          | 1.106.597.733            |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng, Đầu<br>tư Bất động sản Việt Minh Hoàng | 4.676.540.457          | 4.676.540.457            | 1.697.041.194          | 1.697.041.194            |
| - Phải trả các đối tượng khác                                      | 77.308.545.115         | 77.308.545.115           | 95.980.352.003         | 95.980.352.003           |
|  | <b>109.589.005.290</b> | <b>109.589.005.290</b>   | <b>139.912.831.858</b> | <b>139.912.831.858</b>   |

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

|   | 31/12/2023            | 01/01/2023            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| - Khách hàng mua căn hộ dự án C Skyview | 14.508.652.154        | 22.391.329.347        |
| - Người mua trả tiền trước khác         | 5.422.515.557         | 8.670.710.818         |
|   | <b>19.931.167.711</b> | <b>31.062.040.165</b> |

**21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

|  | Số phải thu đầu năm  | Số phải nộp đầu năm    | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Số phải thu cuối năm | Số phải nộp cuối năm   |
|--|----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
|  | VND                  | VND                    | VND                   | VND                      | VND                  | VND                    |
| Thuế giá trị gia tăng                  | 1.594.920.497        | 27.588.702.665         | 8.543.611.792         | 20.983.948.484           | 896.762.825          | 14.450.208.301         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 215.031.551          | 53.374.002.826         | 2.851.958.127         | 51.468.212.790           | 167.385.174          | 4.710.101.786          |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | 131.587.655          | 80.163.656.428         | 10.591.409.754        | 3.177.308.341            | 162.641              | 87.446.332.827         |
| Các loại thuế khác                     | 210.706              | 268.818.523            | 88.000.999            | 69.524.140               | -                    | 287.084.676            |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 241.679.849          | -                      | 95.721.820            | 23.589.153               | 243.269.002          | 73.721.820             |
|  | <b>2.183.430.258</b> | <b>161.395.180.442</b> | <b>22.170.702.492</b> | <b>75.722.582.908</b>    | <b>1.307.579.642</b> | <b>106.967.449.410</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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



## 22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

|                               | 31/12/2023            | 01/01/2023             |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                               | VND                   | VND                    |
| - Chi phí lãi vay             | 26.451.824.604        | 24.719.470.911         |
| - Chi phí hỗ trợ lãi suất (*) | 15.498.315.857        | 76.429.020.406         |
| - Chi phí môi giới            | 14.536.078.893        | 12.839.499.793         |
| - Chi phí phải trả khác       | 12.321.457.745        | 5.792.752.874          |
|                               | <b>68.807.677.099</b> | <b>119.780.743.984</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.

## 23. 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>   |                        |                        |
| - Kinh phí công đoàn   | 565.551.011            | 565.551.011            |
| - Bảo hiểm xã hội  | 576.081.180            | 442.117.497            |
| - Bảo hiểm y tế  | -                      | 9.375.900              |
| - Bảo hiểm thất nghiệp   | -                      | 6.837.308              |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn  | 6.785.660.000          | 36.906.922.378         |
| - Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (1)  | 92.217.373.543         | 158.751.954.123        |
| +) <i>Dự án Kim Chung Di Trạch</i>   | 5.180.050.000          | 870.000.000            |
| +) <i>Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế</i>  | 1.106.192.789          | 23.059.139.977         |
| +) <i>Dự án Vườn Sen - Đồng Kỵ</i>   | 29.854.944.522         | 29.854.944.522         |
| +) <i>Dự án Hoa Tiên Paradise</i>  | 9.536.302.410          | 16.102.610.606         |
| +) <i>Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)</i>                                | 582.854.318            | 80.799.284.853         |
| +) <i>Dự án khác</i>   | 45.957.029.504         | 8.065.974.165          |
| - Phải trả tiền nhận nợ liên quan đến dự án Ecopark Vinh (Eco Central Park) (2)                    | 6.421.599.822          | -                      |
| - Tiền còn phải góp vốn xây dựng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Làng Việt kiều Quốc tế (3) | 16.457.663.384         | -                      |
| - Phải trả tiền Hợp tác đầu tư (4)   | 107.400.000.000        | 107.400.000.000        |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác  | 18.193.372.141         | 113.255.356.926        |
|  | <b>248.617.301.081</b> | <b>417.338.115.143</b> |
| <b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>  |                        |                        |
| <b>Bên liên quan</b>   |                        | <b>943.333.002</b>     |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ   | -                      | 875.723.893            |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ   | -                      | 67.609.109             |
| <b>Bên khác</b>  | <b>248.617.301.081</b> | <b>416.394.782.141</b> |
| - Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh   | -                      | 91.869.987.999         |
| - Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land (2)   | 6.421.599.822          | 504.838.320            |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (3)  | 16.457.663.384         | 1.550.409.924          |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (4)  | 107.400.000.000        | 107.400.000.000        |
| - Các đối tượng khác   | 118.338.037.875        | 215.069.545.898        |
|  | <b>248.617.301.081</b> | <b>417.338.115.143</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>  |                        |                        |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn   | 3.758.312.730          | 3.384.592.952          |
| <i>Công ty Cổ phần Tập đoàn IWOW</i>   | 480.557.060            | -                      |
| <i>Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục IGARTEN</i>   | 1.158.272.970          | -                      |
| <i>Các đối tượng khác</i>  | 2.119.482.700          | -                      |
|  | <b>3.758.312.730</b>   | <b>3.384.592.952</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 Kỳ và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trust link (Trust link):
- Mục đích: Phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc dự án Tuần Châu Hạ Long mà trước đó Cen Land đã ký thỏa thuận đặt cọc cam kết nhận chuyển nhượng với chủ đầu tư là Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh;
  - Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
  - Tỷ lệ góp vốn: Tổng tiền đầu tư ban đầu là 1.020.608.000.000 VND (bằng giá trị quyền sử dụng đất tạm tính của dự án). Không phụ thuộc vào tổng tiền đầu tư, các bên đồng ý số vốn góp ban đầu là 510.304.000.000 VND, số này đã bao gồm tiền Cen Land đặt cọc cho chủ đầu tư. Trustlink 30%, Cen Land 70%. Với lần góp vốn đầu tiên, tương ứng với khoản tiền Cen Land đã đặt cọc cho chủ đầu tư Trustlink sẽ góp vốn theo tỷ lệ và sẽ trả cho Cen Land khoản tiền lãi tính trên phần góp vốn tính từ ngày Cen Land đặt cọc đến ngày Trustlink góp vốn là 11%. Đối với các lần góp tiếp theo, Trust link có quyền lựa chọn: góp tiếp theo tỷ lệ cũ, ngừng góp và tỷ lệ đầu tư tính theo số thực góp hoặc chuyển thành khoản tiền cho Cen Land vay lãi 11%. Vốn góp được Cen Land hoàn trả khi hết thời gian hợp tác theo hợp đồng hoặc khi Cen Land phân phối và ghi nhận được 99% doanh thu;
  - Nội dung chủ yếu: Trust link và Cen Land góp vốn nhận chuyển nhượng bất động sản và hợp tác đầu tư thực hiện một phần các phần công việc liên quan đến dự án trên cơ sở các quyền và Cen Land được thực hiện theo thỏa thuận đặt cọc hoặc mua bán với chủ đầu tư;
  - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Mỗi bên được hưởng lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ vốn góp, việc phân chia được thực hiện vào ngày cuối cùng của thời gian hợp tác hoặc khi Cen Land phân phối hết;
  - Thời hạn hợp tác: 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hoặc cho đến khi Cen Land nhận chuyển nhượng và hoàn thành việc phân phối lại toàn bộ các sản phẩm của dự án;
  - Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2023: Tổng vốn góp là 358 tỷ VND, 2 bên đã góp đúng theo tỷ lệ quy định (Trustlink 30%, Cen Land 70%) và Cen Land đã chuyển toàn bộ cho chủ đầu tư là Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh.
  - Tình hình dự án: Dự án đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý;
  - Kết quả kinh doanh: Dự án đang triển khai chưa ghi nhận doanh thu.

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

|   | 31/12/2023             | 01/01/2023            |
|---|------------------------|-----------------------|
|   | VND                    | VND                   |
| - Doanh thu nhận trước về phí môi giới                        | -                      | 2.955.008.602         |
| - Doanh thu nhận trước về tiền dịch vụ quảng cáo truyền thông | 987.351.510            | 1.743.750.450         |
| - Doanh thu nhận trước về tiền cho thuê                       | 100.876.452.427        | 7.163.389.145         |
|   | <b>101.863.803.937</b> | <b>11.862.148.197</b> |



Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ

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

## 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

## a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

|   | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần   | Vốn khác của chủ sở hữu | Cổ phiếu quỹ       | Quỹ đầu tư phát triển  | Lợi nhuận chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng                     |
|---|---------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|
|   | VND                       | VND                    | VND                     | VND                | VND                    | VND                      | VND                             | VND                      |
| Số dư đầu năm trước   | 2.015.995.570.000         | 149.799.450.000        | 54.125.000.000          | (1.080.000)        | 99.974.426.913         | 1.091.343.550.880        | 27.095.489.672                  | 3.438.332.407.465        |
| Tăng vốn trong năm trước  | 2.015.994.490.000         | -                      | -                       | -                  | -                      | -                        | -                               | 2.015.994.490.000        |
| Lãi trong năm trước   | -                         | -                      | -                       | -                  | -                      | 190.887.249.745          | 3.543.736.160                   | 194.430.985.905          |
| Phân phối lợi nhuận tại Công ty mẹ  | 604.795.280.000           | -                      | -                       | -                  | 22.899.125.760         | (659.753.181.824)        | -                               | (32.058.776.064)         |
| Phân phối lợi nhuận tại Công ty con   | -                         | -                      | -                       | -                  | 1.687.424.271          | (4.049.818.251)          | (107.517.940)                   | (2.469.911.920)          |
| Tái phát hành cổ phiếu quỹ  | -                         | (550.000)              | -                       | -                  | -                      | -                        | -                               | (550.000)                |
| Điều chỉnh theo Biên bản thanh tra thuế tại Công ty TNHH TMDT Ngôi nhà Thế Kỳ | -                         | -                      | -                       | -                  | -                      | (287.686.705)            | -                               | (287.686.705)            |
| Tăng khác tại Công ty mẹ  | -                         | -                      | -                       | -                  | -                      | 475.130.264              | -                               | 475.130.264              |
| Tăng khác tại Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen                       | -                         | -                      | -                       | -                  | -                      | (42.564.680)             | -                               | (42.564.680)             |
| Điều chỉnh khác   | -                         | -                      | -                       | -                  | 1                      | (1.441.551.492)          | 1.961.171.332                   | 519.619.841              |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>   | <b>4.636.785.340.000</b>  | <b>149.798.900.000</b> | <b>54.125.000.000</b>   | <b>(1.080.000)</b> | <b>124.560.976.945</b> | <b>617.131.127.937</b>   | <b>32.492.879.224</b>           | <b>5.614.893.144.106</b> |
| Số dư đầu năm nay   | 4.636.785.340.000         | 149.798.900.000        | 54.125.000.000          | (1.080.000)        | 124.560.976.945        | 617.131.127.936          | 32.492.879.225                  | 5.614.893.144.106        |
| Tăng vốn trong năm nay  | -                         | -                      | -                       | -                  | -                      | -                        | 8.800.000.000                   | 8.800.000.000            |
| Lãi trong năm nay   | -                         | -                      | -                       | -                  | -                      | 2.003.729.301            | 51.625.232                      | 2.055.354.533            |
| Phân phối lợi nhuận tại Công ty mẹ (*)  | -                         | -                      | -                       | -                  | 19.088.724.975         | (32.450.832.457)         | -                               | (13.362.107.482)         |
| Trích quỹ đầu tư phát triển   | -                         | -                      | -                       | -                  | 19.088.724.975         | (19.088.724.975)         | -                               | -                        |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi   | -                         | -                      | -                       | -                  | -                      | (13.362.107.482)         | -                               | (13.362.107.482)         |
| Điều chỉnh khác   | -                         | -                      | -                       | -                  | -                      | 7.475.796.563            | 672.331.669                     | 8.148.128.232            |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>   | <b>4.636.785.340.000</b>  | <b>149.798.900.000</b> | <b>54.125.000.000</b>   | <b>(1.080.000)</b> | <b>143.649.701.920</b> | <b>594.159.821.343</b>   | <b>42.016.836.126</b>           | <b>5.620.534.519.389</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> |

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

|                           | Năm 2023                 | Năm 2022                 |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                           | VND                      | VND                      |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                          |                          |
| - Vốn góp đầu năm         | 4.636.785.340.000        | 4.636.785.340.000        |
| - Vốn góp cuối năm        | <b>4.636.785.340.000</b> | <b>4.636.785.340.000</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 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                      | 463.678.534 | 463.678.534 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                  | 463.678.534 | 463.678.534 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                      | 463.678.534 | 463.678.534 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)            | 10.000      | 10.000      |

**e) Các quỹ Công ty**

|                         | 31/12/2023             | 01/01/2023             |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
|                         | VND                    | VND                    |
| - Quỹ đầu tư phát triển | 143.649.701.920        | 124.560.976.945        |
|                         | <b>143.649.701.920</b> | <b>124.560.976.945</b> |

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

**a) Tài sản cho thuê ngoài**

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

|                        | 31/12/2023            | 01/01/2023            |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | VND                   | VND                   |
| - Từ 1 năm trở xuống   | 29.768.888.611        | 25.205.106.877        |
| - Trên 1 năm đến 5 năm | 42.266.257.161        | 51.864.795.810        |
| - Trên 5 năm           | -                     | 5.457.569.358         |
|                        | <b>72.035.145.772</b> | <b>82.527.472.044</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:

| Tên lô đất/Địa điểm lô thuê   | Diện tích thuê (m <sup>2</sup> ) | Đơn giá thuê/tháng (VND)   | Thời gian thuê               | Mục đích thuê                     |
|---|----------------------------------|--|------------------------------|-----------------------------------|
| - Tầng 4, tháp A Sky City số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội   | 436,7                            | 244.877.358 VND/tháng  | 20/05/2021 - 30/4/2026       | Văn phòng làm việc CEN LAND       |
| - Tầng 2,3 - Tòa nhà Golden Place, Lê Văn Lương, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội   | 1.384                            | 466.135.798 VND/tháng  | 5 năm kể từ ngày 15/5/2021   | Văn phòng làm việc CEN LAND       |
| - Tầng 1 - tầng 2 tòa K1, K2, K3 - Công trình chung cư kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở Hi Brand tại khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, có tên thương mại là "The K-park" | 1.244,0                          | 338.836.527 VND/tháng  | 2018-2023                    | Để kinh doanh cho thuê mặt bằng   |
| - Tầng 1,2 tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, Trung Hoà, Cầu Giấy, Hà Nội  | 1.267,92                         | 427.167.000 VND/tháng  |                              | Văn phòng làm việc                |
| - Phòng 605, 606 tầng 06, Tòa nhà MB Hải Phòng, Số 6, Lô 30A, đường Lê Hồng Phong, Ngô Quyền, Hải Phòng   | 124                              | 230.000 VND/m <sup>2</sup> /tháng  | Từ 20/10/2020 đến 19/10/2023 | Văn phòng chính - Cen Hải Phòng   |
| - Căn nhà STH.44.19 tại Đường số 4, Khu đô thị Lê Hồng Phong 2, phường Phước Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa   | 107,5                            | 30.000.000 VND/tháng   | Từ 19/12/2020 đến 20/12/2022 | Văn phòng làm việc Cen Khánh Hòa  |
| - Tầng 9 Tòa nhà VNPT, số 33 Lý Thái Tổ, phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh  | 88                               | 187.000 VND/m <sup>2</sup> /tháng  | Từ 01/10/2020 đến 01/05/2021 | Văn phòng làm việc Cen Bắc Ninh   |
| - Tầng 1 Chung cư An Phú Thịnh Garden Tower, Lô Đất B1-50 Đường số 19B, Khu Đô Thị Mới An Phú Thịnh, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định   | 252,9                            | Năm thứ nhất: 29.700.000 VND/tháng<br>Từ năm thứ 2 trở đi: theo thỏa thuận của 2 bên | 03 năm kể từ ngày 01/04/2021 | Văn phòng làm việc Cen Bình Định  |
| - 44 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Hàm Tiến, Thành Phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam  | 100                              | 25.000.000 VND/tháng   | Từ 06/05/2021 đến 14/04/2024 | Văn phòng làm việc Cen Bình Thuận |
| - Tầng 8, tòa nhà Phúc Nga, số 89 Phố Mới, Phường Bản Yên Nhân, Thị xã Mỹ Hào, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam  | 195                              | 17.000.000 VND/tháng   | Từ 16/11/2020 đến 15/11/2022 | Văn phòng làm việc Cen Hưng Yên   |
| - Tầng 2, số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  | 1.337,64                         | 358.825 VND/m <sup>2</sup> /tháng  | Từ 15/05/2021 đến 14/05/2026 | Văn phòng làm việc Cen Housing    |
| - Căn hộ MG2-18 (Ô số SH11-18) lô SH-11, đất ở kết hợp DVTM khu dịch vụ cao cấp Bến Đoàn, phường Hồng Gai, thành phố Hạ Long, Quảng Ninh  | 90                               | 30.000.000 VND/tháng   | Từ 01/06/2021 đến 31/05/2022 | Văn phòng làm việc Cen Đông Bắc   |

| Tên lô đất/Địa điểm lô thuê  | Diện tích thuê (m2) | Đơn giá thuê/tháng (VND) | Thời gian thuê                             | Mục đích thuê  |
|--|---------------------|--------------------------|--|--|
| - Căn nhà và đất tại 113 đường 30/4, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương   | 524,56              | 75.000.000 VND/tháng     | Từ 01/09/2022 đến 30/12/2024               | Văn phòng làm việc Cen Bình Dương  |
| - Tòa nhà 91A Cao Thắng, phường 3, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh   | 3.253,3             | 700.000.000 VND/tháng    | 08/11/2021 - 07/11/2029                    | Sử dụng làm văn phòng Công ty Cổ phần Cen Sài Gòn và cho công ty trong Tập đoàn thuê lại |
| - Tầng 2, tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội  | 69,75               | 23.017.500 VND/tháng     | Từ ngày 1/7/2016 đến khi chấm dứt hợp đồng | Văn phòng làm việc Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới                 |
| - Tầng 3. Tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội                         | 2.238               | 475.000.000 VND/tháng    | 01/10/2020 - 30/09/2025                    | Làm văn phòng Coworking-space Công ty Cổ phần Cen Cuckoo                                 |
| - Lô L4-C, Tầng 4 lô C, Tòa nhà Sun Acora Residence, Số 3 Phố Lương Yên, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội | 2.784               | 576.288.000 VND/tháng    | 01/07/2021 - 15/05/2023                    | Làm văn phòng Coworking-space Công ty Cổ phần Cen Cuckoo                                 |
| - Tầng 2, Tòa nhà Golden Palace, ô đất C3, đường Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội            | 346,8               | 166.336.724 VND/tháng    | 13/05/2022 - 12/04/2025                    | Làm văn phòng Coworking-space Công ty Cổ phần Cen Cuckoo                                 |
| - Tầng 3, Tòa nhà Golden Palace, ô đất C3, đường Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội            | 767                 | 324.157.977 VND/tháng    | 01/04/2022 - 31/03/2025                    | Làm văn phòng Coworking-space Công ty Cổ phần Cen Cuckoo                                 |

## 27. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|   | Năm 2023<br>VND          | Năm 2022<br>VND          |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu môi giới bất động sản   | 327.923.481.785          | 1.402.336.389.805        |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản  | 582.711.112.300          | 2.128.783.392.155        |
| Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác  | 115.566.170.101          | 139.599.024.672          |
|   | <b>1.026.200.764.186</b> | <b>3.670.718.806.632</b> |
| <b>Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan</b><br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45) | <b>35.001.163.690</b>    | <b>37.088.779.494</b>    |

## 28. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

|                     | Năm 2023<br>VND       | Năm 2022<br>VND        |
|---------------------|-----------------------|------------------------|
| Hàng bán bị trả lại | 92.452.222.338        | 104.845.666.505        |
| Giảm giá hàng bán   | -                     | 90.158.918.200         |
|                     | <b>92.452.222.338</b> | <b>195.004.584.705</b> |



## 29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|   | Năm 2023               | Năm 2022                 |
|---|------------------------|--------------------------|
|   | VND                    | VND                      |
| Giá vốn mỗi giới bất động sản   | 207.463.310.202        | 1.065.533.348.127        |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản  | 456.591.862.271        | 1.494.758.194.283        |
| Giá vốn cho thuê văn phòng và khác  | 86.801.691.824         | 70.048.211.546           |
|   | <b>750.856.864.297</b> | <b>2.630.339.753.956</b> |
| <b>Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan</b><br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45) |                        |                          |
| Tổng giá trị mua vào:   | 281.525.872.451        | 968.757.876.284          |
| <b>Trong đó:</b>  |                        |                          |
| + Đã kết chuyển vào giá vốn hàng bán  | 276.151.209.654        | 833.105.229.515          |
| + Còn tồn kho   | 5.374.662.797          | 135.652.646.769          |

## 30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|  | Năm 2023              | Năm 2022               |
|--|-----------------------|------------------------|
|  | VND                   | VND                    |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay  | 64.802.287.436        | 96.931.678.082         |
| Lãi trái phiếu   | 25.104.417            | 15.547.010.925         |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác   | -                     | 6.468.213              |
|  | <b>64.827.391.853</b> | <b>112.485.157.220</b> |
| <b>Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan</b><br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45) | <b>17.880.952.060</b> | <b>16.995.794.519</b>  |

## 31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                         | Năm 2023              | Năm 2022               |
|-------------------------|-----------------------|------------------------|
|                         | VND                   | VND                    |
| Lãi tiền vay            | 37.848.033.298        | 51.560.045.557         |
| Lãi trái phiếu phải trả | 51.330.124.118        | 97.574.950.386         |
|                         | <b>89.178.157.416</b> | <b>149.134.995.943</b> |

## 32. CHI PHÍ BÁN HÀNG

|   | Năm 2023              | Năm 2022               |
|---|-----------------------|------------------------|
|   | VND                   | VND                    |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | -                     | 85.487.723             |
| Chi phí nhân công   | 2.762.895.828         | 20.839.267.921         |
| Chi phí tư vấn dự án  | -                     | 65.732.329.778         |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng  | 6.045.302.583         | 88.823.095.312         |
| Chi phí quảng cáo, khuyến mại, môi giới   | 7.110.543.705         | 61.175.306.729         |
| Các khoản khác  | 638.281.634           | 3.206.885.349          |
|   | <b>16.557.023.750</b> | <b>239.862.372.812</b> |
| <b>Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan</b><br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45) | <b>1.055.636.249</b>  | <b>39.480.735.935</b>  |

### 33. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|  | Năm 2023               | Năm 2022               |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng văn phòng         | 8.179.574.428          | 6.961.088.076          |
| Chi phí nhân công  | 52.851.910.973         | 106.752.935.295        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định/Lợi thế thương mại      | 27.293.962.521         | 36.528.240.035         |
| Chi phí dự phòng   | 807.638.516            | 40.250.520.755         |
| Phí thương hiệu phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ | -                      | 13.628.812.342         |
| Thuế, phí, lệ phí  | 180.575.019            | 519.934.553            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                | 33.154.531.829         | 93.673.002.611         |
| Chi phí khác bằng tiền                                   | 15.686.654.743         | 19.587.334.273         |
|  | <b>138.154.848.029</b> | <b>317.901.867.940</b> |
|  | <b>6.143.558.288</b>   | <b>11.127.890.878</b>  |

Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)

### 34. THU NHẬP KHÁC

|  | Năm 2023             | Năm 2022             |
|--|----------------------|----------------------|
|  | VND                  | VND                  |
| Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định | 1.027.864.249        | 272.727.273          |
| Tiền phạt thu được                               | 7.647.251.525        | 8.871.057.306        |
| Thu nhập khác                                    | 766204411            | 312.251.418          |
|  | <b>9.441.320.185</b> | <b>9.456.035.997</b> |

### 35. CHI PHÍ KHÁC

|                          | Năm 2023             | Năm 2022              |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|
|                          | VND                  | VND                   |
| Khấu hao tài sản cố định | 1.080.001.644        | 801.700.500           |
| Các khoản bị phạt        | 5.969.972.968        | 12.607.719.553        |
| Chi phí khác             | 1.313.073.122        | 1.054.392.204         |
|                          | <b>8.363.047.734</b> | <b>14.463.812.257</b> |

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

|   | Năm 2023             | Năm 2022              |
|---|----------------------|-----------------------|
|   | VND                  | VND                   |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ              | 2.711.822.546        | 49.295.826.995        |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con         | 140.135.581          | 4.112.964.922         |
| - Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới | -                    | 1.667.983.887         |
| - Công ty Cổ phần Cen Academy                           | 140.135.581          | 316.673.738           |
| - Công ty Cổ phần Cen HCM                               | -                    | 96.917.176            |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn              | -                    | -                     |
| - Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen             | -                    | 2.031.390.121         |
|   | <b>2.851.958.127</b> | <b>53.408.791.917</b> |

Chi phí thuế TNDN hiện hành

### 37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

#### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

|  | 31/12/2023 | 01/01/2023           |
|--|------------|----------------------|
|  | VND        | VND                  |
| - Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại       | 20%        | 20%                  |
| - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | -          | 1.887.165.586        |
|  | -          | <b>1.887.165.586</b> |

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại



b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

|   | Năm 2023 | Năm 2022               |
|---|----------|------------------------|
|   | VND      | VND                    |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế | -        | (1.887.165.586)        |
|   | <u>-</u> | <u>(1.887.165.586)</u> |

**38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

|   | Năm 2023        | Năm 2022          |
|---|-----------------|-------------------|
|   | VND             | VND               |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                        | 2.003.729.301   | 190.887.249.745   |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông        | 2.003.729.301   | 190.887.249.745   |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm | 463.678.534     | 302.509.744       |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                 | <u><u>4</u></u> | <u><u>631</u></u> |

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

**39. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                  | Năm 2023                      | Năm 2022                        |
|----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
|                                  | VND                           | VND                             |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 8.250.847.568                 | 7.145.936.654                   |
| Chi phí nhân công                | 188.903.954.758               | 906.916.843.378                 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 48.443.328.305                | 52.889.565.144                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 122.345.951.976               | 543.196.273.934                 |
| Chi phí khác bằng tiền           | 81.032.791.198                | 144.405.512.095                 |
|                                  | <u><u>448.976.873.805</u></u> | <u><u>1.654.554.131.205</u></u> |

**40. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

**Rủi ro thị trường**

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

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

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

**Rủi ro về lãi suất:**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

|                                    | Từ 1 năm<br>trở xuống    | Trên 1 năm<br>đến 5 năm  | Trên 5 năm | Cộng                     |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|--------------------------|
|                                    | VND                      | VND                      | VND        | VND                      |
| <b>Tại ngày 31/12/2023</b>         |                          |                          |            |                          |
| Tiền                               | 108.963.756.261          | -                        | -          | 108.963.756.261          |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 3.484.040.739.523        | 1.750.296.744.036        | -          | 5.234.337.483.559        |
| Các khoản cho vay                  | 632.333.442.811          | -                        | -          | 632.333.442.811          |
|                                    | <b>4.225.337.938.595</b> | <b>1.750.296.744.036</b> | <b>-</b>   | <b>5.975.634.682.631</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2023</b>         |                          |                          |            |                          |
| Tiền                               | 83.054.856.171           | -                        | -          | 83.054.856.171           |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 3.480.767.020.671        | 2.103.585.619.985        | -          | 5.584.352.640.656        |
| Các khoản cho vay                  | 858.180.069.863          | -                        | -          | 858.180.069.863          |
|                                    | <b>4.422.001.946.705</b> | <b>2.103.585.619.985</b> | <b>-</b>   | <b>6.525.587.566.690</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<br>trở xuống    | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                     |
|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------|--------------------------|
|                                   | VND                      | VND                     | VND        | VND                      |
| <b>Tại ngày 31/12/2023</b>        |                          |                         |            |                          |
| Vay và nợ                         | 433.182.731.821          | 353.985.040.000         | -          | 787.167.771.821          |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 358.206.306.371          | 3.758.312.730           | -          | 361.964.619.101          |
| Chi phí phải trả                  | 68.807.677.099           | -                       | -          | 68.807.677.099           |
|                                   | <b>860.196.715.292</b>   | <b>357.743.352.730</b>  | <b>-</b>   | <b>1.217.940.068.022</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2023</b>        |                          |                         |            |                          |
| Vay và nợ                         | 1.003.076.901.962        | 2.272.720.000           | -          | 1.005.349.621.962        |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 557.250.947.001          | 3.384.592.952           | -          | 560.635.539.953          |
| Chi phí phải trả                  | 119.780.743.984          | -                       | -          | 119.780.743.984          |
|                                   | <b>1.680.108.592.947</b> | <b>5.657.312.952</b>    | <b>-</b>   | <b>1.685.765.905.899</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.

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

|   | Năm 2023<br>VND   | Năm 2022<br>VND   |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>a) Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>     |                   |                   |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường     | 1.141.325.471.262 | 3.416.364.034.150 |
| <b>b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b> |                   |                   |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường    | 1.359.507.321.403 | 4.126.761.786.963 |

**42. THÔNG TIN KHÁC**

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

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

+ Tổng mệnh giá phát hành: 463.678.420.000 VND.

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



#### 43. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NIÊN ĐỘ

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

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

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

#### 44. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

|  | Hoạt động môi giới<br>bất động sản<br>VND | Hoạt động chuyển<br>nhượng bất động<br>VND | Hoạt động cho thuê văn<br>phòng và khác<br>VND | Tổng cộng toàn<br>doanh nghiệp<br>VND |
|--|---|--|--|---------------------------------------|
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài | 327.923.481.785                           | 490.258.889.962                            | 115.566.170.101                                | 933.748.541.848                       |
| Giá vốn hàng bán                         | 207.463.310.202                           | 456.591.862.271                            | 86.801.691.824                                 | 750.856.864.297                       |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b> | <b>120.460.171.583</b>                    | <b>33.667.027.691</b>                      | <b>28.764.478.277</b>                          | <b>182.891.677.551</b>                |
| Tổng chi phí mua TSCĐ                    | -   | -  | -  | 38.113.123.498                        |
| Tài sản bộ phận                          | 2.060.957.344.472                         | 4.384.287.283.343                          | 168.799.675.857                                | 6.614.044.303.672                     |
| Tài sản không phân bổ                    | -   | -  | -  | 487.233.839.000                       |
| <b>Tổng tài sản</b>                      | <b>2.060.957.344.472</b>                  | <b>4.384.287.283.343</b>                   | <b>168.799.675.857</b>                         | <b>7.101.278.142.672</b>              |
| Nợ phải trả của các bộ phận              | 352.391.590.209                           | 374.405.076.410                            | 58.585.666.970                                 | 785.382.333.589                       |
| Nợ phải trả không phân bổ                | -   | -  | -  | 695.361.289.694                       |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                  | <b>352.391.590.209</b>                    | <b>374.405.076.410</b>                     | <b>58.585.666.970</b>                          | <b>1.480.743.623.283</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.

#### 45. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| Bên liên quan  | Mối quan hệ  |
|--|--|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỳ                          | Cổ đông lớn có cổ phần chi phối.   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỳ | - Ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này;<br>- Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là TV HĐQT của Công ty này.<br>Công ty con của Cổ đông lớn - Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỳ.   |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỳ           | Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này.   |
| Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỳ                     | Ông Vương Văn Tường là Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Nguyễn Trung Vũ là thành viên Hội đồng quản trị;<br>Từ ngày 27/4/2023 ông Vương Văn Tường không còn là người nội bộ của Cen Land;   |
| Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành                      | Từ ngày 29/05/2023, Ông Nguyễn Trung Vũ và Ông Vương Văn Tường không còn là thành viên Hội đồng quản trị, do đó Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành không còn là bên liên quan.<br>Chủ tịch HĐQT.<br>Phó Chủ tịch HĐQT.<br>Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán.<br>Thành viên HĐQT độc lập.<br>Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm Tổng Giám đốc ngày 10/10/2023). |
| Ông Nguyễn Trung Vũ                                      |  |
| Ông Phạm Thanh Hưng                                      |  |
| Ông Nguyễn Đức Vui                                       |  |
| Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh                                 |  |
| Ông Chu Hữu Chiến  |  |

| Bên liên quan            | Mối quan hệ   |
|--------------------------|---|
| Ông Vương Văn Tường      | Thành viên HĐQT không điều hành kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán (Hết nhiệm kỳ 2018-2023 tại ngày 27/4/2023; và không tham gia nhiệm kỳ mới 2023-2028). |
| Bà Nguyễn Minh Hồi       | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc.   |
| Ông Phạm Đức Hùng        | Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 10/10/2023)  |
| Ông Nguyễn Anh Hương     | Phó Tổng Giám đốc.  |
| Bà Nguyễn Minh Hồi       | Phó Tổng Giám đốc.  |
| Bà Vũ Thị Xuân Giang     | Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 22/02/2024)  |
| Ông Nguyễn Đức Vui       | Chủ tịch Ủy ban kiểm toán.  |
| Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh | Thành viên Ủy ban kiểm toán (Bổ nhiệm ngày 27/04/2023).   |

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên. Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau (các giao dịch trong năm 2023 với Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành được tính đến ngày Công ty này không còn là Bên liên quan) :

|  | Năm 2023<br>VND         | Năm 2022<br>VND          |
|--|-------------------------|--------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng, dịch vụ</b>                         | <b>35.001.163.690</b>   | <b>37.088.779.494</b>    |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ           | 1.691.230.513           | 2.846.904.939            |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ                          | -                       | 873.177.936              |
| - Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ                     | 1.890.824.490           | 3.108.333.250            |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ | 23.976.037.993          | 15.637.665.642           |
| - Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành                      | 4.563.685.745           | 11.203.875.940           |
| - Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn                              | 2.879.384.949           | -                        |
| - Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam                       | -                       | 3.418.821.787            |
| <b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>                               | <b>288.725.066.988</b>  | <b>1.005.128.867.935</b> |
| <b>Chi phí giá vốn hàng bán</b>                            | <b>281.525.872.451</b>  | <b>954.520.241.122</b>   |
| - Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành                      | 171.341.855.325         | 954.520.241.122          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ | 110.184.017.126         | -                        |
| <b>Chi phí bán hàng</b>                                    | <b>1.055.636.249</b>    | <b>39.480.735.935</b>    |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ | -                       | 39.076.199.405           |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và lữ hành Thế Kỳ           | 1.055.636.249           | 404.536.530              |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                        | <b>6.143.558.288</b>    | <b>11.127.890.878</b>    |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và lữ hành Thế Kỳ           | 204.225.000             | 1.764.028.460            |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ                          | 5.811.720.739           | 9.363.862.418            |
| - Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành                      | 127.612.549             | -                        |
| <b>Doanh thu hoạt động tài chính - lãi cho vay</b>         | <b>17.880.952.060</b>   | <b>16.995.794.519</b>    |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ | 17.880.952.060          | 16.995.794.519           |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ                          | 26.506.849              | -                        |
|  | <b>Năm 2023<br/>VND</b> | <b>Năm 2022<br/>VND</b>  |
| <b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>                 | <b>2.759.540.087</b>    | <b>3.415.694.685</b>     |
| Ông Nguyễn Trung Vũ  | 215.694.445             | 384.361.702              |
| Ông Phạm Thanh Hưng  | 273.000.000             | 322.384.752              |
| Ông Vương Văn Tường  | 80.000.000              | 311.436.170              |
| Ông Phạm Đức Hùng  | 605.610.032             | -                        |
| Ông Chu Hữu Chiến  | 196.140.430             | 569.042.533              |
| Ông Nguyễn Anh Hương                                       | 138.054.125             | 376.361.702              |
| Bà Nguyễn Minh Hồi   | 1.251.041.055           | 1.452.107.826            |
| Ông Nguyễn Đức Vui   | -                       | -                        |
| Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh                                   | -                       | -                        |

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




46. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

  
Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

  
Lê Thị Lan

Kế toán trưởng

  
Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc

