

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
(đã được soát xét)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	05 - 61
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 61

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 12 tháng 10 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội.

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

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

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch	
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch	
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập	
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập	
Ông Mai Hữu Đạt	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2025)

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

Ông Phạm Đức Hùng	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc
Bà Vũ Thị Xuân Giang	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán bao gồm:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ được lập ngày 28 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 61, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Hoàng Thị Thu Hương

Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0899-2023-002-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.926.617.477.020	3.899.266.764.990
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	13.439.568.071	7.179.846.173
111	1. Tiền		13.439.568.071	7.179.846.173
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	126.720.369.863	126.720.369.863
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		126.720.369.863	126.720.369.863
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.180.700.339.011	3.455.363.519.527
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	451.296.744.825	552.154.160.302
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	15.953.113.937	35.833.710.777
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	17.810.533.967	42.760.700.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.728.440.214.973	2.857.415.217.139
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(32.800.268.691)	(32.800.268.691)
140	IV. Hàng tồn kho	10	593.395.591.951	306.681.337.675
141	1. Hàng tồn kho		593.395.591.951	306.681.337.675
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		12.361.608.124	3.321.691.752
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	3.600.387.112	2.994.067.777
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.516.952.010	84.354.973
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	244.269.002	243.269.002
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.019.010.001.291	2.952.651.003.786
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.532.576.607.293	2.457.281.858.067
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	2.556.126.607.293	2.480.831.858.067
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(23.550.000.000)	(23.550.000.000)
220	II. Tài sản cố định		145.248.071.125	152.730.780.533
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	105.149.097.654	110.160.358.282
222	- Nguyên giá		177.624.488.739	178.285.003.285
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(72.475.391.085)	(68.124.645.003)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	40.098.973.471	42.570.422.251
228	- Nguyên giá		60.647.443.129	60.647.443.129
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(20.548.469.658)	(18.077.020.878)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	161.044.092.198	176.588.698.677
231	- Nguyên giá		178.574.976.117	191.651.563.604
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(17.530.883.919)	(15.062.864.927)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	178.619.888.767	164.080.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		178.619.888.767	164.080.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.521.341.908	1.969.666.509
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	1.521.341.908	1.969.666.509
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>6.945.627.478.311</u>	<u>6.851.917.768.776</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.399.554.523.810	1.348.538.728.770
310	I. Nợ ngắn hạn		1.181.858.181.572	1.272.085.001.496
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	121.230.617.360	105.700.143.183
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	6.172.528.874	6.271.753.058
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	79.237.918.539	73.098.854.471
314	4. Phải trả người lao động		42.925.485.885	45.459.641.224
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	6.496.610.193	18.736.188.232
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	4.904.032.347	2.796.327.537
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	103.812.940.291	98.756.874.758
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	817.048.628.740	921.235.799.690
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		29.419.343	29.419.343
330	II. Nợ dài hạn		217.696.342.238	76.453.727.274
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	50.769.104.187	68.055.155.893
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	3.893.626.929	7.886.626.929
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	163.033.611.122	511.944.452
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.546.072.954.501	5.503.379.040.006
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	5.546.072.954.501	5.503.379.040.006
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		149.798.900.000	149.798.900.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		36.000.000.000	36.000.000.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		131.976.589.086	131.976.589.086
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		591.513.205.415	548.819.290.920
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		548.819.290.920	504.149.986.272
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		42.693.914.495	44.669.304.648
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.945.627.478.311	6.851.917.768.776

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng



Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	406.753.766.123	767.522.229.518
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		406.753.766.123	767.522.229.518
11	4. Giá vốn hàng bán	25	279.682.639.729	650.222.944.793
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		127.071.126.394	117.299.284.725
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	4.578.749.782	23.415.066.275
22	7. Chi phí tài chính	27	37.357.584.242	35.522.615.634
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		37.357.584.242	35.522.615.634
25	8. Chi phí bán hàng	28	7.762.920.008	17.398.898.430
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	30.616.497.214	39.688.762.621
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		55.912.874.712	48.104.074.315
31	11. Thu nhập khác	30	656.048.747	219.826.092
32	12. Chi phí khác	31	2.559.699.143	23.797.533.359
40	13. Lợi nhuận khác		(1.903.650.396)	(23.577.707.267)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		54.009.224.316	24.526.367.048
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	11.311.100.426	5.904.784.557
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		42.698.123.890	18.621.582.491

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng



Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		54.009.224.316	24.526.367.048
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		9.938.147.571	10.711.085.387
03	- Các khoản dự phòng		-	11.186.986.406
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(7.159.157.792)	(23.460.520.820)
06	- Chi phí lãi vay		37.357.584.242	35.522.615.634
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		94.145.798.337	58.486.533.655
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		158.709.406.216	(153.646.114.808)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(286.714.254.276)	155.982.630.826
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(9.024.264.118)	(6.280.507.831)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(157.994.734)	9.044.564.640
14	- Tiền lãi vay đã trả		(37.512.409.029)	(40.051.252.605)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(9.454.921.596)	(1.205.233.281)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(90.008.639.200)	22.330.620.596
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(59.600.734.767)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		15.669.576.326	45.454.545
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(88.822.818.131)	(91.173.563.095)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		113.772.984.164	61.974.145.049
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(14.539.888.767)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		11.854.011.786	3.673.362.873
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		37.933.865.378	(85.081.335.395)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		1.500.606.659.726	1.206.481.312.769
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(1.442.272.164.006)	(1.186.394.934.840)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		58.334.495.720	20.086.377.929

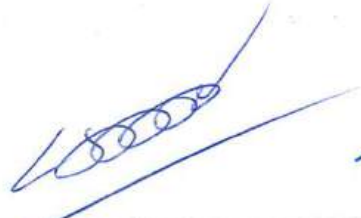
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		6.259.721.898	(42.664.336.870)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		7.179.846.173	100.369.795.742
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	13.439.568.071	57.705.458.872


Nguyễn Công Sơn

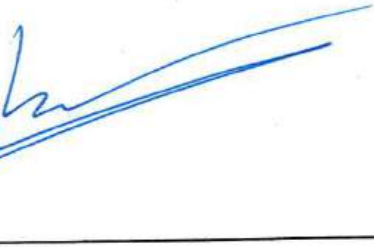
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025


Lê Thị Lan

Kế toán trưởng




Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 12 tháng 10 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 4.636.785.340.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 4.636.785.340.000 VND; tương đương 463.678.534 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 1.399 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 1.408 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Trong kỳ, mặc dù doanh thu giảm so với cùng kỳ năm trước, tuy nhiên, các dự án môi giới trong kỳ mang lại tỷ suất lợi nhuận cao hơn, giúp lợi nhuận gộp từ hoạt động này vẫn tăng. Ngoài ra, Công ty còn ghi nhận thêm doanh thu, lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh. Nhờ đó, tổng lợi nhuận gộp từ hai hoạt động này đã bù đắp và vượt mức suy giảm từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giúp lợi nhuận gộp toàn Công ty tăng 9,77 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

Thông tin về các công ty con của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

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

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4. Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6. Tiền

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

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.10. Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

2.11. Bất động sản đầu tư

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

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	30 - 42 năm
- Quyền sử dụng đất	30 năm/ Không khấu hao

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

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13. Thuê hoạt động

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

2.14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

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

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

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 kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

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

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

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

2.16. Các khoản nợ phải trả

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

2.17. Các khoản vay

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

2.18. Chi phí đi vay

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

2.19. 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 kỳ kế toán nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

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

2.20. 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 kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

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

2.21. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

2.22. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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

2.24. Chi phí tài chính

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

2.25. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.26. Các bên liên quan

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

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

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

2.27. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	8.330.062.664	5.018.220.251
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.109.505.407	2.161.625.922
	<u>13.439.568.071</u>	<u>7.179.846.173</u>

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	126.720.369.863	-	126.720.369.863	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	126.720.369.863	-	126.720.369.863	-
	126.720.369.863	-	126.720.369.863	-

Tại ngày 30/06/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng với số tiền 126.720.369.836 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà với lãi suất từ 4,45%/năm đến 5,35%/năm.

Tại ngày 30/06/2025, toàn bộ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị 126.720.369.863 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 15).

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	178.619.888.767	-	164.080.000.000	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	74.500.000.000	-	74.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-
- Công ty TNHH Cen Prime	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen Academy	12.880.000.000	-	12.880.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen HCM (*)	14.689.888.767	-	8.150.000.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	2.550.000.000	-	2.550.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding (**)	7.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC (***)	1.000.000.000	-	-	-
	178.619.888.767	-	164.080.000.000	-

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

(*) Theo Nghị quyết số 11/2022 ngày 11/03/2022 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ, Công ty đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty con do Công ty sở hữu tối đa đến 94% vốn điều lệ:

- Tên Công ty con: Công ty Cổ phần Cen HCM;
 - Trụ sở: Số 57-59 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Khánh (trước đây là phường An Lợi Đông, thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh;
 - Vốn điều lệ: 20.000.000.000 VND;
 - Cử bà Nguyễn Minh Hối (Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty) là đại diện quản lý vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Cen HCM.
- Theo danh sách cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Cen HCM thì Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ sở hữu 1.880.000 cổ phần tương ứng với giá trị góp vốn là 18.800.000.000 VND (tỷ lệ 94%).

Trong kỳ, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ đã tiếp tục góp thêm 6.539.888.767 VND vào Công ty Cổ phần Cen HCM, qua đó nâng tỷ lệ sở hữu từ 41% lên 73%.

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

- Tên Công ty con: Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding;
- Trụ sở: Tầng 2, Số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa (trước là phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy), Thành phố Hà Nội;
- Vốn điều lệ: 10.000.000.000 VND;
- Vốn Công ty góp: 700.000 cổ phần, tương đương 7.000.000.000 VND, chiếm 70% tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding;
- Cử ông Phạm Đức Hùng (Tổng Giám đốc Công ty) là đại diện quản lý vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding.

Trong kỳ, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ đã góp vốn đủ vào Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding.

(***) Theo Nghị quyết số 20/2025/NQ-HĐQT ngày 20/05/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ, Công ty đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty con:

- Tên Công ty con: Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC;
- Trụ sở: Tầng 4, tòa A Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng (trước là phường Láng Hạ, quận Đống Đa), Thành phố Hà Nội;
- Vốn điều lệ: 20.000.000.000 VND;
- Vốn Công ty góp: 1.100.000 cổ phần, tương đương 11.000.000.000 VND, chiếm 55% tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC;
- Cử ông Nguyễn Trung Vũ (Chủ tịch Hội đồng Quản trị) là đại diện quản lý vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC.

Ngày 03/06/2025, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ đã góp 1.000.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và công ty con trong kỳ: Xem Thuyết minh số 38.

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

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
<i>Công ty con</i>				
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	Số 19 Trúc Khê, phường Láng, Thành phố Hà Nội	80%	80%	Cung cấp dịch vụ giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường.
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Tòa nhà 91A Cao Thắng, phường Võ Thị Sáu, Thành phố Hồ Chí Minh	80%	80%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
- Công ty TNHH Cen Prime	Tầng 2, số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	100%	100%	Môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn và quản lý bất động sản; tư vấn quản lý; dịch vụ hỗ trợ tài chính.
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	Tầng 2, số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, 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	Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội	56%	56%	Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
<i>Công ty con (tiếp)</i>				
- Công ty Cổ phần Cen HCM	57 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Khánh, 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	Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	51%	51%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	Tầng 2, tòa A Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội	70%	70%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC	Tầng 4, tòa A Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội	100%	55%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	226.093.376.383	-	218.414.399.659	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	79.897.030.468	-	53.257.983.646	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỷ	813.510.087	-	1.835.400.027	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	22.045.000	-	22.045.000	-
- Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	19.556.382.025	-	19.556.382.025	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	822.728.690	-	822.728.690	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	84.005.322.750	-	98.574.294.481	-
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	1.277.284.787	-	1.248.084.787	-
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	5.413.635.079	-	5.413.635.079	-
- Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	295.176.636	-	295.176.636	-
- Công ty Cổ phần Cen Housing	629.167.400	-	629.167.400	-
- Công ty Cổ phần Cen Academy	21.321.765.825	-	33.289.713.410	-
- Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	111.000.000	-	111.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	-	-	340.023.322	-
- Công ty Cổ phần Cen HCM	2.830.495.471	-	1.946.033.971	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	133.513.524	-	395.304.747	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	229.034.490	-	677.426.438	-
- Công ty TNHH Cen Prime	7.380.500.671	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	1.354.783.480	-	-	-
Bên khác	225.203.368.442	(27.024.968.367)	333.739.760.643	(27.024.968.367)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	26.014.770.668	-	26.014.770.668	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	96.990.042	-	4.050.253.962	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	(22.373.972.812)	22.373.972.812	(22.373.972.812)
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	997.536.359	-	20.353.536.359	-

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác (tiếp)				
- Khách mua căn hộ dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	576.729.931	-	629.361.780	-
- Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Ánh Sao	4.789.191.519	-	17.374.650.840	-
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản M HOME	9.396.766.299	-	9.441.747.822	-
- Công ty TNHH M PROPERTY	9.598.462.500	-	-	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà HINODE	8.095.560.947	-	5.488.726.157	-
- Khách hàng Dự án Hoa Tiên Paradise	58.067.395.196	-	58.067.395.196	-
- Phải trả các đối tượng khác	85.195.992.169	(4.650.995.555)	169.945.345.047	(4.650.995.555)
	451.296.744.825	(27.024.968.367)	552.154.160.302	(27.024.968.367)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
- Hợp tác xã Thành Công (*)	6.066.195.031	-	6.066.195.031	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	-	18.752.655.145	-
- Công ty Cổ phần C - Holdings	6.737.513.074	-	8.914.631.779	-
- Phải trả các đối tượng khác	3.149.405.832	-	2.100.228.822	-
	15.953.113.937	-	35.833.710.777	-

(*) Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (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) 145 đường Hồ Mỹ Trì, phường Thanh Xuân (trước là phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân), Hà Nội. Theo hợp đồng, tổng số căn thực hiện giao dịch là: 245 căn (237 căn hộ, 4 sàn văn phòng, 4 căn thương mại dịch vụ khối đế). Đến ngày 30/06/2025, hai bên đã thực hiện giao dịch thành công là: 239 căn hộ, số dư còn lại tương ứng với 6 căn (2 sàn văn phòng, 4 căn thương mại dịch vụ khối đế).

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên khác						
- 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 CONSGROUP	39.000.000.000	-	-	39.000.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	-	-	18.822.818.131	4.772.984.164	14.049.833.967	-
	42.760.700.000	-	18.822.818.131	43.772.984.164	17.810.533.967	-

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

Tên bên vay/Hợp đồng cho vay/Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	30/06/2025	01/01/2025
					VND	VND
Bên khác					17.810.533.967	42.760.700.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn						
Hợp đồng số 1012/2020/HĐV/ CEN-DAINAMSON vay bằng VND	Thanh toán các chi phí đầu tư của dự án "Xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cần Thơ"	20%/năm	20 tháng	Tín chấp	3.760.700.000	3.760.700.000
Công ty Cổ phần CONSGROUP						
Hợp đồng số 001/2022/HĐVV/ CRE-COG và PL ngày 10/10/2023 vay bằng VND	Vay vốn nhằm ký quỹ để đảm bảo độc quyền phân phối bảng hàng tại dự án khu căn hộ FPT Plaza 2	11%/năm (từ 01/03/2024 là 7%/năm)	24 tháng	Tín chấp	-	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào						
Thỏa thuận bù trừ bằng VND	Chuyển nhượng dự án Eco Central Park	0%/năm	31/12/2028 hoặc khi chuyển nhượng dự án	Tín chấp	14.049.833.967	-
					17.810.533.967	42.760.700.000

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.769.002.365	-	1.641.782.179	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	39.920.824	-	142.504.100	-
- Tạm ứng	91.952.879.811	-	62.966.743.493	-
- Ký cược, ký quỹ	514.926.944.256	-	705.717.707.920	-
- Hợp tác kinh doanh (4)&(5)&(11)	2.071.287.483.226	-	1.945.287.483.226	-
- Các khoản chi/bù trừ công nợ hộ	5.183.526.395	-	127.800.526.395	-
- Phải thu khác	43.280.458.096	(5.775.300.324)	13.858.469.826	(5.775.300.324)
	2.728.440.214.973	(5.775.300.324)	2.857.415.217.139	(5.775.300.324)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
- Ký quỹ, ký cược	514.926.944.256	-	705.717.707.920	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	7.244.267.734	-	7.744.267.734	-
+ Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (1)	382.971.536.659	-	422.755.178.176	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (2)	38.650.639.863	-	38.650.639.863	-
+ Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải (3)	55.000.000.000	-	55.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	1.260.295.488	-	167.075.982.647	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn VIDECON (dự án Khu nhà ở liền kề thương mại Phố Xanh – Green Little Town)	11.900.000.000	-	-	-
+ Các đối tượng khác	17.900.204.512	-	14.491.639.500	-
- Hợp tác kinh doanh	2.071.287.483.226	-	1.945.287.483.226	-
+ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land (4)	1.145.287.483.226	-	1.145.287.483.226	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (5)	800.000.000.000	-	800.000.000.000	-
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (11)	126.000.000.000	-	-	-
- Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	1.769.002.365	-	1.641.782.179	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	1.769.002.365	-	1.641.782.179	-

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a.2) Chi tiết theo đối tượng (tiếp)				
- Các đối tượng khác	140.456.785.126	(5.775.300.324)	204.768.243.814	(5.775.300.324)
+ Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	(5.391.000.324)	5.391.000.324	(5.391.000.324)
+ Bà Đình Thùy Dương	5.183.526.395	-	127.800.526.395	-
+ Các đối tượng khác	129.882.258.407	(384.300.000)	71.576.717.095	(384.300.000)
	2.728.440.214.973	(5.775.300.324)	2.857.415.217.139	(5.775.300.324)
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
- Ký cược, ký quỹ	2.432.509.807.293	(23.550.000.000)	2.307.215.058.067	(23.550.000.000)
- Hợp tác kinh doanh	123.616.800.000	-	173.616.800.000	-
	2.556.126.607.293	(23.550.000.000)	2.480.831.858.067	(23.550.000.000)
b.2) Chi tiết theo đối tượng				
- Ký quỹ, ký cược	2.432.509.807.293	(23.550.000.000)	2.307.215.058.067	(23.550.000.000)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (6)	1.210.630.480.748	-	1.069.739.505.010	-
+ Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (7)	314.591.300.000	-	314.671.300.000	-
+ Công ty Cổ phần TID (8)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng (9)	761.441.970.942	-	761.441.970.942	-
+ 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 (10)	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (2)	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
+ Các đối tượng khác	57.796.055.603	(1.000.000.000)	73.312.282.115	(1.000.000.000)
- Hợp tác kinh doanh	123.616.800.000	-	173.616.800.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (11)	123.616.800.000	-	173.616.800.000	-
	2.556.126.607.293	(23.550.000.000)	2.480.831.858.067	(23.550.000.000)
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
- Ngắn hạn	9.814.767.734	-	10.944.267.734	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	7.244.267.734	-	7.744.267.734	-
+ Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	2.570.500.000	-	3.200.000.000	-

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan (tiếp)</i>				
- Dài hạn	1.359.243.885.748	-	1.280.252.910.010	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	1.334.247.280.748	-	1.243.356.305.010	-
+ Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	-	5.640.000.000	-
+ Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	800.000.000	-	800.000.000	-
+ Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	18.256.605.000	-	30.156.605.000	-
+ Công ty Cổ phần Cen HCM	300.000.000	-	300.000.000	-
	1.369.058.653.482	-	1.291.197.177.744	-

(1) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (đất và nhà trên đất) tại thôn Thành Vân, xã Tiên Điền, tỉnh Hà Tĩnh (trước là xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân) 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 (Đại Nam Sơn): nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của 14 lô đất thuộc dự án Khu nhà ở An Bình - Cần Thơ theo thỏa thuận đặt mua số 169/2020/TTĐM ngày 16/09/2020.

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

- + Đợt 1: Thanh toán 14.000.000.000 VND chậm nhất ngày 31/05/2024;
- + Đợt 2: Thanh toán 12.000.000.000 VND chậm nhất ngày 30/11/2024;
- + Đợt 3: Thanh toán 12.000.000.000 VND chậm nhất ngày 30/05/2025;
- + Đợt 4: Thanh toán 12.000.000.000 VND chậm nhất ngày 31/08/2025;
- + Đợt 5: Thanh toán toàn bộ số tiền còn lại chậm nhất ngày 30/11/2025.

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

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

Nội dung	Số dư 30/06/2025	Số dư 01/01/2025
	VND	VND
Đặt cọc dự án Khu nhà ở An Bình - Cần Thơ (Thuyết minh số 08a)	38.650.639.863	38.650.639.863
Đặt cọc dự án Khu nhà ở An Bình - Cần Thơ (Thuyết minh số 08b)	7.500.000.000	7.500.000.000
Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 07)	3.760.700.000	3.760.700.000
	49.911.339.863	49.911.339.863

(3) Đây là khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải theo hợp đồng số 0306/2022/HĐĐC/CENLAND - PARADISE ký ngày 03/06/2022 nhằm đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (dự án Đại Lải Paradise) tại phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ (trước là xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc). Dự kiến muộn nhất vào quý 4 năm 2025, hai bên sẽ ký kết các hợp đồng mua bán/chuyển nhượng.

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

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

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

- Mục đích: Hợp tác đầu tư Dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: Cen Invest góp 650.000.000.000 VND, Cen Land và Galaxy Land góp 1.289.356.500.000 VND;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh:
 - Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn;
 - Việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối năm hợp tác đầu tư hoặc khi Galaxy Land và Cen Land đã phân phối hết các sản phẩm của dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng;
- Thời hạn hợp tác: Thời gian hợp tác dự kiến là 48 tháng kể từ ngày 25 tháng 10 năm 2024;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 30/06/2025: Cen Land đã góp thông qua Galaxy Land số tiền: 1.145.287.483.226 VND;
- Tình hình dự án: Hiện nay, Chủ đầu tư dự án – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai – đã hoàn tất nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất giai đoạn 3 với số tiền 1.426.837.499.334 VND. Doanh nghiệp đang triển khai hoàn thiện hạ tầng dự án và hoàn tất các thủ tục pháp lý để mở bán, dự kiến bắt đầu mở bán vào Quý III/2025;
- Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa phân chia kết quả kinh doanh.

(5) 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 Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh (trước là phường Minh Thành, Thị xã Quảng Yên) 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 IV/2025;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Cen Land được hưởng phần lợi nhuận có được từ việc kinh doanh dự án tính bằng: Tổng lợi nhuận dự án sau thuế*(Tiền góp vốn/Tổng vốn đầu tư Dự Án). Hoặc Cen Land có thể lựa chọn ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng với Thành Đạt;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 30/06/2025: Cen Land đã góp 800 tỷ VND;

- Tình hình dự án:

Dự án đang ở giai đoạn thi công hạ tầng kỹ thuật (hoàn thành cơ bản 75% khối lượng công việc), đang đẩy nhanh để hoàn thành toàn bộ hạ tầng kỹ thuật và triển khai xây dựng các phần việc tiếp theo, cụ thể:

I. Hạng mục: Tường chắn, san nền, giao thông, vỉa hè, thoát nước mưa, nước thải, hào kỹ thuật, thông tin liên lạc và trạm xử lý nước thải:

+ Đã thi công xong phần tường chắn xung quanh dự án;

+ Đã hoàn thành xong khối lượng công việc san nền, giao thông, vỉa hè, thoát nước mưa, nước thải, hào kỹ thuật, thông tin liên lạc và trạm xử lý nước thải.

II. Hạng mục: Cấp nước và PCCC

+ Hoàn thành 80% khối lượng công việc thi công cấp nước và PCCC;

+ Đã hoàn thành đấu nối cấp nước với nhà máy nước sạch.

III. Hạng mục: Điện chiếu sáng, điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp:

+ Hoàn thành 75% khối lượng công việc thi công điện chiếu sáng, điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp;

+ Đã đấu nối điện trung thế vào trạm biến áp.

IV. Hạng mục: Hạ tầng, cảnh quan công viên cây xanh:

+ Hoàn thành 100% khối lượng công việc thi công.

V. Hạng mục: Cây xanh công viên và cây xanh các tuyến đường:

+ Hoàn thành 100% thi công cây xanh các tuyến đường;

+ Hoàn thành 85% thi công cây xanh công viên.

VI. Hạng mục: Lắp đặt thiết bị công nghệ trạm xử lý nước thải:

+ Đã nhập máy móc thiết bị công nghệ trạm xử lý nước thải, đã bàn giao mặt bằng trạm xử lý nước thải, bắt đầu lắp đặt thiết bị.

- Kết quả kinh doanh:

Chưa phát sinh.

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

Tên dự án	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Mũi Né - Quảng Nam	50.000.000.000	-
Dự án Bình Minh	47.450.299.008	47.450.299.008
Dự án Hoa Tiên Paradise mà Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành là chủ đầu tư của Dự án	478.811.249.251	478.811.249.251
Dự án Lilaha	464.368.932.489	400.000.000.000
Dự án tòa nhà VP Plaschem	170.000.000.000	143.477.956.751
Cộng	1.210.630.480.748	1.069.739.505.010

(7) 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, phường Tuần Châu, tỉnh Quảng Ninh (trước là thành phố Hạ Long) do Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh làm Chủ đầu tư.

(8) Đây là khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần TID nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng bất động sản của Dự án Tiến Bộ Plaza do bên Công ty Cổ phần TID làm Chủ đầu tư theo thỏa thuận đặt cọc số 301/2021/HĐĐC/TID-CRE ngày 30/01/2021. Đến 30/06/2025, dự án đã hoàn thiện về cơ bản tổng thể và đang hoàn thiện nốt nội thất bên trong và dự kiến tháng 9 năm 2025 khai trương Trung tâm Thương mại.

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

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

(11) Đây là khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ, bao gồm:

Tên dự án	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Hợp đồng hợp tác đầu tư số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE ngày 16/7/2021	123.616.800.000	123.616.800.000
Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1901/2024/HĐ-HTĐT ngày 19/01/2024	126.000.000.000	50.000.000.000
Cộng	249.616.800.000	173.616.800.000

Thông tin chi tiết như sau:

(11.1) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE ngày 16/07/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung số: 1607/2024/VBSĐBS/BCC ngày 16/07/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ (Cen Invest) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land).

- 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 Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh (trước là xã Đông Tiến, huyện Yên Phong) 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 vốn là: Cen land: 60%, Cen Invest 40%;
- Nội dung chủ yếu: Cen Invest là đơn vị độc quyền phân phối và bao tiêu một số sản phẩm của dự án theo hợp đồng số 0707/2021/HĐ/CEN-SEACEO ngày 07/07/2021 (gọi tắt là hợp đồng môi giới) và phải thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối năm hợp tác đầu tư hoặc khi các bên đã phân phối hết các sản phẩm của dự án;
- Thời hạn hợp tác: Trong vòng 3 năm hoặc khi phân phối hết dự án tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 30/06/2025: Cen Land đã góp (chuyển cho Cen Invest) 123.616.800.000 VND;
- Tình hình dự án: Hiện tại, dự án đang ở giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng, thu hồi đất cho dự án;
- Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa có doanh thu.

Do dự án đang chậm tiến độ do tác động của Covid-19 và một số nguyên nhân khách quan khác khiến công tác giải phóng mặt bằng và quyết toán Hợp đồng BT bị kéo dài. Cen Invest đã làm việc với Chủ đầu tư để thanh lý hợp đồng, thu hồi vốn góp và hoàn trả cho đối tác, dự kiến hoàn tất trước 31/12/2025. Tính đến tháng 8/2025, Chủ đầu tư đã hoàn trả 70 tỷ đồng cho Cen Invest, và Cen Invest đã chuyển lại 42 tỷ đồng cho Cen Land.

(11.2) Hợp đồng hợp tác đầu tư số số 1901/2024/HĐ-HTĐT ngày 19/01/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ (Cen Invest) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (Cen Land).

- Mục đích: Dự án hợp tác đầu tư, phát triển và kinh doanh bất động sản Khu đô thị mới cạnh Trường Tiểu học Tân Mỹ, phường Tân Mỹ, tỉnh Bắc Ninh (Trước là xã Tân Mỹ, Thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang), do Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Capital Hà Nội 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 140.000.000.000 VND;
Tỷ lệ góp của Cen Invest, Cen Land lần lượt là: 10% và 90%;
- Nội dung chủ yếu: Cen Land và Cen Invest cùng nhau hợp tác góp vốn cùng Chủ đầu tư để cùng nhau thực hiện phát triển, kinh doanh dự án theo hợp đồng số 188/2021/HĐHTKD ngày 09/10/2021;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Mỗi bên sẽ được hưởng doanh thu phân chia theo tỷ lệ góp vốn, doanh thu được các bên phân chia và Cen Invest thanh toán cho Cen Land trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được doanh thu từ được phân chia từ chủ đầu tư;
- Thời hạn hợp tác: Trừ khi hai bên có thỏa thuận khác, thời hạn hợp tác là 24 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng và các bên tất toán xong các nghĩa vụ tài chính của hợp đồng;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 30/06/2025: Cen Land đã góp (chuyển cho Cen Invest) 126.000.000.000 VND;
- Tình hình dự án: Hiện tại dự án đã thực hiện triển khai bán hàng;
- Kết quả kinh doanh: Doanh thu phân chia từ hợp đồng hợp tác 6 tháng đầu năm 2025 là: 36.944.588.020 VND.

9. NỢ QUÁ HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng	27.024.968.367	-	27.024.968.367	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
+ Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
+ Công ty Cổ phần TID	343.870.941	-	343.870.941	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
+ Công ty Cổ phần TMS Bất động sản	3.727.756.578	-	3.727.756.578	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	179.901.920	-	179.901.920	-
+ Công ty Cổ phần ECOLAND	147.024.316	-	147.024.316	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	-	22.373.972.812	-

9. NỢ QUÁ HẠN (TIẾP)

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khác	79.236.640.187	49.911.339.863	79.236.640.187	49.911.339.863
<i>Phải thu khác ngắn hạn</i>	<i>44.425.940.187</i>	<i>38.650.639.863</i>	<i>44.425.940.187</i>	<i>38.650.639.863</i>
+ 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 Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	38.650.639.863	38.650.639.863	38.650.639.863	38.650.639.863
<i>Phải thu khác dài hạn</i>	<i>31.050.000.000</i>	<i>7.500.000.000</i>	<i>31.050.000.000</i>	<i>7.500.000.000</i>
+ 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	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	7.500.000.000	7.500.000.000	7.500.000.000	7.500.000.000
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>	<i>3.760.700.000</i>	<i>3.760.700.000</i>	<i>3.760.700.000</i>	<i>3.760.700.000</i>
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	3.760.700.000	3.760.700.000	3.760.700.000
	106.261.608.554	49.911.339.863	106.261.608.554	49.911.339.863

10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng hóa bất động sản (*)	593.395.591.951	-	306.681.337.675	-
	593.395.591.951	-	306.681.337.675	-

Trong đó:

- Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: 478.306.029.929 VND.

(*) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
(1) Hàng hóa bất động sản:	249.113.058.773	249.113.058.773
+ Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ	3.600.000.000	3.600.000.000
+ Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (dự án Đại Lải Paradise) (1.1)	245.513.058.773	245.513.058.773

(*) Hàng hóa bất động sản bao gồm (tiếp):

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:	344.282.533.178	57.568.278.902
+ Dự án C-Sky View	4.069.971.489	4.092.165.876
+ Dự án Hoa Tiên Paradise (2.1)	193.128.436.872	16.871.142.711
+ Dự án Nhà ở cao tầng, kết hợp dịch vụ thương mại Summit Building	3.994.575.476	3.994.575.476
+ Dự án Kim Chung Di Trạch	12.962.403.681	12.962.403.681
+ Dự án Lotus Central	1.624.566.727	1.624.566.727
+ Dự án Hud Mê Linh	13.943.367.294	13.943.367.294
+ Dự án Eco Central Park (2.2)	69.297.162.419	4.080.057.137
+ Dự án Bình Minh Garden cao tầng	45.262.049.220	-
	593.395.591.951	306.681.337.675

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

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công nợ phải thu, đặt cọc:	816.441.970.942	816.441.970.942
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải về việc mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Đại Lải Paradise (Thuyết minh số 08(3))	55.000.000.000	55.000.000.000
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Đại Lải Paradise (Thuyết minh số 08(9))	761.441.970.942	761.441.970.942

Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (dự án Đại Lải Paradise) dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa tại thời điểm 30/06/2025 là 39 bất động sản đứng tên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ có giá trị 236.127.306.773 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 15).

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

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công nợ phải thu, đặt cọc:	862.780.322.269	921.919.963.786
+ Phải thu Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành tiền môi giới sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (Thuyết minh số 05)	997.536.359	20.353.536.359
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (Thuyết minh số 08(1))	382.971.536.659	422.755.178.176
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (Thuyết minh số 08(6))	478.811.249.251	478.811.249.251
- Công nợ phải thu khách hàng: phải thu khách hàng mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (Thuyết minh số 05)	58.067.395.196	58.067.395.196
- Công nợ ứng trước: Trả trước cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (Thuyết minh số 06)	-	18.752.655.145
- Công nợ phải trả: phải trả khách hàng đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (Thuyết minh số 20)	1.370.000.000	1.370.000.000

Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc Dự án Hoa Tiên Paradise dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa tại thời điểm 30/06/2025 là 176.257.294.161 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 15).

(2.2) Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc Dự án Eco Central Park dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa tại thời điểm 30/06/2025 là 65.921.428.995 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 15).

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	116.479.910.561	45.615.972.090	16.189.120.634	178.285.003.285
- Thanh lý, nhượng bán	-	(660.514.546)	-	(660.514.546)
Số dư cuối kỳ	116.479.910.561	44.955.457.544	16.189.120.634	177.624.488.739
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	26.783.637.551	25.938.553.640	15.402.453.812	68.124.645.003
- Khấu hao trong kỳ	2.168.940.842	2.278.208.694	264.444.478	4.711.594.014
- Thanh lý, nhượng bán	-	(360.847.932)	-	(360.847.932)
Số dư cuối kỳ	28.952.578.393	27.855.914.402	15.666.898.290	72.475.391.085
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	89.696.273.010	19.677.418.450	786.666.822	110.160.358.282
Tại ngày cuối kỳ	87.527.332.168	17.099.543.142	522.222.344	105.149.097.654

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4.907.502.955 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 23.062.991.328 VND.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	11.995.200.171	48.277.515.685	374.727.273	60.647.443.129
Số dư cuối kỳ	11.995.200.171	48.277.515.685	374.727.273	60.647.443.129
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	-	17.702.293.605	374.727.273	18.077.020.878
- Khấu hao trong kỳ	-	2.471.448.780	-	2.471.448.780
Số dư cuối kỳ	-	20.173.742.385	374.727.273	20.548.469.658
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	11.995.200.171	30.575.222.080	-	42.570.422.251
Tại ngày cuối kỳ	11.995.200.171	28.103.773.300	-	40.098.973.471

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

Trong đó:

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Dự án Trinity Tower (1)	Dự án Dolphin Plaza (2)	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	56.524.081.775	135.127.481.829	191.651.563.604
- Thanh lý, nhượng bán (*)	(13.076.587.487)	-	(13.076.587.487)
Số dư cuối kỳ	43.447.494.288	135.127.481.829	178.574.976.117
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	799.408.519	14.263.456.408	15.062.864.927
- Khấu hao trong kỳ	502.980.081	2.252.124.696	2.755.104.777
- Thanh lý, nhượng bán (*)	(287.085.785)	-	(287.085.785)
Số dư cuối kỳ	1.015.302.815	16.515.581.104	17.530.883.919
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	55.724.673.256	120.864.025.421	176.588.698.677
Tại ngày cuối kỳ	42.432.191.473	118.611.900.725	161.044.092.198

(1) Tại thời điểm 30/06/2025, bất động sản đầu tư tại dự án Trinity Tower là 32 văn phòng lưu trú tại Tòa nhà Trinity Tower, 145 đường Hồ Mễ Trì, phường Thanh Xuân (trước là phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân), Hà Nội.

(*) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện thanh lý hợp đồng cho thuê và chuyển nhượng 12 trên tổng số 44 văn phòng lưu trú thuộc dự án Trinity Tower. Tổng doanh thu ghi nhận từ hoạt động chuyển nhượng này là 15.305.939.962 VND.

(2) Bất động sản đầu tư tại dự án Dolphin Plaza là sản thương mại văn phòng làm việc tầng 2, 3 Tòa nhà Dolphin Plaza, 28 Trần Bình, phường Từ Liêm (trước là phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm), Hà Nội.

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 118.611.900.695 VND.
 - Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 7.605.725.944 VND (6 tháng đầu năm 2024 là 7.594.335.890 VND).
 - Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 23.
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	104.214.844	24.533.242
- Chi phí sửa chữa	387.905.302	483.031.575
- Chi phí thuê văn phòng	733.799.297	741.014.041
- Chi phí môi giới trả trước	850.572.258	1.384.242.819
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.523.895.411	361.246.100
	<u>3.600.387.112</u>	<u>2.994.067.777</u>
b) Chi phí trả trước dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	147.086.579	218.179.885
- Chi phí sửa chữa	877.694.444	1.025.055.250
- Chi phí trả trước dài hạn khác	496.560.885	726.431.374
	<u>1.521.341.908</u>	<u>1.969.666.509</u>

15. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	566.927.446.362	566.927.446.362	1.324.056.659.726	1.434.647.277.342	456.336.828.746	456.336.828.746
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (1)	332.311.607.573	332.311.607.573	1.237.982.947.975	1.200.031.438.553	370.263.116.995	370.263.116.995
+ Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (2)	99.615.838.789	99.615.838.789	86.073.711.751	99.615.838.789	86.073.711.751	86.073.711.751
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa	135.000.000.000	135.000.000.000	-	135.000.000.000	-	-
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	760.053.328	760.053.328	14.028.333.330	598.386.664	14.189.999.994	14.189.999.994
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (3)	760.053.328	760.053.328	161.666.664	598.386.664	323.333.328	323.333.328
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa (4)	-	-	13.866.666.666	-	13.866.666.666	13.866.666.666
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	353.548.300.000	353.548.300.000	-	7.026.500.000	346.521.800.000	346.521.800.000
	<u>921.235.799.690</u>	<u>921.235.799.690</u>	<u>1.338.084.993.056</u>	<u>1.442.272.164.006</u>	<u>817.048.628.740</u>	<u>817.048.628.740</u>
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	1.271.997.780	1.271.997.780	176.550.000.000	598.386.664	177.223.611.116	177.223.611.116
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (3)	1.271.997.780	1.271.997.780	-	598.386.664	673.611.116	673.611.116
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa (4)	-	-	176.550.000.000	-	176.550.000.000	176.550.000.000
- Trái phiếu thường	353.548.300.000	353.548.300.000	-	7.026.500.000	346.521.800.000	346.521.800.000
	<u>354.820.297.780</u>	<u>354.820.297.780</u>	<u>176.550.000.000</u>	<u>7.624.886.664</u>	<u>523.745.411.116</u>	<u>523.745.411.116</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(354.308.353.328)	(354.308.353.328)			(360.711.799.994)	(360.711.799.994)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>511.944.452</u>	<u>511.944.452</u>			<u>163.033.611.122</u>	<u>163.033.611.122</u>

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn bằng VND:

	Hợp đồng vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hạn mức vay	30/06/2025	01/01/2025
					VND	VND	VND
Bên khác							
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (1)	Nhiều hợp đồng (*)	5,20% - 6,90%	160 ngày	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo từng hợp đồng (*)	370.263.116.995	332.311.607.573
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (2)	100/2024/HĐH M/IVBTL-CEN ngày 12/12/2024	7,50%	6 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	100.000.000.000	86.073.711.751	99.615.838.789
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa	100514.22.059.5 66543.TD ngày 17/02/2023	7,86%	Tối đa 12 tháng	Đầu tư 40 lô đất tại dự án Paradise Đại Lải, Phú Thọ	184.000.000.000	-	135.000.000.000
						456.336.828.746	566.927.446.362

(*) Thông tin các hợp đồng vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà:

(i) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/352851/HĐTD ngày 26/10/2023 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 07/2024/352851/HĐTD ngày 29/10/2024, hạn mức cho vay 300 tỷ VND.

(ii) Vay thấu chi từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo:

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 05/2025/352851/HĐTC ngày 18/04/2025 với hạn mức 20,97 tỷ VND;
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 2804/2025/352851/HĐTC ngày 23/04/2025 với hạn mức 15,72 tỷ VND;
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 1709/2024/352851/HĐTD ngày 17/09/2024 với hạn mức 19,99 tỷ VND;
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 1401/2025/352851/HĐTD ngày 14/01/2025 với hạn mức 60 tỷ VND;
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 01/2025/352851/HĐTC ngày 06/03/2025 với hạn mức 19,99 tỷ VND;
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 03/2025/352851/HĐTC ngày 07/03/2025 với hạn mức 29,99 tỷ VND;
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 02/2025/352851/HĐTC ngày 10/03/2025 với hạn mức 19,99 tỷ VND.

Hình thức bảo đảm của các khoản vay ngắn hạn như sau:

(1) Khoản vay tín dụng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà được đảm bảo bởi:

+ 03 (Ba) căn Shop House dự án The K Park của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Thuyết minh số 23b mục (3));

+ 02 (Hai) sàn dịch vụ tại ô C11-ODK4, Khu chung cư @Homes thuộc dự án Khu nhà ở xã hội, phường Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land;

+ Căn B2406 và căn B0607, tòa B – Tòa nhà Sky City Tower, 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội (Thuyết minh số 11- Tài sản cố định hữu hình). Trong đó căn B0607 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ;

+ Sàn thương mại Dolphin - 28 Trần Bình, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (Thuyết minh số 13 - Bất động sản đầu tư);

+ 03 (Ba) thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại phường Nghĩa Đô, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Đầu tư LILAHA;

+ 05 (Năm) sàn tầng 1, tòa H, J, K Khu chung cư cao tầng CT17, Khu đô thị Dương Nội, phường Dương Nội, Thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ;

+ Các Hợp đồng tiền gửi có giá trị 126.720.369.863 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Thuyết minh số 04 - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn).

(2) Khoản vay Ngân hàng TNHH Indovia - Chi nhánh Thiên Long được bảo đảm bằng Sàn văn phòng số SVP.T4 - Chung cư The Golden Palm (Tầng 4): Diện tích 2.955,9 m2 địa chỉ tại dự án Công trình Tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà ở tại Ô đất 4.5NO đường Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội (Thuyết minh số 12 - Tài sản cố định vô hình).

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay dài hạn bằng VND:

Hợp đồng vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay-Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hạn mức vay	30/06/2025	01/01/2025
				VND	VND	VND
Bên khác						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (3)					673.611.116	1.271.997.780
Nhiều hợp đồng	7,70%	36 tháng - 2025	Mua ô tô	Theo từng lần vay	-	436.720.000
06/2024/352851/ HĐTD ngày 06/8/2024	7,20%	36 tháng - 2027	Mua ô tô	970.000.000	673.611.116	835.277.780
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa (4)					176.550.000.000	-
285768.25.059.5 66543.TD ngày 18/03/2025	9,50%	36 tháng - 2028	Mua 34 căn Villa tại Dự án Hoa Tiên Paradise	140.000.000.000	134.950.000.000	-

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Hợp đồng vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay-Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hạn mức vay	30/06/2025	01/01/2025
				VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa (tiếp)						
302996.25.059.5 66543.TD ngày 26/06/2025	7,60%	24 tháng - 2027	Mua 14 căn nhà ở liền kề/biệt thự tại Dự án Khu đô thị Eco Central Park	57.600.000.000	41.600.000.000	-
					177.223.611.116	1.271.997.780
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					(14.189.999.994)	(760.053.328)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					163.033.611.122	511.944.452

Hình thức bảo đảm của các khoản vay dài hạn như sau:

(3) Khoản vay trung hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo hợp đồng số 06/2024/352851/HĐTD ngày 06/8/2024 được đảm bảo bởi 01 (một) xe ô tô KIA Carnival của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Thuyết minh số 11 - Tài sản cố định hữu hình).

(4) Khoản vay trung hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đồng Đa:

+ Hợp đồng số 285768.25.059.566543.TD ngày 18/03/2025 được đảm bảo bởi 39 (Ba mươi chín) 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 Kỷ tại phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ (Thuyết minh số 10 - Hàng tồn kho) và quyền tài sản phát sinh từ 34 Hợp đồng mua bán nhà ở dự án Hoa Tiên Paradise tại xã Tiên Điền, tỉnh Hà Tĩnh giữa Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành và Cenland;

+ Hợp đồng số 302996.25.059.566543.TD ngày 26/06/2025 được đảm bảo bởi quyền tài sản phát sinh từ 10 Hợp đồng mua bán nhà ở dự án Eco Central Park giữa Công ty TNHH Địa ốc Công viên xanh và Cen Land (Thuyết minh số 10 - Hàng tồn kho).

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

Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu thường:

	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
	VND	%		VND	%	
Trái phiếu phát hành (theo từng loại trái phiếu)						
- Loại phát hành theo mệnh giá	346.521.800.000	10,50%	36 tháng	353.548.300.000	12%	36 tháng
	<u>346.521.800.000</u>			<u>353.548.300.000</u>		
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(346.521.800.000)			(353.548.300.000)		
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>-</u>			<u>-</u>		

Trái phiếu CRE202001

- Loại trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo và không phải khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp;
- Mục đích: Tăng quy mô vốn hoạt động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp cho hoạt động bất động sản, cho vay để góp vốn vào các dự án bất động sản;
- Lãi suất: năm đầu tiên cố định 10,5%/năm. Các năm sau: thả nổi được điều chỉnh 12 tháng/lần. Lãi suất trong năm 2025 được xác định là 10,5%/năm;
- Hình thức trả lãi: Trả lãi 6 tháng và 12 tháng 1 lần vào ngày thanh toán lãi;
- Tổng giá trị đã phát hành: 450.000.000.000 VND (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu);
- Số dư tại ngày 01/01/2025: 353.548.300.000 VND;
- Số dư tại ngày 30/06/2025: 346.521.800.000 VND;
- Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm kể từ ngày phát hành (ngày phát hành: 31/12/2020). Theo Nghị quyết hội nghị người sở hữu trái phiếu mã CRE200201 ngày 24/01/2025 (lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu về việc sửa đổi, bổ sung Bản công bố thông tin), điều kiện, điều khoản về kỳ hạn và lãi suất của trái phiếu thay đổi như sau: Kéo dài kỳ hạn trái phiếu CRE202001 đến ngày 13/10/2025, đồng thời điều chỉnh lãi suất trái phiếu từ ngày 01/02/2025 đến ngày đáo hạn mới (13/10/2025) là 10,5%/năm theo Danh sách người sở hữu nhận gốc và lãi trái phiếu CRE202001 của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT gửi Cen Land ngày 24/01/2025.
Tại ngày 03/02/2025 và ngày 07/02/2025, Cen Land đã trả đầy đủ gốc, lãi trái phiếu mã CRE202001 cho các trái chủ không đồng ý phương án kéo dài kỳ hạn trái phiếu và điều chỉnh lãi suất trái phiếu, tổng số tiền gốc: 7.026.500.000 VND.

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

- Hình thức bảo đảm: Bảo đảm bằng những tài sản sau:

+ Tại ngày 30/06/2025, tài sản đảm bảo của trái phiếu gồm 44.709.999 cổ phiếu CRE và 30.498.558 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (CIV) với chi tiết các bên đảm bảo như sau:

- 39.051.999 cổ phiếu CRE và 15.298.558 cổ phiếu CIV của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ;
- 5.658.000 cổ phiếu CRE và 5.700.000 cổ phiếu CIV của Ông Phạm Thanh Hưng;
- 9.500.000 cổ phiếu CIV của Ông Vương Văn Tường, từ ngày 01/07/2025 là 9.500.000 cổ phiếu CIV của Bà Trần Thị Thanh Bình (Kể từ ngày 01/07/2025, 9.500.000 cổ phiếu CIV thuộc sở hữu của ông Vương Văn Tường được thay thế bằng 9.500.000 cổ phiếu CIV thuộc sở hữu của bà Trần Thị Thanh Bình, theo Nghị quyết Hội nghị người sở hữu trái phiếu mã CRE200201 ngày 14/07/2025. Nghị quyết này thông qua việc thay thế tài sản bảo đảm cho trái phiếu CRE200201 như sau: giải tỏa và rút toàn bộ 9.500.000 cổ phiếu CIV của ông Vương Văn Tường cùng toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh hoặc liên quan đến số cổ phiếu này; đồng thời, bổ sung tài sản bảo đảm bằng 9.500.000 cổ phiếu CIV của bà Trần Thị Thanh Bình cùng toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh hoặc liên quan đến số cổ phiếu thay thế);

+ Quyền tài sản của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy Land) phát sinh từ (i) Hợp đồng Môi giới; (ii) các hợp đồng và thỏa thuận mà Galaxy Land đã, đang và sẽ ký với bên thứ ba liên quan việc hợp tác đầu tư hoặc mua sản phẩm của dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư và (iii) Hợp đồng BCC giữa Galaxy Land, Cen Land và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (về việc phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư (xem thêm tại Thuyết minh số 8(4)));

+ Quyền tài sản của Cen Land phát sinh từ (i) các hợp đồng và thỏa thuận mà Galaxy Land đã, đang và sẽ ký với bên thứ ba việc hợp tác đầu tư hoặc mua sản phẩm của dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư; (ii) Hợp đồng BCC giữa Galaxy Land, Cen Land và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (về việc Phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư (xem thêm tại Thuyết minh số 8(4)));

+ Số dư tiền và chứng khoán trên các tài khoản của Galaxy Land và Cen Land mở tại Ngân hàng chỉ định và tài khoản chứng khoán của Galaxy Land và Cen Land tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (xem thêm tại Thuyết minh số 3);

+ Bảo lãnh của các cá nhân liên quan đến Cen Land;

+ Các tài sản đảm bảo bổ sung khác được phê duyệt bởi đại diện Người sở hữu trái phiếu;

+ Quyền và lợi ích của Galaxy Land và/hoặc Cen Land tại bất kỳ hợp đồng nào liên quan đến việc đầu tư, phát triển và/hoặc thực hiện dịch vụ và/hoặc bán sản phẩm liên quan đến dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ.

- Mục đích sử dụng vốn: Đầu tư dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, phường Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội;

- Bên nắm giữ trái phiếu: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	50.050.312.220	49.891.912.220	65.811.492.044	65.811.492.044
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	3.380.215.183	3.380.215.183	8.645.848.448	8.645.848.448
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	87.775.603	87.775.603	177.436.603	177.436.603
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	1.162.109.100	1.162.109.100	3.296.613.707	3.296.613.707
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	4.693.542.986	4.693.542.986	4.693.542.986	4.693.542.986
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	12.318.737.605	12.318.737.605	9.270.046.350	9.270.046.350
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	8.590.871.715	8.590.871.715	21.830.271.715	21.830.271.715
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	1.090.221.430	1.090.221.430	1.090.221.430	1.090.221.430
- Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	2.722.397.552	2.722.397.552	2.722.397.552	2.722.397.552
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	1.032.380.432	1.032.380.432	1.032.380.432	1.032.380.432
- Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	192.812.744	192.812.744	107.509.352	107.509.352
- Công ty Cổ phần Cen Housing	5.644.049	5.644.049	5.644.049	5.644.049
- Công ty Cổ phần Cen Academy	4.520.679	4.520.679	4.520.679	4.520.679
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	1.864.784.314	1.864.784.314	248.023.549	248.023.549
- Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	517.292.052	517.292.052	517.292.052	517.292.052
- Công ty Cổ phần Cen Bình Định	1.470.097.114	1.470.097.114	1.470.097.114	1.470.097.114
- Công ty Cổ phần Cen HCM	6.367.964.207	6.367.964.207	6.367.964.207	6.367.964.207
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	3.890.545.455	3.890.545.455	3.831.681.819	3.831.681.819
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	158.400.000	158.400.000	-	-
Bên khác	71.180.305.140	71.180.305.140	39.888.651.139	39.888.651.139
- Công ty Cổ phần Bất động sản Ngaland	3.289.401.237	3.289.401.237	3.289.401.237	3.289.401.237
- Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh	49.516.138	49.516.138	5.662.769.029	5.662.769.029
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	21.114.000.567	21.114.000.567	1.582.552.378	1.582.552.378
- Phải trả các đối tượng khác	46.727.387.198	46.727.387.198	29.353.928.495	29.353.928.495
	121.230.617.360	121.230.617.360	105.700.143.183	105.700.143.183

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>				
- Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	965.002.373	965.002.373	965.002.373	965.002.373
- Khách dự án C-Sky View	2.362.481.233	2.362.481.233	4.887.317.471	4.887.317.471
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị An Hưng	1.985.527.284	1.985.527.284	-	-
- Người mua trả tiền trước khác	859.517.984	859.517.984	419.433.214	419.433.214
	6.172.528.874	6.172.528.874	6.271.753.058	6.271.753.058

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	14.456.926.706	4.663.781.645	12.596.682.160	-	6.524.026.191
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	12.762.030.426	11.314.107.137	9.454.921.596	-	14.621.215.967
Thuế thu nhập cá nhân	-	45.879.897.339	20.395.345.258	8.182.566.216	-	58.092.676.381
Các loại thuế khác	-	-	-	1.000.000	1.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	243.269.002	-	15.000.000	15.000.000	243.269.002	-
	243.269.002	73.098.854.471	36.388.234.040	30.250.169.972	244.269.002	79.237.918.539

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí lãi vay, trái phiếu	791.622.298	946.447.085
- Chi phí hỗ trợ lãi suất (*)	2.661.694.734	327.364.132
- Chi phí môi giới, tư vấn	2.963.989.993	17.367.158.227
- Chi phí phải trả khác	79.303.168	95.218.788
	6.496.610.193	18.736.188.232

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Bảo hiểm xã hội	126.255.023	126.255.023
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.130.000.000	11.786.000.000
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (1)	74.010.100.679	68.349.318.700
+) Dự án Khai Sơn City	4.466.050.000	2.760.050.000
+) Dự án Kim Chung Di Trạch	20.000.000	20.000.000
+) Dự án Hud Mê Linh	619.999.999	669.999.999
+) Dự án Bình Minh Garden	775.008.888	775.008.888
+) Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế	1.106.192.789	1.106.192.789
+) Dự án Vườn Sen - Đồng Kỵ	23.441.699.520	29.247.644.522
+) Dự án Hoa Tiên Paradise	1.370.523.717	1.370.000.000
+) Dự án Kepler Land	14.750.000.000	-
+) Dự án GALIA Hà Nội	4.130.100.000	-
+) Dự án Matrix One	8.277.730.605	3.450.100.000
+) Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	1.739.573.755	4.127.698.812
+) Dự án khác	13.313.221.406	24.822.623.690
- Tiền còn phải góp vốn xây dựng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Làng Việt kiều Quốc tế với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (2)	16.457.663.384	16.457.663.384
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.088.921.205	2.037.637.651
	103.812.940.291	98.756.874.758
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên liên quan	9.890.000.000	9.590.000.000
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	5.650.000.000	5.650.000.000
- Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	880.000.000	880.000.000
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	3.000.000.000	3.000.000.000
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	300.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa	60.000.000	60.000.000

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a.2) Chi tiết theo đối tượng (tiếp)		
<i>Bên khác</i>	93.922.940.291	89.166.874.758
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (2)	16.457.663.384	16.457.663.384
- Các đối tượng khác	77.465.276.907	72.709.211.374
	103.812.940.291	98.756.874.758
b) Dài hạn		
b.1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.893.626.929	7.886.626.929
	3.893.626.929	7.886.626.929
b.2) Chi tiết theo đối tượng		
<i>Bên liên quan</i>	935.405.189	4.928.405.189
- Công ty Cổ phần Cen Housing	654.516.372	654.516.372
- Công ty Cổ phần Cen Academy	164.272.727	4.157.272.727
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	116.616.090	116.616.090
<i>Bên khác</i>	2.958.221.740	2.958.221.740
- Công ty Cổ phần Tập đoàn IWOW	221.388.800	221.388.800
- Công ty Cổ phần Trường mầm non Steame Garten	772.181.980	772.181.980
- Các đối tượng khác	1.964.650.960	1.964.650.960
	3.893.626.929	7.886.626.929

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

(2) Giá trị góp vốn hợp tác đầu tư còn phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (Việt Anh) của hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 05 năm 2018 hợp tác kinh doanh dự án xây dựng Làng Việt Kiều Quốc tế tại phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng (trước là 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 toàn bộ 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.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	4.904.032.347	2.796.327.537
+ Dự án Trinity Tower	1.228.805.044	1.691.761.167
+ Các dự án khác	3.675.227.303	1.104.566.370
	4.904.032.347	2.796.327.537
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	50.769.104.187	68.055.155.893
+ Dự án Trinity Tower	50.769.104.187	68.055.155.893
	50.769.104.187	68.055.155.893

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	4.636.785.340.000	149.798.900.000	36.000.000.000	(1.080.000)	131.976.589.086	504.149.986.272	5.458.709.735.358
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	-	18.621.582.491	18.621.582.491
Giảm khác	-	-	-	-	-	(1.870.050)	(1.870.050)
Số dư cuối kỳ trước	<u>4.636.785.340.000</u>	<u>149.798.900.000</u>	<u>36.000.000.000</u>	<u>(1.080.000)</u>	<u>131.976.589.086</u>	<u>522.769.698.713</u>	<u>5.477.329.447.799</u>
Số dư đầu kỳ này	4.636.785.340.000	149.798.900.000	36.000.000.000	(1.080.000)	131.976.589.086	548.819.290.920	5.503.379.040.006
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	42.698.123.890	42.698.123.890
Giảm khác	-	-	-	-	-	(4.209.395)	(4.209.395)
Số dư cuối kỳ này	<u>4.636.785.340.000</u>	<u>149.798.900.000</u>	<u>36.000.000.000</u>	<u>(1.080.000)</u>	<u>131.976.589.086</u>	<u>591.513.205.415</u>	<u>5.546.072.954.501</u>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	2.315.113.730.000	49,93	2.315.113.730.000	49,93
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	506.000.000.000	10,91	506.000.000.000	10,91
Các cổ đông khác	1.815.671.610.000	39,16	1.815.671.610.000	39,16
	4.636.785.340.000	100	4.636.785.340.000	100

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

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
- Vốn góp cuối kỳ	4.636.785.340.000	4.636.785.340.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	463.678.534	463.678.534
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	463.678.534	463.678.534
- Cổ phiếu phổ thông	463.678.534	463.678.534
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	463.678.534	463.678.534
- Cổ phiếu phổ thông	463.678.534	463.678.534
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ Công ty

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	131.976.589.086	131.976.589.086
	131.976.589.086	131.976.589.086

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	35.607.648.929	24.979.183.750
- Trên 1 năm đến 5 năm	39.559.449.914	39.175.962.440
	75.167.098.843	64.155.146.190

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	21.520.362.171	25.280.630.016
- Trên 1 năm đến 5 năm	22.291.233.825	38.115.682.454
	43.811.595.996	63.396.312.470

Chi tiết các địa điểm thuê như sau:

Tên lô đất/Địa điểm lô thuê	Diện tích (m2)	Mục đích thuê
- Tầng 4, tháp A Sky City số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội	543	Văn phòng làm việc Cen Land
- Tầng 2, 3 - Tòa nhà Golden Place, phường Yên Hoà, Thành phố Hà Nội	1.383,80	Văn phòng làm việc Cen Land
- Tầng 1 và 2 của các 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 Kiến Hưng, Thành phố Hà Nội, có tên thương mại là “The K-park”	1.244,37	Kinh doanh cho thuê
- Tầng 1,2 tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hoà, Thành phố Hà Nội	1.450,90	Văn phòng làm việc Cen Land
- Tổ 3 Cụm Kiến Thiết, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	66,9	Kinh doanh cho thuê
- Số 2 đường D21 (Khu dân cư phường Phước Long B), Khu phố 6, phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh	270	Kinh doanh cho thuê
- Lô T5-2 và Lô T6, đường D11B, Khu công nghệ cao, phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh	1.693,70	Văn phòng làm việc Cen Land và kinh doanh cho thuê

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

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu môi giới bất động sản	285.610.742.236	347.619.261.282
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	95.820.068.095	394.868.262.788
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	25.322.955.792	25.034.705.448
	406.753.766.123	767.522.229.518
	81.030.691.048	18.920.240.024

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 38)

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá vốn môi giới bất động sản	221.881.343.829	302.530.919.134
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	41.379.233.932	326.086.787.595
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	16.422.061.968	21.605.238.064
	279.682.639.729	650.222.944.793
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 38)	38.668.287.534	251.655.014.715
Tổng giá trị mua vào:	38.668.287.534	251.655.014.715
Trong đó:		
+ Đã kết chuyển vào giá vốn hàng bán	9.928.146.191	251.655.014.715
+ Còn tồn kho	28.740.141.343	-

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	4.578.749.782	22.565.953.926
Lãi trái phiếu	-	849.112.349
	4.578.749.782	23.415.066.275

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	18.797.024.280	14.251.600.313
Lãi trái phiếu phải trả	18.560.559.962	21.271.015.321
	37.357.584.242	35.522.615.634

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	124.999.998
Chi phí dịch vụ mua ngoài	371.995.351	30.343.599
Chi phí tư vấn dự án	-	3.233.349.684
Chi phí môi giới bất động sản	2.534.678.258	11.100.244.773
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	2.724.191.955	733.697.210
Chi phí khác bằng tiền	2.132.054.444	2.176.263.166
	7.762.920.008	17.398.898.430
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 38)	3.106.771.387	1.684.296.998

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	816.017.864	2.617.165.748
Chi phí nhân công	11.408.166.543	8.207.577.739
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.212.188.414	5.742.059.971
Chi phí dự phòng	-	11.186.986.406
Thuế, phí, lệ phí	71.942.025	11.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.836.094.326	6.011.417.791
Chi phí khác bằng tiền	7.272.088.042	5.912.554.966
	30.616.497.214	39.688.762.621
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 38)	3.987.279.015	4.966.514.861

30. THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	63.969.750	45.454.545
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	253.766.179	18.457.822
Thu nhập khác	338.312.818	155.913.725
	656.048.747	219.826.092
Trong đó: Thu nhập khác từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 38)	-	45.454.545

31. CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Các khoản phạt thuế	2.006.276.993	4.457.554.916
Các khoản phạt vi phạm hợp đồng	-	18.799.949.000
Khấu hao tài sản cố định	540.000.822	540.000.822
Chi phí khác	13.421.328	28.621
	2.559.699.143	23.797.533.359

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	54.009.224.316	24.526.367.048
Các khoản điều chỉnh tăng	2.546.277.815	4.997.555.738
- Chi phí không hợp lệ	2.546.277.815	4.997.555.738
Thu nhập chịu thuế TNDN	56.555.502.131	29.523.922.786
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	11.311.100.426	5.904.784.557

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (TIẾP)

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Các khoản điều chỉnh thuế TNDN của các kỳ trước vào thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành kỳ này	3.006.711	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	12.762.030.426	842.457.008
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(9.454.921.596)	(1.205.233.281)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh	14.621.215.967	5.542.008.284

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	144.383.989.469	136.776.767.942
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.398.146.749	10.171.084.565
Chi phí dịch vụ mua ngoài	103.140.926.737	209.972.841.156
Chi phí khác bằng tiền	19.363.276.882	21.526.455.871
	276.286.339.837	378.447.149.534

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2025				
Tiền	5.109.505.407	-	-	5.109.505.407
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.173.961.659.474	2.532.576.607.293	-	5.706.538.266.767
Các khoản cho vay	144.530.903.830	-	-	144.530.903.830
	3.323.602.068.711	2.532.576.607.293	-	5.856.178.676.004
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền	2.161.625.922	-	-	2.161.625.922
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.403.794.077.117	2.457.281.858.067	-	5.861.075.935.184
Các khoản cho vay	169.481.069.863	-	-	169.481.069.863
	3.575.436.772.902	2.457.281.858.067	-	6.032.718.630.969

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2025				
Vay và nợ	817.048.628.740	163.033.611.122	-	980.082.239.862
Phải trả người bán, phải trả khác	225.043.557.651	3.893.626.929	-	228.937.184.580
Chi phí phải trả	6.496.610.193	-	-	6.496.610.193
	1.048.588.796.584	166.927.238.051	-	1.215.516.034.635
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	921.235.799.690	511.944.452	-	921.747.744.142
Phải trả người bán, phải trả khác	204.457.017.941	7.886.626.929	-	212.343.644.870
Chi phí phải trả	18.736.188.232	-	-	18.736.188.232
	1.144.429.005.863	8.398.571.381	-	1.152.827.577.244

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

35. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.500.606.659.726	1.206.481.312.769
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.442.272.164.006	1.186.394.934.840

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

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

37. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động môi giới bất động sản	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê văn phòng và khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	285.610.742.236	95.820.068.095	25.322.955.792	406.753.766.123
Giá vốn hàng bán	221.881.343.829	41.379.233.932	16.422.061.968	279.682.639.729
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	63.729.398.407	54.440.834.163	8.900.893.824	127.071.126.394
Tài sản bộ phận	2.538.134.004.279	3.555.395.705.293	383.103.288.849	6.476.632.998.421
Tài sản không phân bổ	-	-	-	468.994.479.890
Tổng tài sản	2.538.134.004.279	3.555.395.705.293	383.103.288.849	6.945.627.478.311
Nợ phải trả của các bộ phận	224.755.338.463	618.831.562.924	111.287.317.966	954.874.219.353
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	444.680.304.457
Tổng nợ phải trả	224.755.338.463	618.831.562.924	111.287.317.966	1.399.554.523.810

Theo khu vực địa lý

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

38. NGHIỆP VỤ VÀ SƠ ĐƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	Công ty con
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Công ty con
Công ty TNHH Cen Prime	Công ty con
Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	Công ty con
Công ty TNHH Cen Cuckoo	Công ty con
Công ty Cổ phần Cen Academy	Công ty con
Công ty Cổ phần Cen HCM	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen
Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen
Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phú	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen
Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen
Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen
Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen
Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen
Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen
Công ty Cổ phần Cen Cần Thơ	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen
Công ty Cổ phần Cen Stay	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen
Công ty Cổ phần Cen Zone	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen
Công ty Cổ phần Cen Housing	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen
Công ty Cổ phần Cen Bình Dương	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen
Công ty Cổ phần Ngôi sao UNIK	Công ty con của Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Cổ đông lớn có cổ phần chi phối
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	- Ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này; - Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là TV HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ (Cổ đông lớn của Cen Land)
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Vũ Thị Xuân Giang (Phó Tổng Giám đốc Cen Land)
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Vũ Thị Xuân Giang (Phó Tổng Giám đốc Cen Land)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Bến xe Hà Nội	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Nguyễn Đức Vui (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Nếp sống tinh thức IPAM LIFE	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Ong Trung Ương	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Labo De Dermafirm	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh (Thành viên HĐQT)

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

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

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng, dịch vụ	81.030.691.048	18.920.240.024
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	3.119.116.608	9.956.497
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	421.782.673	376.793.922
- Công ty TNHH Cen Prime	10.545.055.242	-
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	2.799.272.726	3.605.864.320
- Công ty Cổ phần Cen Academy	12.829.911.291	12.474.066.821
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	158.661.348	475.984.043
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	10.290.699.079	-
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	868.854.338	-
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	2.495.902.431	816.790.600
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	36.944.588.020	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	207.372.782	811.309.311
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	349.474.510	349.474.510

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ	45.762.337.936	258.305.826.574
Chi phí giá vốn hàng bán	38.668.287.534	251.655.014.715
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	5.346.000.000	10.098.000.000
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	2.398.846.978	3.717.663.915
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	-	64.702.089
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	205.306.522	1.800.000.000
- Công ty Cổ phần Cen HCM	-	1.091.643.793
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	-	1.460.454.545
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	144.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	117.663.947	-
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	-	72.116.910
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	1.443.619.346	999.559.996
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	29.012.850.741	232.350.873.467
Chi phí bán hàng	3.106.771.387	1.684.296.998
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	1.950.000.000	1.431.198.714
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	116.454.824
- Công ty Cổ phần Cen HCM	-	75.848.538
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	1.156.771.387	60.794.922
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.987.279.015	4.966.514.861
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	3.987.279.015	4.966.514.861
Thu nhập khác	-	45.454.545
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	-	45.454.545
Chi phí tài chính	5.398.658.235	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (*)	5.398.658.235	-

(*) Trong 6 tháng đầu năm 2025, Công ty đã chuyển cho Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT số tiền 25.604.550.944 VND để chi trả gốc và lãi trái phiếu CRE202001 cho các trái chủ. Trong số này, Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT được hưởng 5.398.658.235 VND, phần còn lại được chi trả cho các trái chủ khác.

Các khoản đảm bảo cho phát hành trái phiếu (xem thêm tại Thuyết minh số 15b).

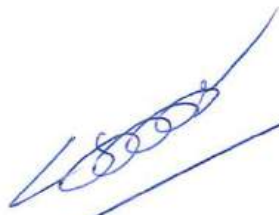
Thu nhập của người quản lý chủ chốt:

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Ông Nguyễn Trung Vũ	191.291.667	91.000.000
Ông Phạm Thanh Hưng	150.527.778	106.000.000
Ông Nguyễn Đức Vui	-	-
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	-	-
Ông Mai Hữu Đạt (Bỏ nhiệm ngày 28/04/2025)	-	-
Ông Phạm Đức Hùng	645.838.689	642.959.421
Bà Nguyễn Minh Hồi	1.374.002.549	1.273.026.735
Bà Vũ Thị Xuân Giang	162.894.965	75.000.000
Ông Nguyễn Anh Hương (Miễn nhiệm ngày 26/06/2024)	-	32.747.414

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

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.


Nguyễn Công Sơn

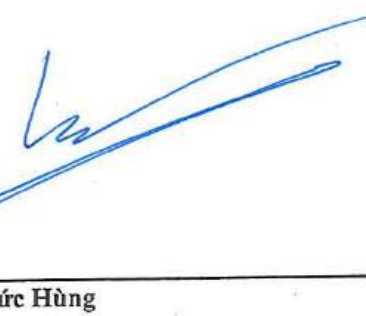
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025


Lê Thị Lan

Kế toán trưởng




Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc