

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

KỶ NGUYỄN VƯƠN MÌNH

## CHƯƠNG 01

### THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

## CHƯƠNG 02

### THÔNG TIN CHUNG

I	Điểm nhấn năm 2024	12
II	Tổng quan về Công ty	20

## CHƯƠNG 03

### HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

I	Tình hình hoạt động và kinh doanh	42
II	Tình hình tài chính	44
III	Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết	48

## CHƯƠNG 04

### PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

I	Báo cáo sơ bộ tình hình nhân sự Cen Land	54
II	Các chính sách liên quan đến người lao động	62

## CHƯƠNG 05

### BÁO CÁO CỦA BAN TGD

I	Báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh của Ban TGD	68
II	Những cải tiến trong cơ cấu lao động, chính sách quản lý	69
III	Định hướng kế hoạch kinh doanh 2025 của Ban TGD	70

## CHƯƠNG 06

### BÁO CÁO CỦA HĐQT

I	Đánh giá tình hình hoạt động của công ty	74
II	Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban TGD	76
III	Định hướng chiến lược năm 2025	80

## CHƯƠNG 07

### QUẢN TRỊ CÔNG TY

I	Tổng quan về quản trị công ty của Cen Land	84
II	Hoạt động của ĐHĐCĐ	84
III	Cơ cấu tổ chức của HĐQT	85
IV	Hoạt động của HĐQT trong năm 2024	86
V	Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT	90
VI	Thù lao của HĐQT, Ban TGD, UBKT	90
VII	Thông tin giao dịch và nắm giữ cổ phiếu	90
VIII	Quản lý rủi ro	102
IV	Quan hệ nhà đầu tư	110
X	Tuân thủ các quy định của luật pháp	112

## CHƯƠNG 08

### BÁO CÁO CỦA UBKT

I	Nhiệm vụ của UBKT trong năm 2024	116
II	Kết quả thực hiện kiểm tra, đánh giá một số hoạt động chính	117
III	Hoạt động giám sát của UBKT đối với HĐQT và Ban TGD	118
IV	Sự phối hợp của UBKT đối với hoạt động của HĐQT, BTGD và các cổ đông	119
V	Báo cáo đánh giá giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan	120
VI	Nhận xét và kiến nghị	121

## CHƯƠNG 09

### PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

I	Bảo vệ môi trường	124
II	Đóng góp bền vững cho cộng đồng xã hội	126
III	Tinh thần thượng tôn pháp luật	127
IV	Đối tác tin cậy	127
V	Tham gia vào thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc (SDGS)	128

## CHƯƠNG 10

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN



# CHƯƠNG 01

## THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT



THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT.



# THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi Quý cổ đông, đối tác, khách hàng  
và toàn thể cán bộ nhân viên!

Năm 2024 khép lại với nhiều dấu ấn đặc biệt trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều bất ổn. Lạm phát, lãi suất cao, rủi ro suy thoái và căng thẳng địa chính trị tiếp tục tạo ra những áp lực lớn đối với môi trường đầu tư, tiêu dùng và chuỗi cung ứng toàn cầu. Tuy nhiên, nền kinh tế Việt Nam vẫn vững vàng vượt qua thách thức, với tốc độ tăng trưởng GDP đạt 7,09%, cho thấy sức bật mạnh mẽ từ sự phục hồi của ngành sản xuất và dịch vụ.

Thị trường bất động sản Việt Nam trong năm qua cũng trải qua một giai đoạn đầy biến động. Tác động của các yếu tố vĩ mô như lãi suất và tín dụng đã khiến thanh khoản suy giảm và tâm lý thị trường trở nên thận trọng hơn. Dù vậy, những tín hiệu tích cực từ chính sách điều hành của Chính phủ – bao

gồm việc thông qua nhiều đạo luật mới, đẩy mạnh đầu tư công, tháo gỡ pháp lý cho các dự án – đã từng bước khơi thông điểm nghẽn, tạo nền tảng cho sự phục hồi bền vững trong trung và dài hạn. Nhu cầu về bất động sản xanh, bền vững cũng ngày càng rõ nét, mở ra những cơ hội mới cho các doanh nghiệp tiên phong. Trong bối cảnh nhiều thách thức đan xen cơ hội, Cen Land vẫn giữ vững tinh thần linh hoạt và thích ứng, nỗ lực không ngừng để duy trì hiệu quả hoạt động. Dù chưa hoàn thành kế hoạch đã đề ra, công ty vẫn ghi nhận kết quả tích cực với doanh thu tăng trưởng 64,7% và lợi nhuận tăng 106,7% so với năm 2023 – một thành quả đáng khích lệ trong bối cảnh chung đầy khó khăn.



CHỦ TỊCH  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NGUYỄN TRUNG VŨ

Năm 2024 cũng đánh dấu sự kiện Cen Land tiếp tục khẳng định uy tín trên thị trường thông qua hàng loạt hoạt động nổi bật: Từ việc ký kết hợp tác chiến lược với nhiều đối tác lớn, mở rộng thị trường ra quốc tế, đến việc được vinh danh tại các giải thưởng uy tín như IR Awards 2024 hay đạt chuẩn đạo đức nghề môi giới bất động sản (VPEC). HĐQT cũng đã triển khai đầy đủ các Nghị quyết được ĐHĐCĐ thông qua, trong đó có việc lựa chọn đơn vị kiểm toán uy tín, thực hiện phương án phân phối lợi nhuận và các chế độ thù lao theo đúng quy định.

Bước sang năm 2025, Cen Land sẽ tiếp tục củng cố nền tảng vận hành, tập trung vào chiến lược số hóa, phát triển nguồn nhân lực, mở rộng hệ sinh thái dịch vụ và tìm kiếm các cơ hội tăng trưởng bền vững. Chúng tôi tin rằng với định hướng đúng đắn, sự đồng lòng của Ban điều hành, người lao động cùng niềm tin từ Quý cổ đông và đối tác, Cen Land sẽ vững vàng chinh phục những cột mốc mới, góp phần vào sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam.



# CHƯƠNG 02

## THÔNG TIN CHUNG



I. Điểm nhấn năm 2024 .

II. Tổng quan về công ty.





# Điểm nhấn năm 2024

## Các sự kiện, giải thưởng

26/02/2025: Cen Land Đạt chuẩn quy tắc đạo đức ứng xử nghề môi giới Bất động sản (VPEC) với mức điểm cao nhất.



16/01/2025: Loyal Soldiers & Cen Awards: Sự kiện vinh danh và tri ân cán bộ nhân viên có thâm niên và thành tích xuất sắc trong toàn Tập đoàn.



10/2024: Tổ chức sinh nhật tập đoàn lần thứ 22: NEW GEN - NEW SUCCESS.



29/06/2024: Cen Land đạt danh hiệu “DOANH NGHIỆP ĐẠT CHUẨN CÔNG BỐ THÔNG TIN NĂM 2024” - IR AWARDS 2024.



25/04/2024: Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.



23/03/2024: Nhà tài trợ Vàng chương trình “Chạy vì trái tim 2024”.





# Điểm nhấn năm 2024

## Các hoạt động kinh doanh

Năm 2024, Cen Land tiếp tục ghi dấu ấn mạnh mẽ trên thị trường bất động sản với một loạt các sự kiện quan trọng. Công ty đã ký kết hợp tác chiến lược với CEO Group tại phân khu Grand Oceania thuộc dự án Sonasea Vân Đồn, mở rộng sự hiện diện tại các thị trường tiềm năng. Bên cạnh đó, Cen Land cũng khẳng định năng lực phân phối và tiếp cận khách hàng mạnh mẽ thông qua việc Công ty sở hữu gián tiếp là Công ty cổ phần Cen Miền Trung đã ký kết hợp tác phân phối chính thức cho dự án Starlight Quảng Ngãi.

Không chỉ chú trọng vào các hợp tác chiến lược, Cen Land cũng không ngừng đổi mới trong công tác đào tạo và tư vấn du học. Cen Academy ra mắt chương trình đào tạo quốc tế “Đi Nhật cùng Cen”, đồng thời mở rộng quy

mô với văn phòng đại diện đầu tiên tại Berlin, CHLB Đức, tạo tiền đề cho những bước tiến mới trong việc phát triển nhân sự và mở rộng thị trường quốc tế. Thêm vào đó, Cen Land cũng củng cố mối quan hệ đối tác với nhiều chủ đầu tư lớn, ký kết thỏa thuận phân phối dự án An Quý Villa & Solasta Mansion cùng chủ đầu tư Nam Cường, đồng thời khẳng định chất lượng dịch vụ qua những hợp đồng phân phối dự án lớn như Song Hong Diamond City và Noble Crystal Tây Hồ.

Các thành tựu và sự kiện quan trọng trong năm 2024 này không chỉ minh chứng cho sự phát triển bền vững của Cen Land mà còn cho thấy sự năng động trong chiến lược mở rộng và gia tăng giá trị của công ty trên thị trường bất động sản Việt Nam và quốc tế.



Cen Land - F1 phân phối chính thức dự án VINHOMES ROYAL ISLAND.



Công ty ký kết hợp tác chiến lược & tổng đại lý phân phối dự án Song Hong Diamond City với Công ty Cổ phần Xây dựng, Thương mại và Vật liệu Sông Hồng (Công ty Sông Hồng)



Cen Land đạt danh hiệu Đại lý xuất sắc nhất phân khu The Garden - The Metro (Imperia Smart City).

Cen Land đạt danh hiệu Đại lý hạng SOL - đại lý hạng cao nhất.



# Điểm nhấn năm 2024

## Các hoạt động kinh doanh



Cen Academy ra mắt chương trình “Đi Nhật cùng Cen”.



Cen Academy ra mắt văn phòng đại diện quốc tế đầu tiên tại Berlin, CHLB Đức.



Công ty ký kết thỏa thuận phân phối dự án An Quý Villa & Solasta Mansion cùng chủ đầu tư Nam Cường.



Ký kết thỏa thuận đối tác chiến lược cùng CEO Group tại phân khu Grand Oceania thuộc dự án Sonasea Vân Đồn.





Công ty Ký kết phân phối chính thức dự án Noble Crystal Tây Hồ.



Cen Land & VP Bank ký kết hợp tác chương trình “Đi Nhật trước - Trả tiền sau”.



## Điểm nhấn năm 2024

### Các hoạt động kinh doanh



Cen Miền Trung ký kết hợp tác phân phối dự án Starlight Quảng Ngãi.



# TỔNG QUAN VỀ Cen Land

## Thông tin khái quát

### Tên Công ty

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ  
(Cen Land)**

### Tên quốc tế

**CENTURY LAND JOINT STOCK COMPANY**

### Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 08 năm 2001, cấp thay đổi lần thứ 23 ngày 12/10/2023.

### Trụ sở chính

Tầng 1, Tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội

### Văn phòng giao dịch

- ▶ Văn phòng tại Hà Nội: Tầng 1, Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội.
- ▶ Văn phòng tại TP. Hồ Chí Minh: Tòa nhà 91A Cao Thắng, Phường 3, Quận 3, TP. HCM

### Nơi niêm yết

Sở Giao dịch Chứng khoán  
Thành phố Hồ Chí Minh

### Điện thoại

(024) 626 36 688

### Email

info@Cenland.vn

### Website: www.CenLand.vn

### Ngành nghề kinh doanh chính

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. *Chi tiết: Tư vấn, môi giới bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản (Không bao gồm Dịch vụ định giá bất động sản)*

## Thông tin cho cổ đông - Nhà đầu tư

Mã chứng khoán:

**CRE**

Vốn điều lệ (đồng)

**4.636.785.340.000**

Khối lượng cổ phiếu đang niêm yết (cổ phiếu)

**463.678.534**







## ĐỊA BÀN KINH DOANH

Với đặc thù hoạt động kinh doanh là kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ môi giới và dịch vụ nghiên cứu, tư vấn marketing cho các dự án bất động sản với địa bàn hoạt động rộng khắp các tỉnh thành trên cả nước kéo dài từ Bắc vào Nam, do đó toàn bộ doanh thu và lợi nhuận của Công ty được tạo ra trên lãnh thổ Việt Nam.

Tính đến ngày 31/12/2024, Công ty có mạng lưới chi nhánh, phòng giao dịch và văn phòng đại diện như sau: Mạng lưới trong nước: Công ty có 02 chi nhánh hoạt động trong nước (trong đó, miền Bắc có 01 chi nhánh và miền Nam có 01 chi nhánh) và mạng lưới giao dịch thông qua các văn phòng đại diện, các công ty con mà Cen Land sở hữu trực tiếp/gián tiếp trải khắp các tỉnh thành của cả nước (Hà Nội, Vĩnh Phúc, Hải Phòng, Hưng Yên, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Thanh Hóa, Nghệ An, Đà Nẵng, Bình Định, Khánh Hòa, Bình Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Cần Thơ, Bình Dương).

Mạng lưới quốc tế: Các đối tác liên kết tại CHLB Đức, Australia, Nhật Bản....



# TẦM NHÌN, SỨ MỆNH GIÁ TRỊ CỐT LÕI

## TẦM NHÌN

### LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

- ▶ Sở hữu hệ sinh thái dịch vụ BĐS hàng đầu, thị phần môi giới số 1 Việt Nam, tiên phong trong việc đưa ra các giải pháp, góp phần giải quyết các vấn đề của kinh tế & xã hội.
- ▶ Trở thành nhà phát triển Bất động sản chuyên nghiệp.
- ▶ Là đối tác không thể thiếu của các Chủ đầu tư BĐS trong nước và quốc tế tại Việt Nam.

### LĨNH VỰC ĐÀO TẠO VÀ TƯ VẤN DU HỌC

Thông qua công ty thành viên, Cen Land tham gia vào lĩnh vực đào tạo, tư vấn du học (ra mắt Trung tâm đào tạo tiếng Đức, tiếng Nhật) nhằm tạo điều kiện cho hàng triệu người Việt trẻ có cơ hội được tiếp cận, học tập và làm việc tại các nước phát triển như: Đức, Nhật... góp phần giải quyết bài toán nhân lực trong nước, giúp Cen Land vươn tầm quốc tế.

### GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Cen Land kiên định với giá trị cốt lõi kinh doanh dựa trên sự TỬ TẾ, mang lại “Giá trị thực, Tài sản thực” cho nhà đầu tư, khách hàng và cán bộ nhân viên của Công ty.



## SỨ MỆNH

### LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

- ▶ Giải quyết những vấn đề của thị trường bất động sản cho Chủ đầu tư, đối tác, khách hàng;
- ▶ Tạo môi trường để mọi người dân Việt Nam đều được tiếp cận và giao dịch bất động sản an toàn và minh bạch;
- ▶ Tham gia sâu vào chuỗi giá trị BĐS ở cả giai đoạn trước, trong và sau bán hàng như: đầu tư tài chính, tư vấn thiết kế quy hoạch, tiện ích... giúp CĐT triển khai và bàn giao dự án đúng tiến độ;
- ▶ Chia sẻ nguồn hàng lớn cho các sàn liên kết, giúp hàng chục nghìn môi giới tiếp cận với giỏ hàng giá trị, đồng thời hiện

- thực hóa ước mơ về tổ ấm hạnh phúc cho hàng triệu khách hàng, giúp thị trường được khởi thông, tạo ra nhiều giá trị cho cộng đồng;
- ▶ Góp phần để xã hội có cái nhìn khách quan và trân trọng hơn đối với nghề môi giới BĐS;
- ▶ Trở thành nhà phát triển BĐS, trong đó chú trọng phân khúc Nhà ở xã hội (“NOXH”) góp phần giải quyết bài toán về nhà ở cho hàng triệu người dân.
- ▶ Tiếp tục mở rộng lĩnh vực đầu tư, phát triển dịch vụ bất động sản hoàn thiện thêm hệ sinh thái: BĐS điều dưỡng, các dịch vụ hoạt động trải nghiệm.

### LĨNH VỰC ĐÀO TẠO VÀ TƯ VẤN DU HỌC

- ▶ Cen Land kỳ vọng sẽ giúp hàng triệu người Việt trẻ tiếp cận nền giáo dục hàng đầu thế giới cùng cơ hội việc làm toàn cầu thông qua chương trình Du học kép tại Đức, Nhật...
- ▶ Với hệ thống đào tạo bài bản, thông qua công ty thành viên Cen Academy - sẽ nằm trong Top 5 Tập đoàn giáo dục lớn nhất Việt Nam.



# CÁC DẤU ẤN TRÊN HÀNH TRÌNH PHÁT TRIỂN

**2002**

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ 21 Trường Thành ra đời.

**2007**

- » Đổi tên thành Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ.
- » Tăng vốn lên 10 tỷ đồng.

**2008**

Thành lập Sàn giao dịch BĐS Thế Kỷ, một trong những thành viên sáng lập của Hội Môi giới BĐS Việt Nam.

**2012**

Ra mắt Hệ thống Siêu thị dự án Bất Động Sản STDA.

**2014 - 2015**

- » Thương hiệu STDA được công nhận bởi Cục Sở hữu trí tuệ Việt Nam.
- » STDA trở thành Quán quân môi giới bất động sản với 34% thị phần Hà Nội, 15% thị phần TP. HCM.
- » Tăng vốn lên 130 tỷ đồng.

**2016**

Ra mắt website nghemoigioi.vn, kết nối cộng đồng môi giới BĐS Việt Nam.

**2017**

- » Tăng vốn điều lệ lên 250 tỷ đồng.
- » Hợp nhất 3 công ty thành viên.
- » Quán quân môi giới trong 3 năm liên tiếp (2015-2017).
- » Tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng.
- » Khai trương văn phòng đại diện nước ngoài đầu tiên tại Hàn Quốc.
- » VinaCapital và Dragon Capital trở thành cổ đông chiến lược.

**2018**

Chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh.

**2019**

- » Tăng vốn điều lệ lên 800 tỷ đồng.
- » Ra mắt nền tảng công nghệ BĐS Cenhomes.vn.
- » Vận hành hệ thống văn phòng Co-working Cen X Space.

**2024**

- » Cen Miền Trung ký kết hợp tác phân phối dự án Starlight Quảng Ngãi.
- » Ký kết phân phối chính thức dự án Noble Crystal Tây Hồ.
- » Ký kết thỏa thuận đối tác chiến lược cùng CEO Group tại phân khu Grand Oceania thuộc dự án Sonasea Vân Đồn.
- » Cen Academy ra mắt văn phòng đại diện quốc tế đầu tiên tại Berlin, CHLB Đức.
- » Cen Land ký kết hợp tác cùng CĐT Nam Cường, phân phối 2 dự án An Quý Villa & Solasta Mansion.
- » Cen Academy ra mắt chương trình “Đi Nhật cùng Cen”.
- » Cen Land & VP Bank ký kết hợp tác chương

- » Cen Land đạt danh hiệu Đại lý xuất sắc nhất phân khu The Garden - The Metro (Imperia Smart City).
- » Cen Land đạt danh hiệu Đại lý hạng SOL - đại lý hạng cao nhất.
- » Ký kết hợp tác chiến lược & tổng đại lý phân phối dự án Song Hong Diamond City giữa Cen Land và Công ty cổ phần xây dựng, thương mại và vật liệu Sông Hồng (Công ty Sông Hồng).
- » Cen Land - F1 phân phối chính thức dự án VINHOMES ROYAL ISLAND.

**2023**

- » Cenhomes.vn hợp tác chiến lược với Phố Xanh Group.
- » Cen Cần Thơ ký kết hợp tác cùng EURO Holdings, chính thức phân phối dự Stella Icon.
- » Cen Land hợp tác với Phố Xanh Group mở rộng thị trường Bất động sản thổ cư. Cen Academy ra mắt Trung tâm đào tạo, trung tâm tư vấn du học.
- » Cen Land ký kết trở thành đại lý phân phối

- » chính thức dự án Khai Sơn City giữa Cen Land và các đại lý chiến lược.
- » Cen Group bổ nhiệm nhân sự mới, quyết tâm “vượt bão” thị trường.
- » Chính thức khai trương Học viện toàn cầu Cen Global Academy.
- » Cen Group mở rộng lĩnh vực hoạt động ký kết hợp tác với Tập đoàn Azurit Hansa.

**2022**

- » Cen Sài Gòn ký kết hợp tác toàn diện cùng Thành Phương Real.
- » Hợp tác phát triển dự án Hoa Tiên Paradise.
- » Khai trương Công ty Cổ phần Cen Bình Dương.

- » Ký kết hợp tác chiến lược với Vinahud.
- » Hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 4.636 tỷ đồng tháng 10/2022.

**2021**

- » Tăng vốn điều lệ lên gần 960 tỷ đồng vào tháng 1/2021.
- » Hoàn thành việc mua thành công 100% Cenhomes.vn.

- » Ra mắt Cyber Agent.
- » Ký hợp tác chiến lược toàn diện với I.P.A.
- » Hoàn thành tăng vốn điều lệ lên gần 2.016 tỷ đồng tháng 11/2021.

**2020**

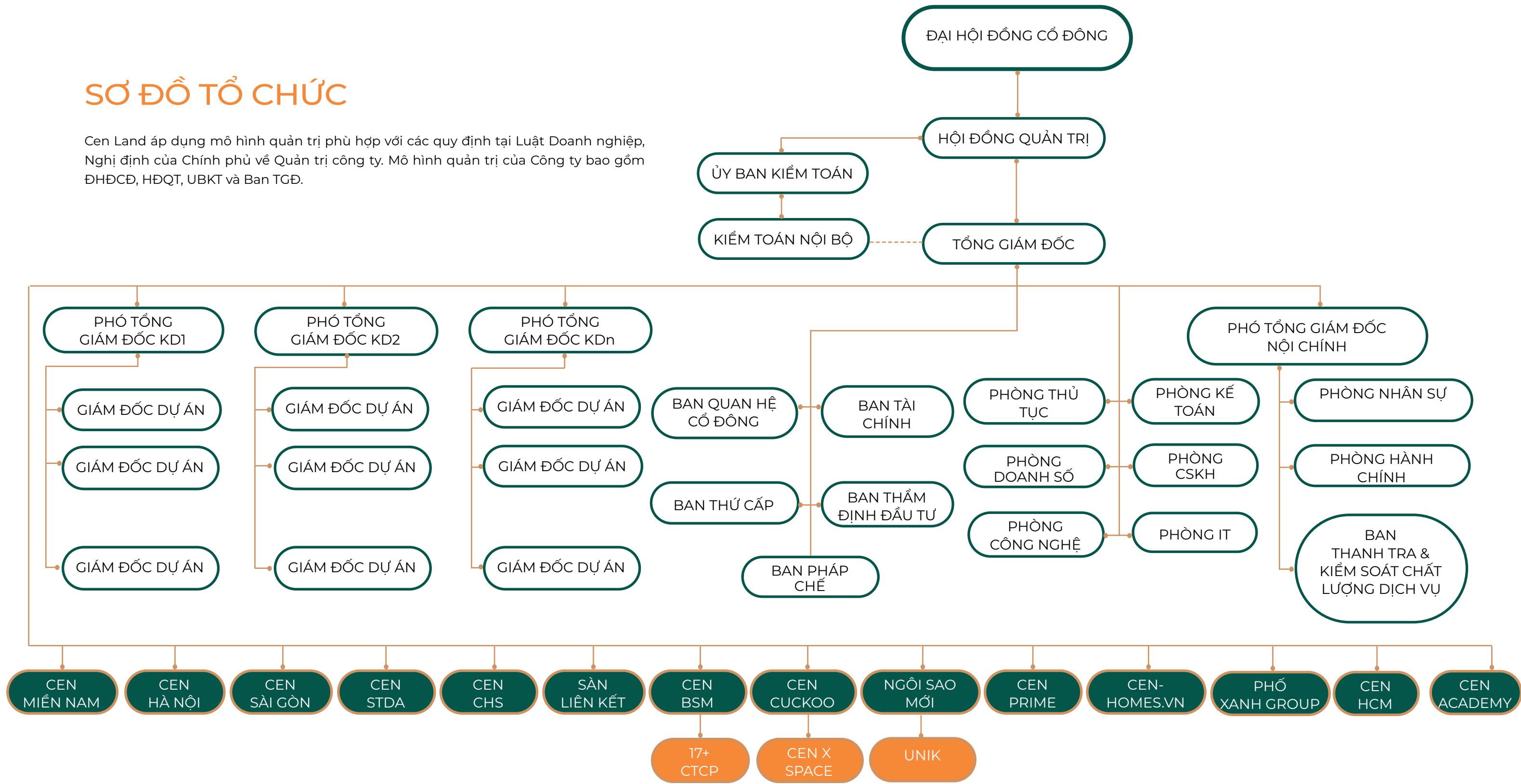
Ra mắt nền tảng công nghệ BĐS Cenhomes.vn ver 2.0 nổi bật với tính năng thẩm định giá BĐS.



# CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ

## SƠ ĐỒ TỔ CHỨC

Cen Land áp dụng mô hình quản trị phù hợp với các quy định tại Luật Doanh nghiệp, Nghị định của Chính phủ về Quản trị công ty. Mô hình quản trị của Công ty bao gồm ĐHĐCĐ, HĐQT, UBKT và Ban TGD.





# CHỨC NĂNG NHIỆM VỤ

## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định.

ĐHĐCĐ thông qua các Báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

HĐQT hiện tại của Công ty có 05 (năm) thành viên trong đó có 01 Chủ tịch HĐQT, 02 Phó Chủ tịch HĐQT, 02 thành viên HĐQT độc lập, mỗi một nhiệm kỳ của HĐQT là 05 (năm) năm.

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm có 01 TGD và 02 Phó TGD. TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo

cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các Phó TGD do HĐQT bổ nhiệm. Ban TGD hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản, tài chính và quản lý.

## ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT Cen Land và chịu trách nhiệm trước HĐQT Cen Land về các hoạt động liên quan đến (i) Kiểm toán hoạt động; (ii) Kiểm toán tính tuân thủ và (iii) Kiểm toán các báo cáo tài chính, báo cáo kế toán quản trị của

các Công ty trong hệ thống Cen Land. Trong Ủy ban kiểm toán có bộ phận Kiểm toán nội bộ trực thuộc ban điều hành thực hiện các nghiệp vụ chuyên môn liên quan đến công tác kiểm toán nội bộ.





# BAN LÃNH ĐẠO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



## **Ông NGUYỄN TRUNG VŨ - Chủ tịch HĐQT**

Ngày sinh: 14/11/1971.

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh.

Ông Vũ là người sáng lập ra thương hiệu Cen Land, có hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản. Ông hiện đang nắm giữ cương vị Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ; và cương vị Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới, Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn.

### **Số Cổ phiếu nắm giữ:**

Sở hữu đại diện: 231.511.373 CP (49,93%).

Sở hữu cá nhân: 8.540.203 CP (1,84%).



## **Ông PHẠM THANH HƯNG - Phó Chủ tịch HĐQT**

Ngày sinh: 10/09/1972

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh quốc tế - chuyên ngành Quản lý và chuyển giao Công nghệ

Ông Hưng đã gắn bó với Cen Group từ những ngày mới thành lập và nắm giữ nhiều vị trí quan trọng tại các công ty thuộc hệ sinh thái Cen Group. Trước đó, ông đã có nhiều năm làm việc cho các doanh nghiệp Việt Nam và nước ngoài, tích lũy được kiến thức phạm vi rộng từ đầu tư, kinh doanh đến công nghệ. Ông Phạm Thanh Hưng đang đồng thời đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ, Công ty Cổ phần Cen Academy, Chủ tịch Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ; và cương vị Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ, Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ.

**Số Cổ phiếu nắm giữ:** 15.576.522 cổ phiếu (3,36%).



## **Bà NGUYỄN MINH HỒI - Phó Chủ tịch HĐQT Kiêm Phó TGD**

Ngày sinh: 22/07/1974.

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh.

Bà Hôi gắn bó với Cen Land từ năm 2003, đảm đương phụ trách những dự án quan trọng của Tập đoàn trước khi trở thành Phó TGD Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ vào năm 2016. Bà Hôi được bầu vào HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ, năm 2022 bà được bầu làm Phó Chủ tịch HĐQT.

Bà hiện giờ đồng thời đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn và Công ty Cổ phần Cen HCM.

**Số Cổ phiếu nắm giữ:** 3.139.552 CP (0,68%).



## **Ông NGUYỄN ĐỨC VUI - Thành viên HĐQT độc lập Kiêm Chủ tịch UBKT**

Ngày sinh: 10/10/1963.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Tài chính kế toán.

Ông Vui đã có nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực Tài chính, Kế toán và Kiểm toán. Ông được bổ nhiệm làm Thành viên HĐQT độc lập của Cen Land từ năm 2018, đồng thời đảm nhiệm vị trí Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán. Ngoài ra, ông Vui giữ chức vụ Giám đốc Bến xe Gia Lâm tại Công ty Cổ phần Bến xe Hà Nội.

**Số Cổ phiếu nắm giữ:** 0 CP (0%)



## **Bà NGUYỄN THỊ HOÀNG OANH - Thành viên HĐQT độc lập kiêm TV UBKT**

Ngày sinh: 07/07/1978.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Xã hội học.

Bà Oanh là người có kiến thức chuyên môn và kinh nghiệm trong nghiên cứu và ứng dụng xã hội học vào quản trị con người. Bà Oanh từng đảm nhiệm những chức vụ quan trọng tại Doanh nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh, trước khi gia nhập Cen Land vào năm 2018. Năm 2023 bà được bầu là Thành viên Ủy ban Kiểm toán. Ngoài ra, bà Oanh đang giữ chức vụ Giám đốc điều hành tại Công ty Cổ phần Labo De Dermafirm

**Số Cổ phiếu nắm giữ:** 0 CP (0%).



# BAN LÃNH ĐẠO

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



### Ông PHẠM ĐỨC HÙNG - Tổng Giám đốc

Ngày sinh: 06/03/1986.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế.

Ông Hùng nắm giữ chức vụ TGD của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ kể từ ngày 10/10/2023. Ông hiện giờ đồng thời đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group, Chủ tịch Công ty TNHH Quản lý đối tác Liên Kết Cen.

**Số Cổ phiếu nắm giữ:** 18.000 CP (0,0039%).

### Bà VŨ THỊ XUÂN GIANG - Phó Tổng Giám đốc

Ngày sinh: 01/10/1984.

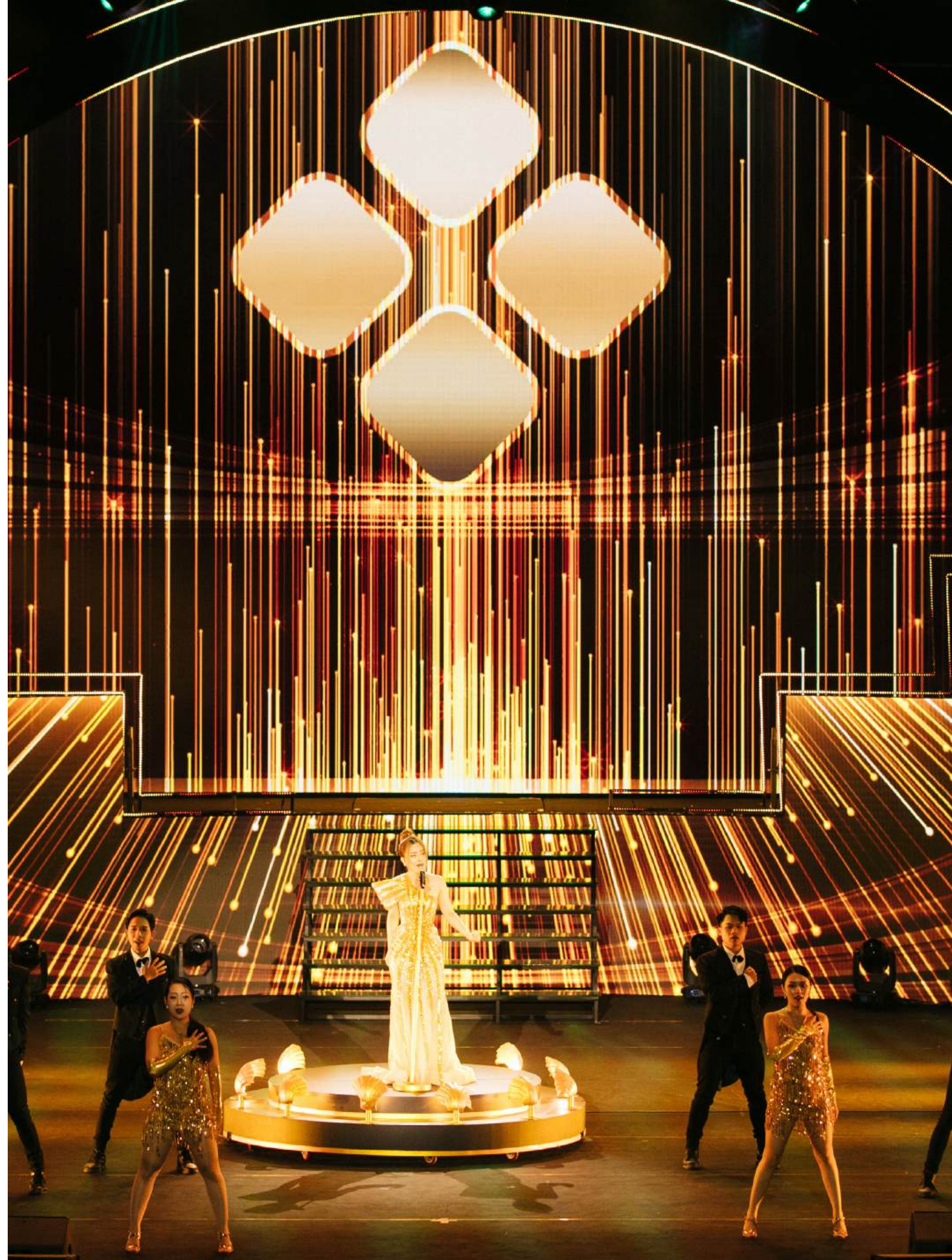
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán.

Bà Vũ Thị Xuân Giang gia nhập từ tháng 05/ 2016 với nhiều vị trí: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ, Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ, Phó Ban tài chính Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ. Tháng 02/2024 bà Vũ Thị Xuân Giang được bổ nhiệm vào vị trí: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ. Đồng thời, bà Vũ Thị Xuân Giang giữ các chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Cen Sài Gòn; Giám đốc vận hành Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ; Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư xây dựng Tây Hồ; Chủ tịch HĐQT tại các Công ty: Công ty Cổ phần An Holding, Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn, Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh, Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc, Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên, Công ty Cổ phần Cen Miền Trung, Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phú, Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh; và là Thành viên HĐQT của các Công ty: Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng, Công ty Cổ phần Cen Zone, Công ty Cổ phần Cen Stay, Công ty Cổ phần Cen Housing, Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ, Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa, Công ty Cổ phần Cen Bình Định, Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa, Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận, Công ty Cổ phần Cen Bình Dương.

**Số Cổ phiếu nắm giữ:** 36.480 CP (0,008%).

### Bà NGUYỄN MINH HỒI - Phó Tổng Giám đốc

Xem nội dung giới thiệu tại phần Hội đồng quản trị.





# VI THẾ CÔNG TY

- » Về vị thế ngành, Công ty đã xây dựng được một nền tảng vững chắc và khẳng định được vai trò tiên phong trong ngành bất động sản Việt Nam. Khác biệt so với các mô hình công ty môi giới bất động sản truyền thống, Công ty không chỉ đơn thuần là đơn vị phân phối sản phẩm, mà còn cung cấp dịch vụ trọn gói, bao gồm các giai đoạn từ nghiên cứu thị trường, tư vấn marketing, thiết kế sản phẩm, đầu tư cùng chủ đầu tư thông qua hình thức đầu tư thứ cấp, cho đến phân phối ngay từ giai đoạn đầu của dự án.
- » Với mạng lưới bán hàng rộng khắp cả nước, Công ty sở hữu đội ngũ môi giới chuyên nghiệp, được đào tạo bài bản và trang bị đầy đủ kiến thức chuyên môn. Mạng lưới này không chỉ bao gồm các kênh bán hàng truyền thống mà còn có sự kết hợp với các phương thức quảng cáo trực tuyến, giúp tăng cường khả năng tiếp cận và tương tác với khách hàng.
- » Đặc biệt, mô hình cenhomes.vn của Công ty là một bước đột phá trong việc ứng dụng công nghệ, cung cấp giải pháp giao dịch trực tuyến tự động hóa, giúp tiết kiệm thời gian và tối ưu hóa hiệu quả giao dịch. Đây là một điểm mạnh giúp Công ty duy trì và mở rộng vị thế dẫn đầu trong ngành bất động sản, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của thị trường và khách hàng.
- » Với tầm nhìn chiến lược và năng lực quản trị vững vàng, Công ty liên tục mở rộng quy mô hoạt động, duy trì tốc độ tăng trưởng ổn định ngay cả trong bối cảnh thị trường biến động. Ban lãnh đạo Công ty sở hữu bề dày kinh nghiệm trong các lĩnh vực bất động sản, tài chính, quản trị, giúp Công ty linh hoạt điều chỉnh chiến lược để thích ứng với những thay đổi của môi trường kinh doanh. Nhờ đó, Công ty không chỉ giữ vững vị thế mà còn gia tăng ảnh hưởng trong ngành.



- » Bên cạnh thế mạnh về phân phối, Công ty còn thiết lập quan hệ chặt chẽ với các chủ đầu tư hàng đầu tại Việt Nam, sở hữu danh mục đối tác trải rộng trên nhiều phân khúc thị trường. Điều này giúp Công ty có quyền tiếp cận các dự án quan trọng ngay từ giai đoạn đầu, gia tăng cơ hội độc quyền phân phối và tối ưu hóa biên lợi nhuận. Sự hợp tác sâu rộng này không chỉ nâng cao lợi thế cạnh tranh mà còn tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển dài hạn.



- » Về lĩnh vực đào tạo và tư vấn du học, Công ty tự hào sở hữu một mạng lưới tuyển sinh rộng khắp, đồng thời duy trì mối quan hệ chặt chẽ với các đối tác hàng đầu trong ngành giáo dục tại Việt Nam, bao gồm: Viện Goethe, Trường Cao đẳng FPT Polytechnic, Đại học Đồng Nai,... Bên cạnh đó, Công ty còn hợp tác với các tổ chức quốc tế uy tín như: WBS Training, Tập đoàn BSW, Tập đoàn Azurit Hansa,... góp phần nâng cao chất lượng đào tạo và mở rộng cơ hội phát triển cho học viên.
- » Ngoài ra, Công ty còn mở rộng hệ sinh thái kinh doanh bằng cách đầu tư vào các dịch vụ hỗ trợ như lĩnh vực truyền thông Bất động sản, quản lý, dịch vụ nhà ở, dịch vụ văn phòng, đào tạo môi giới... Việc cung cấp các dịch vụ giá trị gia tăng này không chỉ giúp gia tăng doanh thu mà còn tạo ra sự khác biệt rõ nét trên thị trường, giúp Công ty trở thành đối tác chiến lược tin cậy của cả khách hàng và chủ đầu tư.
- » Với chiến lược toàn diện, nền tảng công nghệ tiên tiến và mạng lưới quan hệ rộng khắp, Công ty không chỉ duy trì vị thế là một trong những đơn vị dẫn đầu trong lĩnh vực phân phối bất động sản mà còn tiếp tục mở rộng tầm ảnh hưởng, góp phần định hình xu hướng thị trường trong tương lai.



# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Với kinh nghiệm hơn 23 năm trong lĩnh vực BĐS cùng hệ sinh thái dịch vụ BĐS hàng đầu, Cen Land không chỉ khẳng định vị thế dẫn đầu trong lĩnh vực môi giới mà còn định hướng trở thành Nhà phát triển Bất động sản chuyên nghiệp.



## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Trước những thay đổi về chính sách, sự hỗ trợ từ Chính phủ đã và đang tạo đà cho những doanh nghiệp có nội lực như Cen Land vươn mình bứt phá trong kỷ nguyên mới. Với nội lực mạnh, kinh nghiệm và lợi thế trong việc phân phối và triển khai hàng triệu sản phẩm nhà ở cùng tiềm lực tài chính vững mạnh, Cen Land định hướng sẽ trở thành Nhà phát triển BĐS chuyên nghiệp, trong đó chú trọng vào phân khúc NOXH.

Trong bối cảnh thị trường BĐS có nhiều diễn biến phức tạp, giá nhà đang rất cao, tham gia vào phân khúc NOXH, Cen Land định hướng sẽ góp phần giải quyết vấn đề của thị trường, giúp hàng triệu người dân có cơ hội mua nhà với chi phí hợp lý. Theo định hướng phát triển của Cen Land, NOXH phải đáp ứng đủ các tiêu chí: Giá rẻ, nhà đẹp, Tiện ích, hạ tầng đồng bộ,... Cen Land dự kiến sẽ tiếp cận phân khúc NOXH tại Hà Nội và các khu vực lân cận: Bắc Ninh, Hưng Yên,... và những địa phương có kết nối hạ tầng giao thông đồng bộ, phát triển các dự án nhà ở chất lượng, thúc đẩy sự phát triển ổn định và bền vững của thị trường BĐS.



## LĨNH VỰC MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN:

Cen Land thay đổi chiến lược, không mở rộng hệ thống theo chiều rộng mà tập trung theo chiều sâu, thành lập các công ty thành viên với biệt đội tinh nhuệ tập trung vào từng dự án trọng điểm. Các công ty sẽ tự chủ, linh hoạt, thực chiến, đảm bảo doanh số và dẫn đầu tại các dự án lớn.



## LĨNH VỰC ĐÀO TẠO VÀ TƯ VẤN DU HỌC:

Cen Land ra mắt trường Cao đẳng nghề, mở rộng hệ sinh thái trong lĩnh vực đào tạo và cung ứng nguồn nhân lực tại các thị trường quốc tế: CHLB Đức, Nhật Bản,... giải quyết vấn đề của xã hội.

Với sự đầu tư bài bản về cơ sở vật chất và chất lượng đào tạo, Cen Academy (đơn vị thành viên của Cen Land) định hướng trở thành Top 5 tập đoàn giáo dục lớn nhất Việt Nam

Thông qua lĩnh vực đào tạo và tư vấn du học là nền móng vững chắc để Cen Land vươn tầm quốc tế.



## HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



I. Tình hình hoạt động và kinh doanh.

II. Tình hình tài chính.

III. Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết.

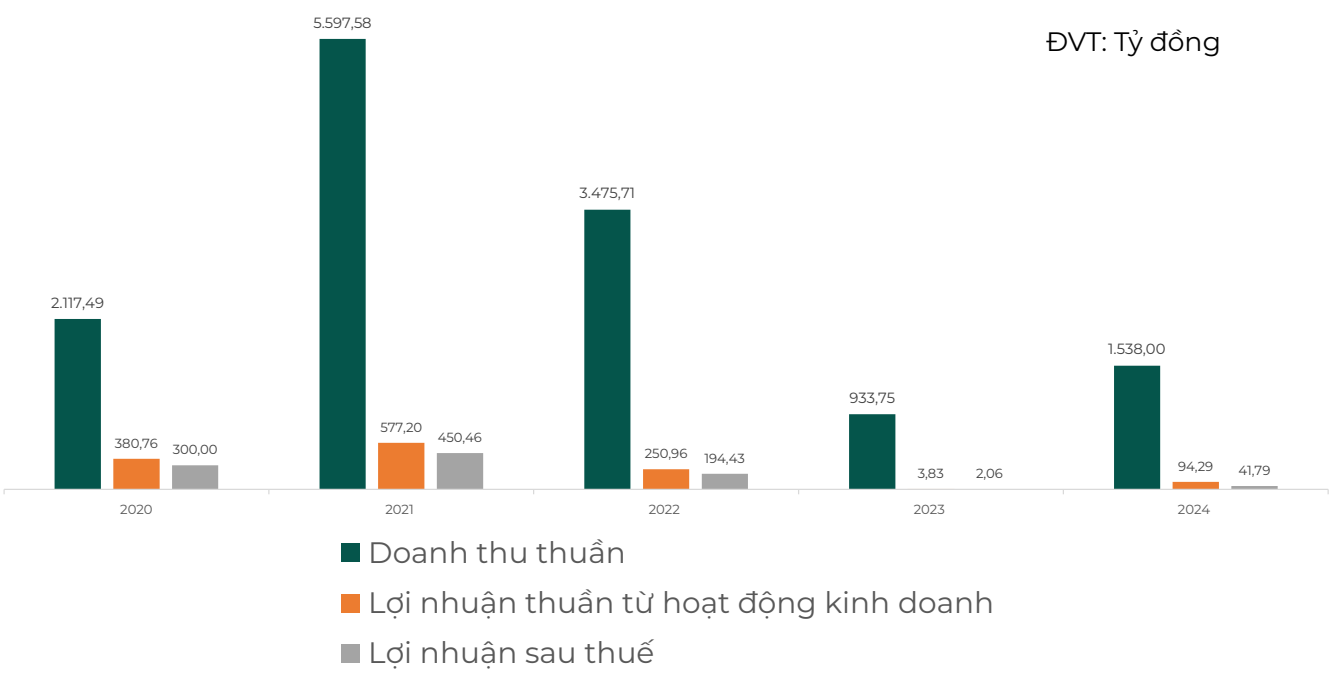




# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ KINH DOANH

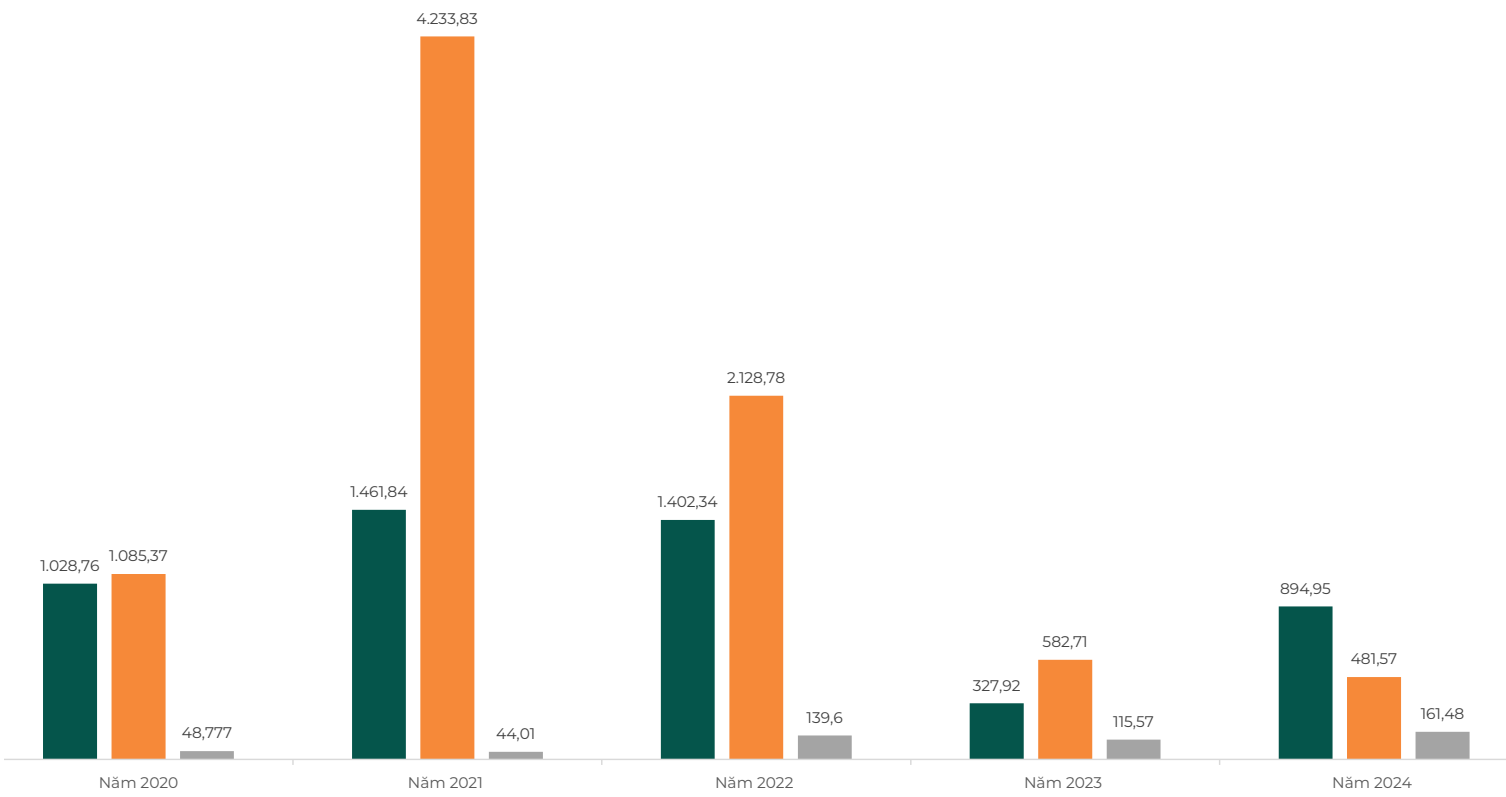
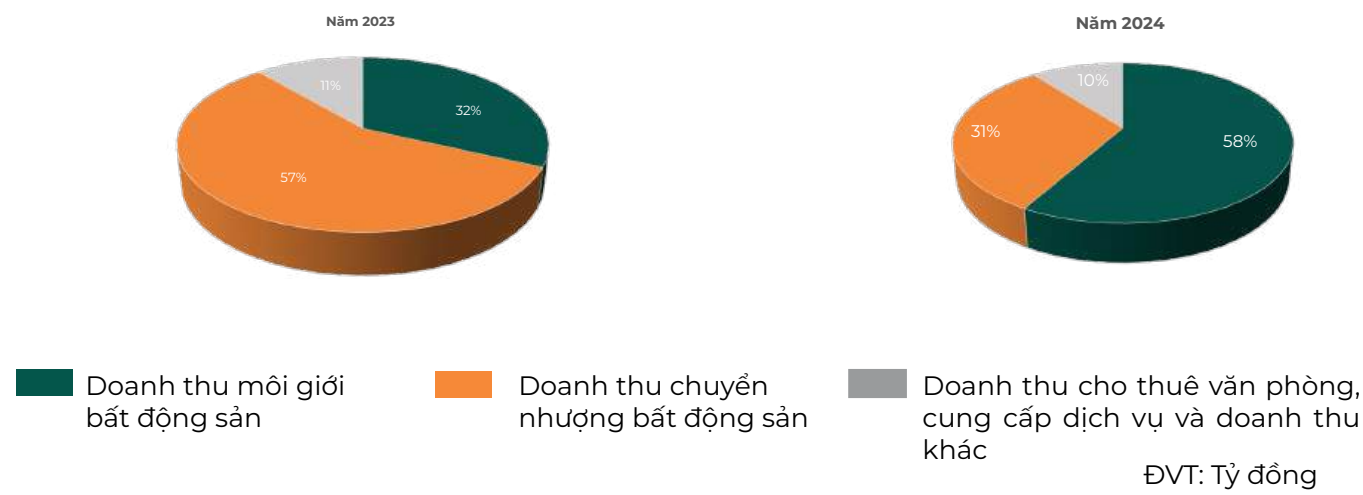
Trong những năm trở lại đây, thị trường bất động sản Việt Nam đã trải qua giai đoạn đầy biến động với hàng loạt khó khăn kéo dài, ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong ngành, trong đó có cả Cen Land khi liên tiếp đối mặt với sự sụt giảm về doanh thu và lợi nhuận. Những thách thức mang tính hệ thống như lãi suất cao trong giai đoạn đầu, vướng mắc pháp lý chưa được tháo gỡ triệt để, cùng với tâm lý e dè của người mua khiến thị trường rơi vào tình trạng trầm lắng kéo dài. Nhiều dự án chậm triển khai hoặc bị “treo” không chỉ làm mất niềm tin của khách hàng mà còn khiến thanh khoản sụt giảm mạnh, ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh của công ty. Bước sang năm 2024, thị trường bắt đầu có những dấu hiệu tích cực hơn. Một số chính sách điều hành kinh tế vĩ mô được điều chỉnh hợp lý hơn, lãi suất duy trì ở mức thấp hơn, và một số rào cản pháp lý dần được tháo gỡ. Nhờ đó, Cen Land đã ghi nhận mức tăng trưởng trở lại cả về doanh thu lẫn lợi nhuận so với năm trước. Tuy nhiên, trong bối cảnh tổng thể, kết quả này vẫn còn khiêm tốn và chưa đạt được các chỉ tiêu kế hoạch đề ra từ đầu năm. Sự phục hồi vẫn mang tính cục bộ, chủ yếu tập trung ở một số khu vực như Hà Nội và các địa bàn vệ tinh, chưa đủ để tạo đà phát triển đồng đều cho toàn thị trường. Với kinh nghiệm dày dặn và sự điều chỉnh chiến lược linh hoạt, Cen Land đã nỗ lực duy trì và tối ưu hóa hiệu quả hoạt động. Công ty tập trung vào việc cung cấp các sản phẩm bất động sản đáp ứng nhu cầu thực của khách hàng, đồng thời tăng cường hợp tác với các chủ đầu tư uy tín có số lượng hàng lớn để mang đến những lựa chọn đa dạng và chất lượng cho khách hàng. Với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, công ty tiếp tục xử lý các vấn đề còn tồn đọng, hạn chế đầu tư vào các dự án mới, tập trung bán hàng cho các dự án đầu tư hiện có.

Doanh thu và lợi nhuận giai đoạn 2020 - 2024



Bên cạnh hoạt động môi giới bất động sản truyền thống, Cenland đã có những bước tiến đáng kể trong lĩnh vực đào tạo và tư vấn du học. Công ty đã chủ động định hướng lại chiến lược, từng bước mở rộng sang lĩnh vực dịch vụ đào tạo và tư vấn du học – một thị trường giàu tiềm năng, ít bị ảnh hưởng bởi biến động chu kỳ như bất động sản. Thông qua công ty thành viên Cen Academy, các chương trình đào tạo ngoại ngữ, kỹ năng nghề nghiệp và tư vấn du học hướng đến các thị trường phát triển như Đức và Nhật Bản đã được triển khai mạnh mẽ. Việc thành lập văn phòng đại diện tại Berlin, Đức không chỉ là dấu mốc trong tiến trình quốc tế hóa của Cen Land mà còn thể hiện cam kết lâu dài với lĩnh vực mới này. Chiến lược mở rộng sang ngành nghề bổ trợ không chỉ giúp Cen Land đa dạng hóa nguồn thu, giảm thiểu rủi ro kinh doanh mà còn tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững trong tương lai. Trong bối cảnh bất động sản vẫn đang trên đà phục hồi, định hướng này là bước đi cần thiết để giúp công ty giữ vững vị thế, mở rộng thị phần và thích ứng linh hoạt với những thay đổi liên tục của thị trường.

Cơ cấu doanh thu

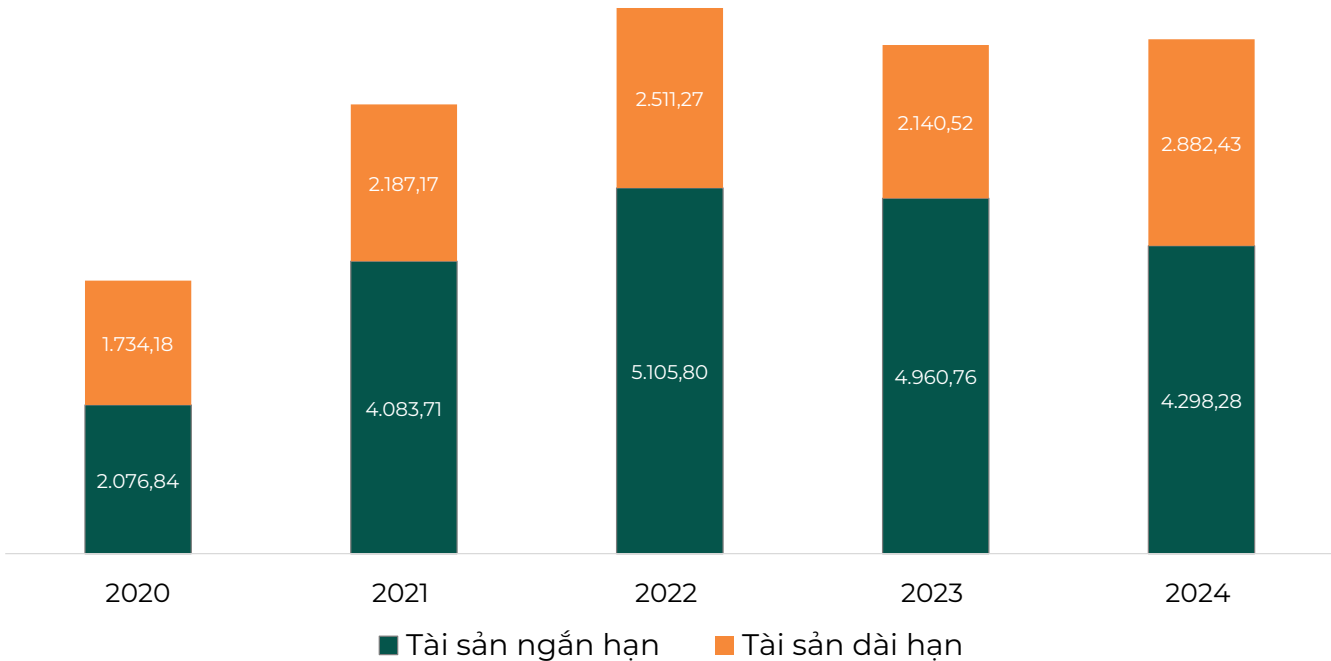




# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Tính đến ngày 31/12/2024, Tổng tài sản của Cen Land đạt 7.180,71 tỷ đồng tăng 1,12% so với năm 2023.  
ĐVT: Tỷ đồng



Cuối năm 2024, Tài sản ngắn hạn của công ty là 4.298,28 tỷ đồng, chiếm 59,86% tổng tài sản của Công ty và giảm 13,35% so với năm 2023.

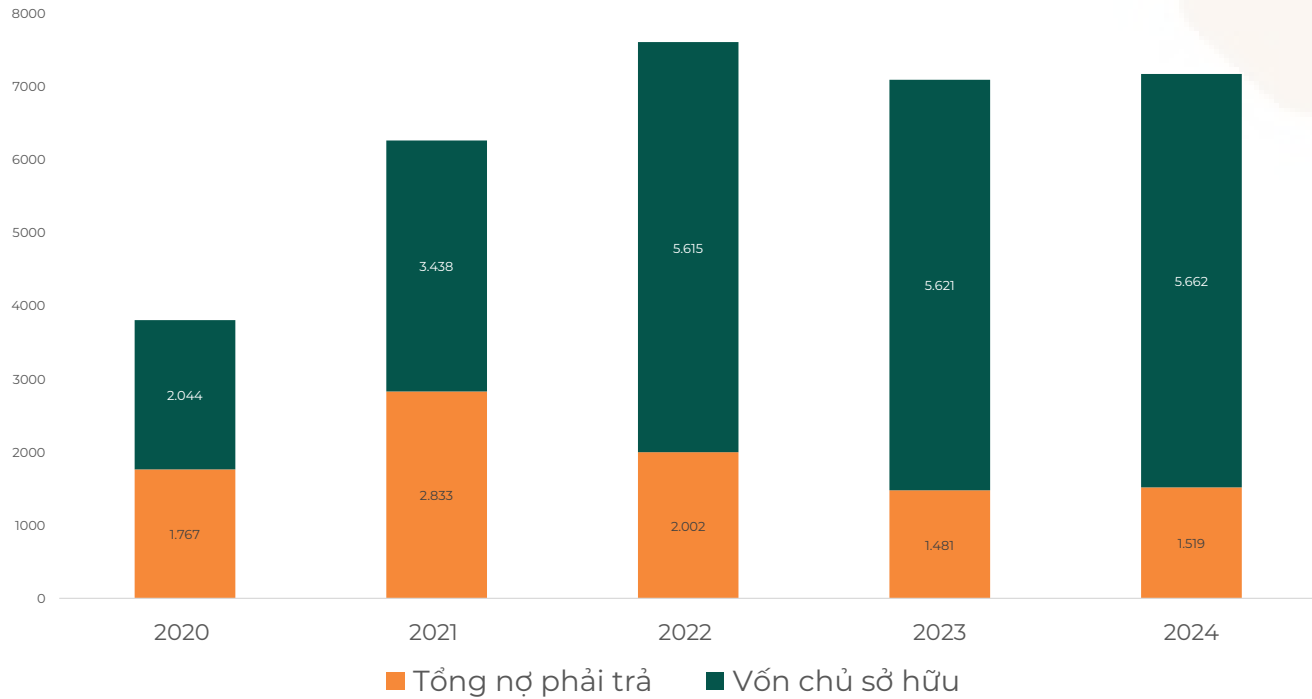
Trong đó:

- » Các khoản phải thu ngắn hạn có tỷ trọng lớn nhất, chiếm 52,17% tổng tài sản, giảm 8,87% so với năm 2023 chủ yếu từ việc công ty đã thanh toán bớt các khoản tiền đã trả trước cho người bán, tiêu biểu là khoản trả trước cho Hợp tác xã Thành Công để mua 245 căn hộ tại dự án Trinity Tower.
- » Tiền và các khoản tương đương tiền giảm 78,06%; trong đó, tiền mặt giảm gần 37% và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn giảm hơn 90% so với năm 2023. Khoản đầu tư tài chính tăng hơn 17% so với năm 2023 trong đó, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tăng lên hơn 157 tỷ đồng.
- » Khoản tài sản ngắn hạn khác giảm mạnh, giảm hơn 47% so với năm 2023. Trong đó, Chi phí trả trước ngắn hạn giảm 33,97% xuống còn hơn 4 tỷ; Khoản Thuế GTGT được khấu trừ giảm hơn 86% trong khi Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước tăng với mức là 161,08% so với năm 2023.

Tính đến cuối năm 2024, Tài sản dài hạn của công ty đạt 2.882,43 tỷ chiếm 40,14% so với tổng tài sản và tăng 34,66% so với cùng kỳ năm trước. Phần lớn tài sản dài hạn là các khoản phải thu dài hạn, có giá trị 2.493,77 tỷ, tăng 40,59% so với năm 2023 và chiếm 34,73% tổng tài sản. Chỉ tiêu Tài sản cố định là 185,16 tỷ chiếm 2,58% tổng tài sản, giảm 11,34% so với năm 2023.

## TÌNH HÌNH NGUỒN VỐN

ĐVT: Tỷ đồng



## NỢ PHẢI TRẢ

Tính đến hết năm 2024, Nợ phải trả của Công ty là 1.519,1 tỷ đồng, tăng 2,59% so với năm 2023

Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	2024	Tỷ trọng năm 2023	Tỷ trọng năm 2024	Tăng/giảm
Nợ ngắn hạn	1.314,88	1.879,80	1.996,52	1.123,00	1.446,24	75,84%	95,20%	22,35%
Nợ dài hạn	451,89	952,74	5,66	357,74	72,86	24,16%	4,80%	-79,63%
Tổng nợ phải trả	1.766,77	2.832,54	2.002,18	1.480,74	1.519,1	100%	100%	2,59%

- » Trong cơ cấu nợ phải trả, Nợ ngắn hạn tổng thể là 1.446,24 tỷ đồng chiếm 95,20% và tăng mạnh với mức 22,35% so với năm 2023. Các khoản mục chính và tăng mạnh trong nợ ngắn hạn bao gồm khoản Phải trả người lao động và khoản vay nợ thuê tài chính ngắn hạn với mức tăng lần lượt là 147% và 118%. Khoản chi phí phải trả ngắn hạn giảm mạnh nhất với gần 60% so với năm 2023, dẫn đến chỉ tiêu này giảm xuống còn 27,54 tỷ đồng. Trong khi đó, Khoản Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn giảm gần 70% so với năm 2023 và cán mốc 31,30 tỷ đồng do khoản doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản của Công ty được ghi nhận.
- » Năm 2024, Khoản nợ dài hạn của Công ty giảm hơn 284 tỷ đồng so với năm 2023. Khoản phải trả dài hạn khác trị giá 4.288 tỷ tăng 14,10% so với năm 2023.



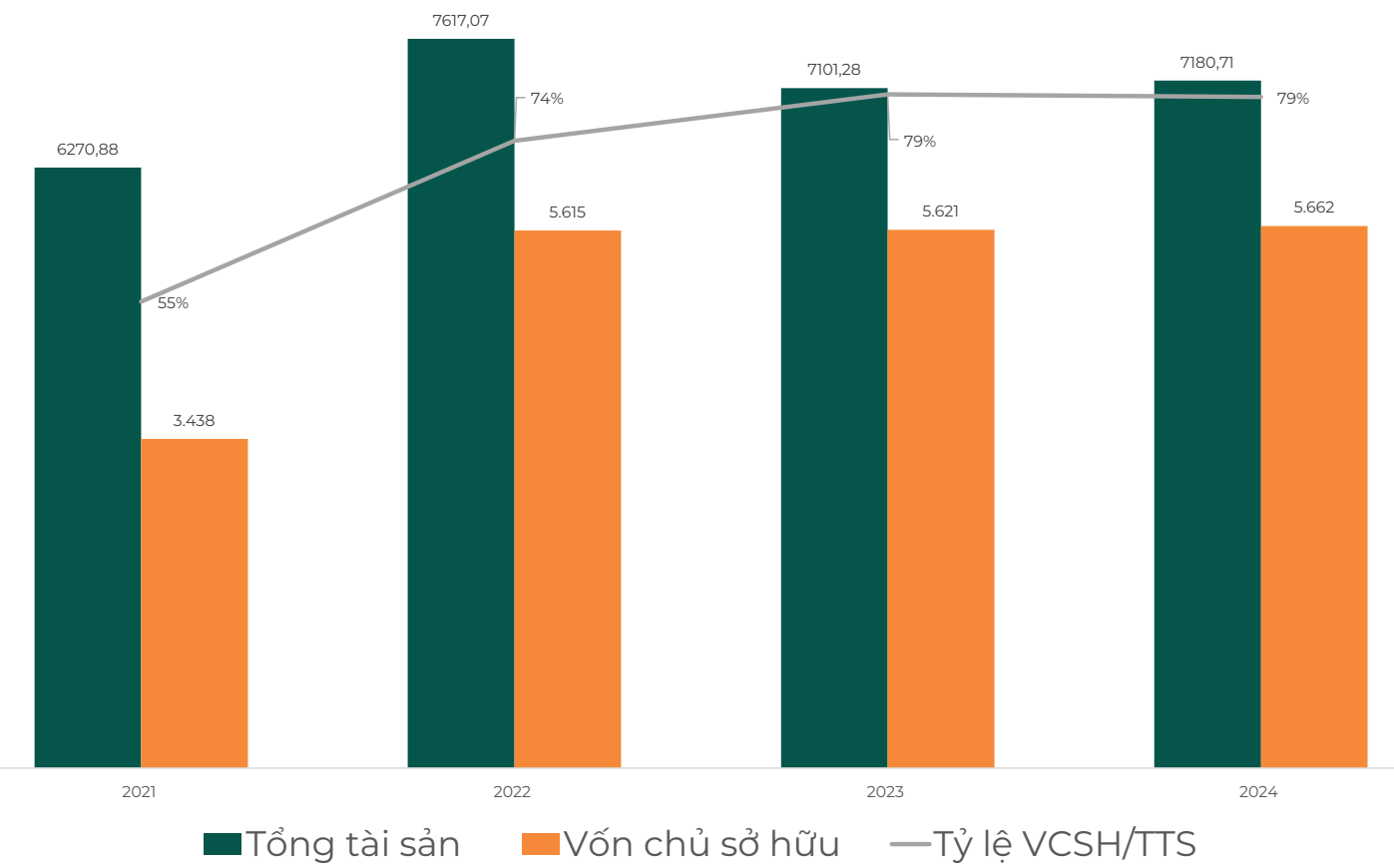
# CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Năm 2024, tình hình kinh doanh của Công ty ghi nhận sự cải thiện đáng kể so với năm trước, thể hiện qua sự gia tăng của các chỉ tiêu về khả năng sinh lời. Sau giai đoạn gặp nhiều khó khăn trong năm 2023, Công ty đã từng bước ổn định hoạt động, tối ưu hóa chi phí và nâng cao hiệu quả kinh doanh, giúp cải thiện biên lợi nhuận. Những nỗ lực trong việc tái cấu trúc, thích ứng với thị trường và tận dụng cơ hội kinh doanh đã góp phần nâng cao hiệu suất hoạt động, tạo nền tảng vững chắc hơn cho sự phát triển trong tương lai.

Chỉ tiêu	ĐVT	2020	2021	2022	2023	2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán						
Khả năng thanh toán ngắn hạn	lần	1,58	2,17	2,56	4,42	2,97
Khả năng thanh toán nhanh	lần	1,56	1,91	2,34	3,92	2,73
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn						
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	46,36%	45,17%	26,29%	20,85%	21,15%
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	86,42%	82,38%	35,66%	26,35%	26,83%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động						
Vòng quay hàng tồn kho	vòng	17,50	16,81	5,68	1,53	2,74
Vòng quay tổng tài sản	vòng	0,65	1,11	0,50	0,13	0,22
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời						
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/DTT	%	14,17%	8,05%	5,59%	0,22%	3,38%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/VCSH hữu bình quân	%	15,22%	16,43%	4,30%	0,04%	0,74%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	9,24%	8,94%	2,80%	0,03%	0,59%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/DTT	%	17,98%	10,31%	7,22%	0,41%	2,72%

## VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn chủ sở hữu của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024 đạt 5.661,61 tỷ đồng, tỷ trọng vốn chủ sở hữu giảm từ 79,15% năm 2023 về 78,85% vào năm 2024.





# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CÔNG TY CON



### Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ (Cen Homes)

Là nền tảng công nghệ bất động sản hàng đầu Việt Nam, Cenhomes.vn – đại siêu thị dự án trực tuyến cho mọi nhu cầu kinh doanh, khai thác bất động sản. Cenhomes.vn niêm yết và cung cấp thông tin hơn 2 triệu căn nhà và 500 dự án trên toàn quốc. Sở hữu hệ thống định giá và dịch vụ toàn diện bán – cho thuê – khai thác bất động sản, Cenhomes.vn hướng tới trở thành đại diện cho khách hàng trong mọi nhu cầu giao dịch bất động sản. Ngoài ra Cenhomes.vn còn cung cấp các công cụ marketing, tư vấn và giao dịch bất động sản online hỗ trợ rất hiệu quả cho lượng môi giới và đối tác liên kết mở rộng hoạt động bán hàng trên toàn quốc.

Trong năm 2024, Cen Homes ghi nhận doanh thu và LNST lần lượt đạt 26,14 tỷ đồng và 200,588 triệu.

### CTCP Truyền thông và giải trí Ngôi Sao Mới

Được thành lập từ năm 2010, Công ty cổ phần truyền thông và giải trí Ngôi Sao Mới là một trong những doanh nghiệp cung cấp dịch vụ Marketing và truyền thông BĐS đầu tiên tại Hà Nội. Với hơn 500 dự án đã hoàn thành, được hơn 100 chủ đầu tư BĐS tin tưởng sử dụng dịch vụ trong suốt hơn 10 năm hình thành và phát triển. Trong năm 2024, tổng tài sản của công ty là 64,26 tỷ đồng và ghi nhận doanh thu thuần đạt 14,53 tỷ đồng, LNST -729,82 triệu đồng.



### CTCP Bất động sản Cen Sài Gòn

Được thành lập từ tháng 12/2010, CEN Sài Gòn đang từng bước khẳng định vị thế, uy tín của mình tại thị trường BĐS TP.HCM. Với mục tiêu trở thành đơn vị phân phối BĐS hàng đầu khu vực Miền Nam, CEN Sài Gòn đang ngày càng hoàn thiện bộ máy nhân sự, nâng cao chất lượng chuyên môn, liên kết với nhiều ngân hàng, CĐT lớn... để cung cấp những dịch vụ BĐS tốt nhất. CEN Sài Gòn hiện là đối tác chiến lược của nhiều chủ đầu tư trong và ngoài nước: Khang Điền, Hà Đô, Phú Long, Gamuda Land Việt Nam, Phát Đạt, M.I.K, Phúc Khang, Nam Long. Trong năm 2024, doanh thu của Cen Sài Gòn đạt 10,06 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế ghi nhận -2,22 tỷ đồng.

### Công ty TNHH Cen Cuckoo

Cen Cuckoo là thương hiệu hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực quản lý, dịch vụ nhà ở, dịch vụ văn phòng ... đầu tiên có quy mô lớn của Việt Nam. Hiện Cen Cuckoo đang quản lý và vận hành cho các dự án bất động sản của tập đoàn và sở hữu hệ thống văn phòng co-working Cen X Space hiện đại hàng đầu tại Việt Nam. Năm 2024, Cen Cuckoo ghi nhận doanh thu 33,63 tỷ đồng.



### Công ty TNHH Cen Prime

Công ty TNHH Cen Prime được thành lập vào tháng 03/2019 với tên gọi là Công ty Cổ phần M&I Thế Kỳ. Sau khi được CTCP Bất động sản Thế Kỳ mua lại 100% vốn và chuyển đổi loại hình từ công ty cổ phần thành công ty TNHH MTV được đổi tên thành Công ty TNHH Cen Prime. Công ty hoạt động trong lĩnh vực chính là tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Năm 2024, Công ty chưa ghi nhận doanh thu.



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT



## Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết Cen (Cen BSM)

Cen BSM là Công ty con được Cen Land rót vốn 100%, được thành lập vào tháng 08/2020 với mục đích để mở rộng và quản lý một cách chuyên nghiệp các công ty cổ phần mang thương hiệu Cen trên toàn quốc. Hệ thống các công ty cổ phần này sẽ thay thế cho các văn phòng đại diện tại các tỉnh, thành. Năm 2024, Cen BSM ghi nhận doanh thu thuần là 208,77 triệu đồng. Điều đó thể hiện chủ trương cổ phần hóa các công ty và văn phòng đại diện tại địa phương đang đi đúng hướng.



## CTCP Cen HCM

Được thành lập trong năm 2022, Cen HCM ra đời với mục tiêu ban đầu trở thành đối tác chiến lược chuyên phân phối sản phẩm của Vingroup tại miền Nam. Cen HCM đã và đang khẳng định vị thế thông qua việc phân phối nhiều dự án của các chủ đầu tư lớn và uy tín tại Việt Nam như Vinhomes, Novaland, Khang Điền, Tân Á Đại Thành, Masterise Homes... Chính những thế mạnh vượt trội đó, Cen HCM được Cen Land tin tưởng hợp tác độc quyền phân phối tòa căn hộ C-Sky View. Năm 2024, Cen HCM ghi nhận 12,74 tỷ đồng doanh thu.

## CTCP Dịch vụ và đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group

Trong năm 2023, Cen Land chính thức ký kết hợp tác đầu tư vào Phố Xanh và mở rộng hệ sinh thái dịch vụ bất động sản. Theo đó, Phố Xanh – đơn vị hàng đầu về giao dịch nhà phố tại Hà Nội sẽ là đơn vị thành viên của Cen Land trong lĩnh vực phân phối và phát triển BĐS thổ cư. Cen Land sẽ tiến hành các hoạt động đầu tư vào Phố Xanh với mục tiêu trở thành nhà phân phối bất động sản (BDS) số 1 tại Việt Nam trên cả hai mảng Dự án và Thổ cư. Năm 2024, Phố Xanh ghi nhận doanh thu đạt hơn 6,48 tỷ đồng.



## CTCP Cen Academy

Được thành lập năm 2021, CEN ACADEMY có trung tâm đào tạo tiếng Đức hàng đầu tại Việt Nam và châu Á, chuyên đào tạo và tư vấn du học với mục tiêu cung cấp nguồn nhân lực chất lượng cao hàng đầu khu vực và thế giới. Cen Academy tăng cường hợp tác và ký kết với các đối tác hàng đầu trong lĩnh vực giáo dục tại Việt Nam như: Viện Goethe, Trường Cao đẳng FPT Polytechnic, Đại học Đồng Nai,... để đảm bảo chất lượng giảng viên, đa dạng phương pháp học, chương trình học, chương trình chuyển đổi bằng và hỗ trợ tối đa học viên trong quá trình đào tạo tại Việt Nam..

Năm 2024, Cen Academy ghi nhận doanh thu đạt 109,59 tỷ đồng, tăng hơn 290% so với năm 2023 và LNST đạt hơn 3,56 tỷ đồng.

# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty không có công ty liên kết.



PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC  
VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP



I. Báo cáo sơ bộ tình hình nhân sự  
Cen Land.

II. Các chính sách liên quan đến  
người lao động.





# BÁO CÁO SƠ BỘ TÌNH HÌNH NHÂN SỰ CEN LAND



2.135  
NGƯỜI

TỔNG SỐ LAO ĐỘNG TÍNH ĐẾN  
NGÀY 31/12/2024

## Cơ cấu nhân sự

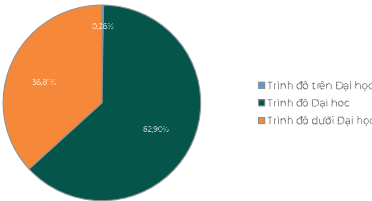
Với bối cảnh hiện nay, nhân sự đóng vai trò quan trọng đối với sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Nhân sự là nguồn lực chủ động quyết định động lực và sức sáng tạo. Doanh nghiệp thành công không chỉ đầu tư vào thị trường, quan hệ đối tác mà còn phải chú trọng phát triển và quản lý nguồn nhân lực để đạt được thành công.

Cho đến thời điểm hiện tại tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ đã xây dựng sở hữu nguồn nhân lực hùng hậu với đội ngũ cán bộ quản lý giàu kinh nghiệm có am hiểu sâu rộng về Bất động sản, Tài chính, Đầu tư, và Phát triển giáo dục. Cen Land có đội ngũ nhân viên kinh doanh, môi giới, tư vấn rất nhiệt huyết và nhiều kinh nghiệm để đáp ứng với những cuộc cạnh tranh khốc liệt hiện nay. Nguồn nhân lực vững chắc giúp tăng hiệu suất làm việc, đẩy mạnh sáng tạo, thúc đẩy tinh thần hợp tác và cùng nhau đạt được mục tiêu chung, tạo nên sự cạnh tranh và bền vững.

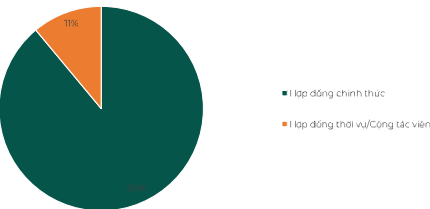
## Tình hình nhân sự của Công ty

STT	Tiêu chí	Số lượng 2023	Tỷ lệ	Số lượng 2024	Tỷ lệ
I Theo trình độ lao động					
1	Trình độ trên Đại học	7	0,42%	6	0,28%
2	Trình độ Đại học	1.239	74,55%	1.343	62,90%
3	Trình độ dưới Đại học	416	25,03%	786	36,81%
II Theo Hợp đồng lao động					
1	Hợp đồng chính thức	1.510	90,85%	1.899	88,95%
2	Hợp đồng thời vụ/Cộng tác viên	152	9,15%	236	11,05%
III Theo giới tính					
1	Nam	849	51,08%	1.098	51,43%
2	Nữ	813	48,92%	1.037	48,57%
Tổng cộng		1.662	100%	2.135	100%

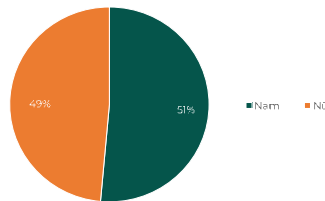
Tỷ lệ lao động theo trình độ  
(đơn vị: %)



Tỷ lệ lao động theo Hợp đồng  
(đơn vị: %)



Tỷ lệ lao động theo giới tính  
(đơn vị: %)



Tổng số nhân sự của công ty tăng mạnh từ 1.662 người năm 2023 lên 2.135 người vào năm 2024, phản ánh sự mở rộng quy mô hoạt động. Đáng chú ý, cơ cấu lao động có sự thay đổi đáng kể khi tỷ lệ nhân sự có trình độ đại học tăng lên 62,90%, trong khi nhóm lao động có trình độ dưới đại học cũng chiếm 36,81%, cho thấy sự đa dạng trong tuyển dụng. Về giới tính, công ty duy trì sự cân bằng với tỷ lệ nam – nữ lần lượt là 51,43% và 48,57%. Ngoài ra, mặc dù nhân sự ký hợp đồng dài hạn vẫn chiếm tỷ trọng cao (88,95%), nhưng số lượng lao động thời vụ và cộng tác viên tăng gần gấp đôi, cho thấy chiến lược linh hoạt trong quản lý nhân sự của công ty nhằm thích ứng với những biến động của thị trường.



# TÁI CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ HỆ THỐNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2024, Cen Land tiếp tục củng cố và nâng cao hiệu quả hệ thống quản trị và tái cơ cấu tổ chức nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của thị trường và chiến lược phát triển bền vững. Công ty đã thực hiện các bước quan trọng để xây dựng một hệ thống quản trị tinh gọn, hiệu quả, và thích ứng linh hoạt với những thay đổi trong môi trường kinh doanh.

## Xây dựng hệ thống quản trị hiệu quả

Cen Land tiếp tục phát triển và hoàn thiện hệ thống quản trị với các quy tắc, quy trình và cơ chế kiểm soát chặt chẽ. Điều này giúp đảm bảo rằng tất cả các thành viên trong công ty đều làm việc theo đúng mục tiêu, chiến lược và giá trị cốt lõi của doanh nghiệp. Các quy trình quản lý được chuẩn hóa và truyền thông rộng rãi trong toàn công ty, từ đó giúp nâng cao hiệu quả công việc và giảm thiểu sai sót trong quá trình triển khai các dự án.

## Chuẩn bị cho sự thay đổi

Năm 2024, Cen Land đã tổ chức nhiều buổi đào tạo và hướng dẫn nhằm giúp toàn bộ nhân viên hiểu rõ về cấu trúc tổ chức mới và hệ thống quản trị được điều chỉnh. Các kế hoạch triển khai được thực hiện đầy đủ để đảm bảo rằng mọi cá nhân trong công ty đều có sự chuẩn bị tốt nhất, sẵn sàng thích ứng với những thay đổi trong cơ cấu tổ chức và chiến lược phát triển. Cụ thể, Cen Land đã có những buổi tổ chức nhằm tôn vinh những đóng góp xuất sắc của các lãnh đạo cấp cao, khẳng định cam kết của công ty đối với việc phát triển đội ngũ nhân sự chất lượng.

## Triển khai và đánh giá

Các thay đổi trong cấu trúc tổ chức và hệ thống quản trị được triển khai và theo dõi chặt chẽ để đánh giá hiệu quả. Cen Land tiếp tục thực hiện các đánh giá định kỳ nhằm đảm bảo rằng tổ chức của công ty có thể linh hoạt điều chỉnh để đáp ứng nhu cầu kinh doanh và thị trường đang thay đổi. Các đánh giá này giúp công ty không chỉ cải thiện hiệu quả công việc mà còn tạo ra cơ hội phát triển bền vững trong tương lai.

## Điều chỉnh và cải tiến liên tục

Cen Land luôn duy trì một hệ thống quản trị linh hoạt, sẵn sàng thay đổi và thích ứng với những yêu cầu mới từ thị trường và chiến lược kinh doanh của công ty. Việc điều chỉnh và cải tiến liên tục không chỉ giúp tối ưu hóa quy trình làm việc mà còn nâng cao khả năng phản ứng nhanh trước những biến động trong môi trường kinh doanh.

## Năng lực quản lý và kiểm soát

Hệ thống quản lý của Cen Land được nâng cấp mạnh mẽ, giúp cải thiện hiệu quả công việc và đạt được các mục tiêu kinh doanh đã đề ra. Quy trình quản lý ngày càng được tinh gọn và chặt chẽ hơn, giảm thiểu các rủi ro và tối ưu hóa tài nguyên, tạo ra môi trường làm việc chuyên nghiệp và hiệu quả hơn. Việc nâng cao năng lực quản lý cũng đồng thời cải thiện công tác dự báo và quản lý rủi ro, giúp công ty chủ động ứng phó với các thách thức và cơ hội mới.

## Tái cấu trúc tổ chức

Nhằm tối ưu hóa hoạt động và giảm thiểu các tác động tiêu cực từ thị trường, Cen Land đã thực hiện tái cấu trúc tổ chức trong năm 2024. Công ty đã tinh gọn bộ máy, tập trung vào các vị trí chủ chốt, đồng thời xác định rõ các tiêu chuẩn năng lực cho từng chức danh. Việc tái cấu trúc không chỉ giúp nâng cao hiệu quả làm việc của từng cá nhân mà còn tạo ra một môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp và linh hoạt hơn. Các bộ phận kinh doanh trực tiếp được tổ chức lại để giảm thiểu sự phân tán và tăng cường hiệu quả trong việc thực hiện các chiến lược bán hàng.

**Thông qua những cải cách này, Cen Land đang hướng tới một hệ thống quản trị và tổ chức tối ưu hơn, giúp công ty sẵn sàng đối mặt với các thử thách và cơ hội trong tương lai, đồng thời tạo dựng một nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững.**



# CÔNG NGHỆ HÓA CÁC HOẠT ĐỘNG VẬN HÀNH

Trong năm 2024, Cen Land tiếp tục đẩy mạnh việc áp dụng công nghệ thông tin vào các hoạt động vận hành và quản lý để đáp ứng nhu cầu phát triển quy mô và tốc độ của công ty. Công nghệ hóa và chuyển đổi số trở thành những yếu tố then chốt trong chiến lược nâng cao hiệu quả hoạt động, tăng cường sự cạnh tranh và đảm bảo sự phát triển bền vững trong tương lai.

## Chuyển đổi số và công nghệ hóa

Chuyển đổi số tiếp tục là xu hướng không thể thiếu đối với các doanh nghiệp trong kỷ nguyên số. Cen Land nhận thức rõ vai trò quan trọng của công nghệ trong việc cải thiện hiệu quả công việc và nâng cao năng lực cạnh tranh. Việc đẩy mạnh chuyển đổi số trong toàn bộ hệ thống giúp công ty không chỉ tối ưu hóa các quy trình nội bộ mà còn tạo ra một môi trường làm việc hiện đại và minh bạch hơn. Công ty tiếp tục chú trọng phát triển và hoàn thiện hệ thống công nghệ để hỗ trợ tốt nhất cho các hoạt động kinh doanh.

## Ứng dụng hệ thống Cenhomes.vn

Hệ thống Cenhomes.vn đã được nâng cấp và mở rộng trong năm 2024, đặc biệt với các tính năng hỗ trợ quản lý nhân sự kinh doanh và các hoạt động liên quan đến giỏ hàng, đơn hàng. Hệ thống HRM tích hợp giúp theo dõi, phân cấp và phân quyền rõ ràng, mang lại một bức tranh tổng thể về nhân sự và tình hình công việc tại công ty. Các thông tin và dữ liệu về nhân sự kinh doanh luôn được cập nhật kịp thời, giúp việc quản lý trở nên sát sao và hiệu quả hơn. Đồng thời, việc tạo và duyệt đơn hàng được thực hiện nhanh chóng và chính xác hơn nhờ vào hệ thống đồng nhất dữ liệu, giảm thiểu sai sót và tăng tính chính xác.

## Đào tạo và nâng cao nhận thức:

Để đảm bảo hiệu quả tối đa khi ứng dụng công nghệ vào công việc, Cen Land đã tổ chức các buổi đào tạo rộng rãi cho toàn bộ cán bộ nhân viên. Nhờ đó, nhận thức của nhân viên về tầm quan trọng của việc ứng dụng công nghệ trong công việc được nâng cao rõ rệt. Việc sử dụng hệ thống Cenhomes.vn không chỉ là một nhiệm vụ công việc mà còn là một tiện ích giúp nâng cao hiệu suất làm việc và giảm thiểu chi phí, tối ưu hóa nguồn lực của công ty.

## Đánh giá và quản lý rủi ro công nghệ:

Công ty cũng chú trọng đến việc đánh giá các rủi ro liên quan đến công nghệ thông tin, từ đó xây dựng các giải pháp phòng chống và kiểm soát định kỳ. Việc này giúp đảm bảo rằng các hệ thống công nghệ của công ty luôn hoạt động ổn định, bảo mật và sẵn sàng đối phó với những thay đổi trong môi trường công nghệ.

## Tăng cường hiệu quả hoạt động của các bộ phận:

Cen Land tiếp tục tập trung vào việc tăng tính chủ động và hiệu quả trong các bộ phận và công ty con. Mỗi phòng ban đều được yêu cầu đổi mới và cải tiến quy trình làm việc, từ việc lập kế hoạch đến giám sát và thực thi. Công ty khuyến khích các bộ phận chủ động trong việc quản lý hiệu năng, nhận thức về rủi ro và phối hợp chặt chẽ với các phòng ban khác để đạt được hiệu quả chung. Các cải tiến trong hoạt động của các bộ phận như an toàn, hệ thống và các bộ phận khác đã giúp công ty tối ưu hóa quy trình, tăng cường sự phối hợp và giảm thiểu các rủi ro trong quá trình vận hành.

*Với những bước đi vững chắc trong việc ứng dụng công nghệ và chuyển đổi số, Cen Land tiếp tục khẳng định vị thế của mình trong việc nâng cao hiệu quả hoạt động, đáp ứng các yêu cầu ngày càng cao của thị trường và tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững trong tương lai.*





# PHÁT TRIỂN VĂN HÓA DOANH NGHIỆP



Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, Cen Land luôn xác định văn hóa doanh nghiệp là yếu tố cốt lõi trong việc xây dựng hình ảnh và thương hiệu bền vững. Văn hóa doanh nghiệp không chỉ đơn thuần là những giá trị tinh thần mà còn là nền tảng giúp mỗi cá nhân gắn kết với tập thể, tạo động lực phát triển và nâng cao chất lượng công việc. Với nhận thức đó, Cen Land đã xây dựng một nền tảng văn hóa phong phú, vững chắc và liên tục được củng cố để phù hợp với những biến đổi của môi trường kinh doanh.

## **Xây dựng môi trường làm việc năng động, sáng tạo**

Cen Land luôn nỗ lực kiến tạo một môi trường làm việc thoải mái, nơi mỗi nhân viên không chỉ cống hiến mà còn được trải nghiệm những khoảnh khắc ý nghĩa trong công việc. Công ty hiểu rằng, để tối đa hóa năng suất lao động, một môi trường làm việc phải đảm bảo sự cân bằng giữa công việc và đời sống tinh thần. Các hoạt động gắn kết được tổ chức xuyên suốt nhằm tạo sự hài hòa giữa áp lực công việc và niềm vui trong cuộc sống. Những sự kiện nội bộ như Cen Awards, Loyal Soldiers, sinh nhật Tập đoàn, du lịch hè, cùng với việc trang trí văn phòng vào các dịp lễ, Tết không chỉ giúp nâng cao tinh thần mà còn tạo nên không gian làm việc giàu cảm hứng. Điều này giúp mỗi Cenner cảm nhận được sự quan tâm của doanh nghiệp, đồng thời xây dựng mối quan hệ gắn kết giữa các cá nhân trong tổ chức.

## **Văn hóa "Sống và Làm việc" - Kết nối con người với đam mê**

Tại Cen Land, "Sống" và "Làm việc" không phải hai khái niệm tách biệt mà cùng hòa quyện để tạo

nên một môi trường phát triển toàn diện. Công ty không chỉ tạo điều kiện cho nhân sự phát huy năng lực mà còn khuyến khích tinh thần sáng tạo, giúp mỗi người cảm thấy 8 giờ làm việc mỗi ngày đều thực sự ý nghĩa. Sự gắn kết giữa công việc và đam mê giúp mỗi nhân viên Cen Land không chỉ làm việc vì trách nhiệm mà còn vì niềm vui và sự tự hào. Tinh thần này thể hiện rõ qua những hoạt động nội bộ, nơi mỗi thành viên đều có cơ hội thể hiện tài năng và sự sáng tạo của mình, từ những dự án kinh doanh đến các chương trình văn hóa, nghệ thuật. Việc cân bằng giữa công việc và đời sống cá nhân giúp tạo ra một môi trường làm việc lý tưởng, nơi mỗi nhân viên đều có động lực để phát triển bản thân và cống hiến hết mình.

## **Mô hình "Lao động và Hưởng thụ" - Định hình phong cách Cen Land**

Cen Land là một trong những doanh nghiệp tiên phong trong việc xây dựng văn hóa doanh nghiệp đặc sắc, kết hợp hài hòa giữa công việc và cuộc sống. Công ty không chỉ chú trọng đến sự nghiệp mà còn tạo ra nhiều hoạt động giúp nhân viên có

những phút giây thư giãn, giải trí sau những giờ làm việc căng thẳng.

Các nền tảng kết nối nội bộ như website công ty, tạp chí nội bộ "Ra Khơi" và kênh Radio Cen Homes đã giúp tạo ra sự gắn gũi giữa các thành viên trong tổ chức. Thông qua các kênh này, nhân viên có thể chia sẻ những tâm tư, nguyện vọng cũng như đóng góp ý kiến để cải thiện môi trường làm việc. Đặc biệt, Cen Land áp dụng mô hình "nhân viên có quyền tự quyết thu nhập", một mô hình tiên tiến trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Với cơ chế hạch toán độc lập cho các đơn vị kinh doanh, mỗi cá nhân đều có cơ hội nâng cao thu nhập dựa trên năng lực của mình, tạo ra động lực làm việc mạnh mẽ và sự chủ động trong phát triển sự nghiệp.

## **Quan tâm và thấu hiểu - Giá trị cốt lõi của văn hóa Cen Land**

Cen Land không chỉ tập trung vào phát triển kinh doanh mà còn chú trọng đến đời sống tinh thần của nhân viên. Bộ phận chuyên trách lắng nghe và hỗ trợ nhân sự luôn sẵn sàng tư vấn, giúp đỡ trong cả công việc lẫn cuộc sống cá nhân. Bên cạnh đó, Quỹ "Những tấm lòng Nhân ái" tiếp tục đóng vai trò quan trọng trong việc kết nối và hỗ trợ những hoàn cảnh khó khăn, giúp mỗi Cenner có cơ hội tham gia vào các hoạt động thiện nguyện đầy ý nghĩa. Không chỉ hướng đến cộng đồng nội bộ, quỹ còn tổ chức các chương trình từ thiện nhằm giúp đỡ những hoàn cảnh khó khăn trong xã hội, góp phần nâng cao trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp.

Thông qua việc duy trì và đổi mới văn hóa doanh nghiệp, Cen Land không chỉ khẳng định vị thế của mình mà còn tạo ra một môi trường làm việc lý tưởng, nơi mỗi Cenner đều cảm nhận được sự gắn bó, trách nhiệm và niềm vui trong công việc. Với nền tảng văn hóa vững chắc, Cen Land tiếp tục sẵn sàng cho những bước phát triển mạnh mẽ hơn trong tương lai. Năm 2024, Cen Land tiếp tục tổ chức các sự kiện văn hóa nội bộ quan trọng nhằm gắn kết nhân viên và phát huy tinh thần doanh nghiệp:

- » Khai xuân, đi chùa cầu lộc – Khởi đầu năm mới với nhiều may mắn.
- » Giải bóng đá mùa hè – Thúc đẩy tinh thần đồng đội, rèn luyện sức khỏe.
- » Cuộc thi Miss Bikini Cen Group.
- » Du lịch hè vào tháng 7.
- » Sinh nhật công ty (15/10) – Gồm hội thao và văn nghệ mừng sinh nhật.
- » Du lịch nước ngoài dành cho cá nhân xuất sắc – Vinh danh những nhân sự có đóng góp nổi bật.
- » Liên hoan Tết Dương lịch & Tổng kết năm – tôn vinh những cá nhân xuất sắc, tiên tiến, mầm non triển vọng, bình chọn Hoa hậu và Á hậu của năm
- » Hội chợ Tết nhà Cen – Không gian văn hóa Tết truyền thống.
- » Hoạt động tại các công ty thành viên, chi nhánh – Linh hoạt tổ chức theo từng đơn vị.



# CÁC CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG



## Chính sách tuyển dụng

Cen Land không chỉ đảm bảo công việc ổn định cho nhân viên mà còn mở rộng nhân sự không chỉ là những nhân viên chính thức mà còn xây dựng một cộng đồng đồng tác viên và đại lý BĐS cá nhân quy mô lớn nhất Việt Nam. Nền tảng Cenhomes.vn cùng các chi nhánh, công ty con của Cen Land hoạt động trên toàn quốc là minh chứng rõ rệt cho sự phát triển không ngừng của công ty. Mạng lưới bán hàng của Cen Land bao phủ toàn bộ thị trường ở các địa phương như Cen Bắc Ninh, Cen Đông Bắc, Cen Hải Phòng, Cen Hưng Yên, Cen Miền Trung. Năm 2024, công ty tăng cường tuyển dụng nhân sự chất lượng cao để thực hiện các dự án tại Châu Âu và Châu Úc, đồng thời bổ sung nhân sự cho đội ngũ bán hàng chủ lực STDA và CHS. Công ty cũng mở rộng mạng lưới bán hàng liên kết trên toàn quốc và đội ngũ bất động sản cá nhân Cyber Agent. Việc xây dựng hệ thống đào tạo thực chiến, cung cấp cơ hội thăng tiến và phát triển đội ngũ kế thừa sẽ giúp Cen Land hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bất động sản bền vững. Bên cạnh đó, quy trình tuyển dụng rõ ràng và công bằng từ việc đăng tuyển, phỏng vấn, đánh giá đến ký hợp đồng lao động, giúp nhân viên dễ dàng hòa nhập và phát huy tối đa khả năng của mình. Trong giai đoạn thử việc, nhân viên sẽ được đào tạo bài bản và đánh giá công bằng để có thể ký hợp đồng chính thức, đảm bảo quyền lợi và cơ hội thăng tiến lâu dài. Công ty luôn khuyến khích sự thay đổi, truyền chuyển và phát triển nghề nghiệp, đồng thời cam kết hỗ trợ tối đa nhân viên trong suốt quá trình công tác tại Cen Land, tạo ra một môi trường làm việc linh hoạt, năng động và đầy cơ hội cho tất cả mọi người.



## Chính sách đào tạo và phát triển nguồn nhân lực

- » Cen Land tiếp tục tập trung xây dựng một nguồn nhân lực chất lượng cao, không chỉ làm chủ công nghệ và thị trường bất động sản mà còn phát hiện và bồi dưỡng nhân tài trong ngành. Công ty luôn tạo điều kiện thuận lợi và hỗ trợ tài chính cho CBNV tham gia các khóa học, hội thảo bên ngoài, nhằm nâng cao nghiệp vụ chuyên môn và phát triển kỹ năng cá nhân. Điều này là một phần không thể thiếu trong hệ sinh thái dịch vụ bất động sản số 1 của Cen Land, góp phần làm tăng giá trị đội ngũ nhân viên và chất lượng dịch vụ của công ty.
- » Chính sách đào tạo tại Cen Land rất đa dạng và phong phú. Đào tạo nội bộ được triển khai miễn phí cho toàn bộ CBNV, bao gồm các chương trình đào tạo định hướng cho nhân viên mới và các khóa đào tạo nâng cao chuyên môn nghiệp vụ cho nhân viên hiện tại. Đây là cơ hội để mỗi nhân viên Cen Land không chỉ nâng cao kỹ năng chuyên môn mà còn hiểu rõ hơn về văn hóa và các quy trình hoạt động của công ty.
- » Ngoài ra, Cen Land cũng áp dụng các chương trình đào tạo bên ngoài (do các bên thứ 3 thực hiện) cho một số vị trí cụ thể, dựa trên đề xuất của Trưởng phòng hoặc Bộ phận. Các khóa đào tạo này tập trung vào việc phát triển kỹ năng và nâng cao chuyên môn nghiệp vụ, giúp nhân viên bổ sung những kiến thức mới, cập nhật xu hướng thị trường và nâng cao khả năng làm việc hiệu quả trong môi trường bất động sản cạnh tranh. Tất cả các chương trình đào tạo này đều nhằm mục tiêu phát triển đội ngũ nhân sự vững mạnh, sẵn sàng đáp ứng mọi thách thức và cơ hội trong ngành bất động sản.



# CÁC CHÍNH SÁCH

## LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

(tiếp theo)



### Chính sách lương

- » Chính sách lương thưởng của Cen Land được thiết kế linh hoạt và công bằng, với mục tiêu thu hút và giữ chân những nhân sự tài năng, đồng thời khuyến khích họ cống hiến hết mình cho sự phát triển của công ty. Bên cạnh mức lương cố định, nhân viên còn được hưởng các khoản thưởng dựa trên trình độ, năng lực và kết quả công việc. Chính sách này không chỉ đảm bảo một mức thu nhập ổn định mà còn tạo ra cho nhân viên động lực phát huy tối đa khả năng của mình.



### Chính sách thưởng, trợ cấp

- » Công ty cũng thực hiện đầy đủ các chế độ phụ cấp, tiền thưởng lễ Tết, và thưởng hoàn thành kế hoạch nhằm đảm bảo quyền lợi của người lao động. Hàng năm, Cen Land tổ chức đánh giá định kỳ năng lực và khả năng hoàn thành công việc của cán bộ nhân viên để thực hiện việc nâng lương và thưởng, qua đó khích lệ nhân viên tiếp tục phấn đấu và cống hiến cho công ty.
- » Cen Land luôn chú trọng khen thưởng xứng đáng đối với các cá nhân và tập thể có thành tích xuất sắc, đóng góp sáng kiến đem lại hiệu quả kinh doanh cao. Chương trình khen thưởng "CEN AWARDS" thường niên đã trở thành một thương hiệu uy tín, mang đến động lực to lớn cho các nhân viên qua các thế hệ. Đặc biệt, công ty cũng thực hiện các biện pháp xử phạt nghiêm minh đối với những hành vi ảnh hưởng xấu đến hoạt động và hình ảnh của công ty, qua đó duy trì môi trường làm việc chuyên nghiệp và hiệu quả.



# CHƯƠNG 05

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



- I. Báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh của Ban TGD.
- II. Những cải tiến trong cơ cấu lao động, chính sách quản lý.
- III. Định hướng kế hoạch kinh doanh 2025 của Ban TGD.





# BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2024 thị trường Bất động sản Việt Nam chứng kiến rất nhiều biến động, ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Cen Land. Tuy nhiên, nhờ những trợ lực đến từ kinh tế vĩ mô, lãi suất duy trì ở mức thấp; một số vướng mắc về pháp lý dần được tháo gỡ, thị trường bắt đầu có dấu hiệu khởi sắc nhưng phục hồi chậm, không đồng đều và chỉ tập trung tại 1 số khu vực như Hà Nội và một số quận huyện ngoại thành lân cận. Bên cạnh những dấu hiệu tích cực, nhìn chung thị trường cũng đối mặt với rất nhiều khó khăn và thách thức, nhiều dự án chậm tiến độ, dự án “treo” không chỉ làm mất lòng tin của người mua nhà mà còn gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến thanh khoản của thị trường. Tuy nhiên, với kinh nghiệm dày dặn và sự điều chỉnh chiến lược linh hoạt, Cen Land đã nỗ lực duy trì và tối ưu hóa hiệu quả hoạt động. Công ty tập trung vào việc cung cấp các sản phẩm bất động sản đáp ứng nhu cầu thực của khách hàng, đồng thời tăng cường hợp tác với các chủ đầu tư uy tín có số lượng hàng lớn để mang đến những lựa chọn đa dạng và chất lượng cho khách hàng. Cùng với những nỗ lực đó, doanh thu môi giới bất động sản của Cen Land năm 2024 đã ghi nhận 895 tỷ đồng, tăng trưởng vượt trội 172% so với năm 2023. Với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, công ty tiếp tục xử lý các vấn đề còn tồn đọng, hạn chế đầu tư vào các dự án mới, tập trung bán hàng cho các dự án đầu tư hiện có và mang về 451 tỷ đồng doanh thu trong năm 2024.

Bên cạnh hoạt động môi giới bất động sản truyền thống, thông qua công ty con Cen Academy, Cen Land đã triển khai thành công các chương trình đào tạo và tư vấn du học cho thị trường Đức và Nhật Bản với gần 2000 học viên đang theo học tại các trung tâm đào tạo của Cen Academy. Ngày 22/07/2024, Cen Land mở văn phòng đại diện Cen Academy tại Berlin, CHLB Đức đánh dấu một bước tiến quan trọng trong chiến lược mở rộng hoạt động đào tạo và tư vấn du học quốc tế, đồng thời hỗ trợ hiệu quả cho học viên trong quá trình học tập và làm việc tại Đức. Cen Academy cũng tích cực mở rộng hợp tác với các đối tác Nhật Bản có uy tín nhằm nâng cao chất lượng đào tạo tiếng Nhật và sẵn sàng tiếp nhận học viên Việt Nam sang du học. Mảng dịch vụ đào tạo và tư vấn du học năm 2024 cũng ghi nhận kết quả khả quan với 109, 5 tỷ đồng doanh thu.

Việc phát triển nền tảng kinh doanh cốt lõi bất động sản cùng với việc mở rộng sang lĩnh vực dịch vụ đào tạo và tư vấn du học giúp cho Cen Land đa dạng hóa nguồn doanh thu, xây dựng nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững và thực thi hiệu quả chiến lược mở rộng thị trường quốc tế.

**Tổng hợp kết quả kinh doanh năm 2024 đạt được như sau:**

Doanh thu bán và cung cấp dịch vụ	Lợi nhuận trước thuế
1.538 tỷ đồng	57,2 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	Tổng tài sản
41,7 tỷ đồng	7.180 tỷ đồng

# NHỮNG CẢI TIẾN CƠ CẤU LAO ĐỘNG VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ

Trong năm qua, Công ty tiếp tục điều chỉnh và hoàn thiện chính sách nhân sự nhằm tạo điều kiện tốt nhất cho người lao động, đảm bảo chế độ đãi ngộ công bằng, xứng đáng với năng lực và sự cống hiến của từng cá nhân. Chính sách lương, thưởng được cải thiện theo hướng minh bạch và cạnh tranh, cùng với các phúc lợi như thưởng các dịp lễ, Tết, du lịch hàng năm, khám sức khỏe định kỳ, hỗ trợ ốm đau, hiếu hỷ và khen thưởng con em nhân viên. Những chính sách này không chỉ mang lại lợi ích thiết thực mà còn thể hiện sự quan tâm sâu sắc của Công ty đối với đời sống nhân viên.



## CHẾ ĐỘ ĐÃI NGỘ

Bên cạnh việc nâng cao chế độ đãi ngộ, Công ty đặc biệt chú trọng đến việc xây dựng một môi trường làm việc gắn kết, nơi mỗi cá nhân đều có cơ hội phát triển và đóng góp vào thành công chung. Các hoạt động team building, chương trình nội bộ được tổ chức thường xuyên, không chỉ giúp gắn kết tập thể mà còn thúc đẩy tinh thần hợp tác, sáng tạo và đổi mới.



## CÔNG TÁC ĐÀO TẠO

Đào tạo và phát triển nhân sự tiếp tục là một trong những trọng tâm được Công ty đầu tư. Các chương trình đào tạo được thiết kế đa dạng, linh hoạt theo từng cấp bậc, đảm bảo nhân viên có cơ hội nâng cao kỹ năng chuyên môn, kỹ năng quản lý và phát triển bản thân. Đặc biệt, đào tạo dành cho đội ngũ quản lý là yêu cầu bắt buộc, giúp nâng cao năng lực lãnh đạo và thích ứng với những thách thức trong bối cảnh mới.

Với những cải tiến này, Công ty không chỉ nâng cao chất lượng nguồn nhân lực mà còn tạo dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, hiện đại và bền vững, hướng đến sự phát triển lâu dài của cả doanh nghiệp và đội ngũ nhân viên.



# ĐỊNH HƯỚNG KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

## Kế hoạch kinh doanh năm 2025

Bước sang năm 2025, tình hình thị trường bất động sản có nhiều chuyển biến tích cực khi các nút thắt pháp lý, vốn, thanh khoản dần được tháo gỡ, kỳ vọng sự phục hồi và bắt đầu bước vào một chu kỳ mới với tính chất an toàn, bền vững, lành mạnh. Sẵn sàng đón nhận sự phục hồi của thị trường và những thử thách mới trong năm 2025, Cen Land đặt kế hoạch doanh thu thuần đạt 4.150 tỷ đồng, tăng trưởng 170% và lợi nhuận trước thuế đạt 300 tỷ đồng, tăng trưởng 424% so với năm 2024.

Cùng với sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2025 theo một số chỉ tiêu kinh doanh chủ yếu sau:

Đơn vị: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2024	Tăng/giảm với năm 2024
1	Doanh thu thuần	4.150	1.538	170%
	Doanh thu môi giới bất động sản	2.000	894,9	123%
	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.600	481,5	232%
	Doanh thu dịch vụ đào tạo, tư vấn du học và cung ứng nhân lực	480	109,5	338%
	Doanh thu cho thuê văn phòng và hoạt động khác	70	51,9	34%
2	Lợi nhuận trước thuế	300	57,2	424%

## Giải pháp và biện pháp để thực hiện được các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025

Năm 2025, Cen Land tiếp tục thực hiện sứ mệnh làm thật, tạo giá trị thật cho thị trường, nhà đầu tư, đối tác và khách hàng. Trên cơ sở định hướng chiến lược của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đề ra các giải pháp để thực hiện các mục tiêu kinh doanh năm 2025 như sau:

- 01

Tái cấu trúc hệ thống quản lý và bán hàng theo hướng tinh gọn, hiệu quả, thích ứng linh hoạt với biến động của thị trường. Tập trung xây dựng các đội quân bán hàng thực sự tinh nhuệ. Mỗi đội quân bán hàng tập trung vào từng dự án trọng điểm, phát triển mạng lưới bán hàng theo chiều sâu thay vì chiều rộng. Tối ưu hóa hiệu suất từng đội ngũ thông qua đào tạo chuyên sâu, ứng dụng công nghệ và phân tích dữ liệu thị trường
- 02

Linh hoạt điều chỉnh các chiến lược kinh doanh để phù hợp với việc bán hàng trong kỷ nguyên mới: xây dựng, điều chỉnh cơ chế, chính sách cho khối bán hàng trực tiếp nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh vượt trội trong lĩnh vực phân phối và môi giới BĐS.
- 03

Hợp tác chặt chẽ với các chủ đầu tư uy tín, có khối lượng sản phẩm lớn, chất lượng cao sẵn sàng cung cấp ra thị trường như Vinhomes (Vingroup), MIK Group, Sun Group,...
- 04

Xúc tiến công tác bán hàng cho các dự án mà công ty đã tham gia hợp tác đầu tư và tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới. Tham gia đầu tư, hợp tác đầu tư vào các dự án nhà ở xã hội tại các tỉnh lân cận các thành phố lớn như Hà Nội, TP.HCM, nơi có hạ tầng giao thông kết nối thuận tiện và đồng bộ
- 05

Nhận chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực điều dưỡng và triển khai phát triển mô hình bất động sản điều dưỡng tại dự án Hoa Tiên Paradise khi có đủ điều kiện.
- 06

Trên cơ sở nền tảng trung tâm đào tạo Cen Academy và hệ thống tư vấn tuyển sinh hiện có, đẩy mạnh công tác tuyển sinh, mở rộng đa dạng các hình thức học, chương trình du học, ứng dụng mạnh mẽ công nghệ vào hoạt động đào tạo và hỗ trợ tối đa cho học viên trong quá trình đào tạo tại Việt Nam và nước ngoài. Xây dựng và xin phép thành lập trung tâm tổ chức thi lấy chứng chỉ tiếng Đức tại Cen Academy.
- 07

Xây dựng và xin cấp phép thành lập trường cao đẳng và tham gia vào lĩnh vực đào tạo nghề nghiệp, tập trung vào một số ngành nghề chính, đảm bảo đầu ra như: Quản trị kinh doanh BĐS (môi giới, quản lý dự án, thẩm định,...), Quản trị khách sạn, Điều dưỡng, Công nghệ thông tin và các lĩnh vực khác có nhu cầu cao trong xã hội.
- 08

Nâng cao năng lực quản trị hệ thống bằng việc triển khai các hoạt động đào tạo cho đội ngũ quản trị, tăng cường các hoạt động thanh tra, giám sát và quản lý rủi ro, ứng dụng công nghệ vào công tác quản trị hệ thống.



# CHƯƠNG 06

## BÁO CÁO CỦA HĐQT



I. Đánh giá tình hình hoạt động của công ty.

II. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban TGD.

III. Định hướng chiến lược năm 2025.





# ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

## Đánh giá tình hình hoạt động của công ty

### TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ NĂM 2024

Năm 2024 chứng kiến nền kinh tế toàn cầu đối mặt với nhiều biến động phức tạp. Lạm phát và rủi ro suy thoái kinh tế vẫn là một thách thức lớn ở nhiều quốc gia, buộc các ngân hàng trung ương phải duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt. Tăng trưởng kinh tế toàn cầu tiếp tục xu hướng giảm tốc, do ảnh hưởng từ lãi suất cao và nhu cầu tiêu dùng giảm sút. Căng thẳng chính trị tiếp tục gây ra những bất ổn, tác động tiêu cực đến chuỗi cung ứng và giá cả hàng hóa.

Trong bối cảnh đó, nền kinh tế Việt Nam năm 2024 ghi nhận những kết quả tích cực và vẫn được đánh giá là một trong những nền kinh tế có tốc độ tăng trưởng cao trong khu vực, tuy nhiên cũng không tránh khỏi những tác động từ bối cảnh kinh tế toàn cầu. Tăng trưởng GDP năm 2024 đạt 7,09% so với năm 2023 nhờ vào sự phục hồi của các ngành sản xuất và dịch vụ. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2024 được kiểm soát (Tăng 2,71% so với năm 2023) nhưng vẫn tiềm ẩn rủi ro do giá cả hàng hóa và dịch vụ trong nước tăng. Chính phủ đã triển khai nhiều biện pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp và thúc đẩy tăng trưởng, bao gồm giảm thuế, phí và đẩy mạnh đầu tư công.

### DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM NĂM 2024

Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2024 nhiều biến động và thách thức. Tác động của các yếu tố vĩ mô như lãi suất, lạm phát và các chính sách thắt chặt tín dụng đã ảnh hưởng không nhỏ đến thanh khoản và tâm lý nhà đầu tư. Những khó khăn về pháp lý, nguồn vốn và thanh khoản vẫn là những thách thức lớn đối với thị trường. Tuy nhiên, vẫn có những tín hiệu tích cực từ việc Chính phủ đẩy mạnh tháo gỡ khó khăn cho các dự án bất động sản, cũng như việc Ngân hàng Nhà nước hạ lãi suất và nới lỏng tín dụng. Việc hàng loạt luật mới được thông qua, như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở, và Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, đã mở đường cho sự tham gia quyết liệt của Nhà nước trong việc tháo gỡ vướng mắc pháp lý và đẩy mạnh đầu tư công. Những chính sách này không chỉ góp phần cân bằng cung – cầu trên thị trường mà còn cải thiện tâm lý nhà đầu tư, khi chỉ số hài lòng thị trường tăng lên rõ rệt.

Diễn biến thị trường tại từng phân khúc như sau:

- » Phân khúc căn hộ chung cư: Nhu cầu vẫn duy trì ở mức tương đối ổn định, đặc biệt là tại các thành phố lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, nguồn cung mới hạn chế và giá cả tăng cao khiến cho nhiều người mua nhà gặp khó khăn.
- » Phân khúc bất động sản công nghiệp: Tiếp tục cho thấy sự tăng trưởng tốt, nhờ vào làn sóng dịch chuyển đầu tư và sản xuất từ nước ngoài vào Việt Nam. Các khu công nghiệp ở các tỉnh thành phía Nam và phía Bắc thu hút được nhiều vốn đầu tư.
- » Phân khúc bất động sản du lịch và nghỉ dưỡng: Gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng từ suy thoái kinh tế và sự thay đổi trong hành vi tiêu dùng của khách hàng. Công suất phòng khách sạn và biệt thự nghỉ dưỡng giảm, doanh thu từ du lịch giảm sút.

Sự phục hồi của thị trường bất động sản diễn ra chậm và không đồng đều giữa các khu vực. Các thành phố lớn như Hà Nội và TP.HCM vẫn là điểm nóng, nhưng sự tăng trưởng giá có phần chậm lại so với các năm trước. Các khu vực ven đô và các tỉnh lân cận đang dần trở thành điểm đến hấp dẫn, nhờ vào sự phát triển của hạ tầng và nhu cầu dịch chuyển của người dân. Năm 2024 cũng chứng kiến sự gia tăng của các dự án bất động sản xanh và bền vững, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng về chất lượng sống và bảo vệ môi trường. Các chủ đầu tư đang dần chú trọng hơn đến việc xây dựng các dự án có không gian xanh, tiện ích đồng bộ và thân thiện với môi trường.

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CEN LAND NĂM 2024

Trong bối cảnh nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng, Cen Land không thể tránh khỏi những tác động đến kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024. Cen Land đã thể hiện sự linh hoạt và khả năng thích ứng thông qua những nỗ lực đáng kể trong hoạt động kinh doanh. Doanh thu hoạt động môi giới bất động sản và doanh thu dịch vụ đào tạo, tư vấn du học tăng trưởng đáng chú ý so với năm 2023. Kết quả kinh doanh của Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ trong năm 2024 đạt được như sau:

TT	Nội dung	Kế hoạch 2024 (tỷ đồng)	Thực hiện 2024 (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch
1	Doanh thu thuần	3.250	1.538	47,30%
2	Lợi nhuận trước thuế	220	57,2	26%





# ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TGD

Căn cứ Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ, HĐQT đã thực hiện giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc (“BTGD”) trong việc triển khai các nghị quyết của ĐHĐCĐ và nghị quyết của HĐQT như sau:

## PHƯƠNG THỨC GIÁM SÁT

HĐQT đã trao đổi ý kiến và chất vấn các hoạt động của BTGD trong việc lập chiến lược, thực hiện kế hoạch SXKD và các mục tiêu đã được ĐHĐCĐ phê duyệt. HĐQT cùng với Tổng Giám đốc (“TGD”) đã thảo luận, trao đổi tại các cuộc họp HĐQT hàng tháng và qua gặp gỡ, trao đổi, để tìm ra và giải quyết khó khăn, nhằm hoàn thành các mục tiêu mà ĐHĐCĐ đề ra. HĐQT đã thảo luận và thông qua các quyết định bằng nghị quyết sau mỗi kỳ họp và/hoặc lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản về các nội dung có liên quan để BTGD có cơ sở triển khai.

## KẾT QUẢ GIÁM SÁT

- » BTGD và các cán bộ quản lý đã hoàn thành tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng các định hướng, chỉ đạo của HĐQT.
- » Trong quá trình điều hành, BTGD đã tuân thủ theo đúng phân cấp quản trị tại Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ cũng như các Nghị quyết, quyết định, chỉ đạo của HĐQT.
- » BTGD đã dẫn dắt, quản lý đội ngũ thực thi và theo dõi, đánh giá các hoạt động kinh doanh của công ty sát sao, linh hoạt thích ứng nhanh với biến động mạnh của thị trường.
- » Kịp thời đưa ra các đề xuất, kiến nghị cho HĐQT giúp hoạt động kinh doanh đi đúng hướng, đúng pháp luật và tối ưu nhất trong điều kiện hoàn cảnh thực tế của thị trường.
- » Chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp, tạo nên sự kết nối và bản sắc riêng của công ty.
- » Tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến quản trị Công ty và công bố thông tin đầy đủ, đúng hạn về tình hình hoạt động kinh doanh cho cổ đông, cơ quan quản lý và các bên liên quan dựa trên cơ sở minh bạch, chính xác, kịp thời.
- » Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với người lao động, nghĩa vụ nộp thuế và trách nhiệm với cộng đồng.
- » Kien toan bộ máy tổ chức, thực hiện các giải pháp đồng bộ để thực hành tiết kiệm, chống lãng phí, chú trọng công tác quản trị rủi ro để kịp thời phát hiện và có kế hoạch hành động phù hợp, từng bước cải thiện và nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp.





# ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC NĂM 2025 (tiếp theo)

## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2025

Thị trường bất động sản (BDS) Việt Nam năm 2025 được các chuyên gia dự báo sẽ tiếp tục đà phục hồi từ năm 2024 và bước vào một chu kỳ tăng trưởng mới, nhờ vào sự ổn định của kinh tế vĩ mô, cải thiện khung pháp lý và các chính sách hỗ trợ từ Chính phủ.

### PHỤC HỒI VÀ TĂNG TRƯỞNG RÕ NÉT

Năm 2025 được xem là năm khởi đầu cho một chu kỳ phát triển mới của thị trường BDS Việt Nam. Với các luật quan trọng như Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 đã có hiệu lực từ giữa năm 2024, các vướng mắc pháp lý được tháo gỡ dần, tạo điều kiện cho nguồn cung tăng trưởng. Nhiều chuyên gia dự đoán thị trường sẽ “tăng nhiệt” ở các phân khúc chính như căn hộ chung cư, nhà ở thấp tầng và bất động sản công nghiệp. Phân khúc trung cấp và nhà ở xã hội được chú trọng, với mục tiêu hoàn thành 1,5 triệu căn nhà xã hội vào năm 2025.

### NGUỒN CUNG CẢI THIẾN

Nguồn cung BDS nhà ở dự kiến tăng khoảng 10% so với năm 2024, đặc biệt tại các đô thị lớn như Hà Nội và TP.HCM, cũng như các tỉnh lân cận. Nhu cầu nhà ở ngày càng cao tại các đô thị lớn như TP.HCM và Hà Nội với xu hướng chuyển từ phân khúc cao cấp sang trung cấp do đô thị hóa. Phân khúc nhà ở xã hội đang nhận được sự thúc đẩy mạnh mẽ từ chính sách ưu đãi của Chính phủ. Đất nền có thể giảm nguồn cung do quy định siết chặt phân lô bán nền, nhưng vẫn thu hút nhà đầu tư ở các khu vực ven đô.

### GIÁ CẢ VÀ THANH KHOẢN

Giá BDS tại các thành phố lớn như Hà Nội và TP.HCM dự kiến sẽ tiếp tục tăng, đặc biệt khi bảng giá đất mới được áp dụng từ năm 2026, tiệm cận giá thị trường. Thanh khoản được cải thiện, nhưng tốc độ phục hồi không đồng đều giữa các phân khúc. Chung cư và biệt thự/nhà liền kề tại các đại đô thị có hạ tầng tốt sẽ ghi nhận tỷ lệ hấp thụ cao, trong khi condotel và BDS nghỉ dưỡng vẫn đối mặt với sức cầu yếu.

### KHU VỰC TRỌNG ĐIỂM

Hà Nội: Phục hồi mạnh nhờ luật mới như luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và giá căn hộ tăng do nhu cầu mua để ở và đầu tư, trong khi thị trường Hồ Chí Minh được nhận định là đang phục hồi sau giai đoạn khó khăn, với dự báo cung cấp >10.000 căn hộ trong năm 2025. Các tỉnh thành cấp 2, cấp 3: BDS công nghiệp và nhà ở giá rẻ sẽ phát triển mạnh nhờ đầu tư công, kết nối hạ tầng giao thông đồng bộ và xu hướng dịch chuyển dân cư.

### YẾU TỐ THÚC ĐẨY

- » Chính sách pháp lý: Các luật mới giúp giải quyết vấn đề định giá đất, giao đất và đấu giá quyền sử dụng đất, giảm đầu cơ và tăng minh bạch.
- » Kinh tế vĩ mô: GDP tăng trưởng ổn định, lãi suất thấp và FDI tăng mạnh (đặc biệt trong lĩnh vực sản xuất) hỗ trợ BDS công nghiệp và nhà ở.
- » Hạ tầng: Các dự án giao thông lớn như Vành đai 4 Hà Nội, dự án cầu Tứ Liên (Hà Nội) đường sắt tốc độ cao TP.HCM - Nha Trang... sẽ kích thích thị trường khu vực lân cận.

### THÁCH THỨC

- » Nguồn cung vẫn chưa đáp ứng đủ nhu cầu thực tế, đặc biệt là nhà ở giá rẻ.
- » Tâm lý thận trọng của người mua và áp lực tài chính của doanh nghiệp nhỏ có thể làm chậm quá trình phục hồi ở một số phân khúc.
- » Giá BDS tăng cao có thể khiến giấc mơ sở hữu nhà của người thu nhập thấp ngày càng xa vời.

Như vậy, có thể nhận thấy năm 2025 thị trường BDS Việt Nam hứa hẹn sôi động hơn, với sự phục hồi rõ rệt ở các đô thị lớn và phân khúc chủ lực. Tuy nhiên, để phát triển bền vững, cần sự đồng bộ trong chính sách, cải thiện thủ tục hành chính và tăng cường nguồn lực tài chính. Đây là thời điểm nhà đầu tư cần nhạy bén để đón đầu cơ hội, đặc biệt ở các khu vực có tiềm năng tăng trưởng dài hạn.

## MỤC TIÊU NĂM 2025

Đứng trước những thách thức và vận hội mới của năm 2025, Hội đồng quản trị đề ra mục tiêu trong năm 2025 trên cơ sở kỳ vọng thị trường bất động sản sẽ có sự hồi phục vào giữa năm nay như sau:

STT	Nội dung	Kế hoạch năm 2025 (tỷ đồng)
1	Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ:	4,150
2	Lợi nhuận trước thuế:	300





# ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC NĂM 2025

## ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

### THAY ĐỔI CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN LỰC LƯỢNG MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Thị trường BĐS hiện nay đã có sự chuyển dịch rõ rệt so với trước đây. Việc bán hàng rất cạnh tranh và không còn phụ thuộc vào mô hình độc quyền phân phối như trước, chủ yếu tập trung vào một số chủ đầu tư lớn với nhiều đơn vị cùng tham gia bán hàng. Mô hình phân phối độc quyền chỉ khả thi và phù hợp với thị trường các tỉnh. Trước thực tế này, Cen Land xác định không mở rộng lực lượng môi giới theo hướng “đại quân” mà tập trung xây dựng một bộ máy tinh gọn và linh hoạt thông qua các đội quân bán hàng tinh nhuệ.

Chiến lược cụ thể:

- » Mỗi đội quân bán hàng sẽ tập trung vào từng dự án trọng điểm, phát triển theo chiều sâu thay vì chiều rộng.
- » Đặt mục tiêu dẫn đầu trong các dòng sản phẩm của các chủ đầu tư lớn như Vinhomes (Vingroup), MIK Group, Sun Group,...
- » Tối ưu hóa hiệu suất từng đội ngũ thông qua đào tạo chuyên sâu, ứng dụng công nghệ và phân tích dữ liệu thị trường.

Mục tiêu: Tiếp tục giữ vững và duy trì vị thế số 1 trong lĩnh vực môi giới, đồng thời thích ứng nhanh với xu hướng cạnh tranh mới của thị trường.

### TẬP TRUNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

Trước thực trạng giá nhà ở tại các đô thị lớn tăng cao, phần lớn người dân không đủ khả năng tiếp cận nhà ở, Chính phủ đã và đang triển khai nhiều chính sách hỗ trợ nhằm khuyến khích doanh nghiệp tham gia phát triển Nhà ở xã hội (NOXH). Đây là cơ hội để Cen Land khẳng định vai trò của mình trong việc góp phần giải quyết vấn đề của xã hội và phát triển bền vững.

Chiến lược cụ thể:

- » Tập trung phát triển các dự án NOXH tại các tỉnh lân cận các thành phố lớn như Hà Nội, TP.HCM, nơi có hạ tầng giao thông kết nối thuận tiện và đồng bộ.
- » Hợp tác với các chủ đầu tư và chính quyền địa phương để tận dụng các chính sách ưu đãi về đất đai, thuế và tín dụng.
- » Đảm bảo chất lượng dự án NOXH với mức giá phù hợp, đáp ứng nhu cầu thực của người dân có thu nhập trung bình và thấp.

Mục tiêu: Góp phần giải quyết “nỗi đau” về nhà ở của người dân, đồng thời xây dựng thương hiệu Cen Land gắn liền với trách nhiệm xã hội và phát triển bền vững.

### PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC ĐƯỢC ĐÀO TẠO NGHỀ VÀ RA MẮT TRƯỜNG CAO ĐẲNG

Ngoài lĩnh vực BĐS cốt lõi, Cen Land mở rộng sang lĩnh vực giáo dục nghề nghiệp, phù hợp với định hướng ưu tiên của Thủ tướng Chính phủ: phát triển kinh tế tư nhân, phát triển NOXH và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.

Chiến lược cụ thể:

- » Thành lập trường Cao đẳng nghề: các ngành nghề đào tạo theo xu thế của thị trường, trong đó tập trung vào một số ngành nghề chính, đảm bảo đầu ra như: Quản trị kinh doanh BĐS (môi giới, quản lý dự án, thẩm định,...); Quản trị khách sạn, Điều dưỡng, Công nghệ thông tin và các lĩnh vực khác có nhu cầu cao trong xã hội.
- » Xây dựng chương trình đào tạo thực tiễn, gắn liền với nhu cầu của thị trường lao động trong nước và quốc tế.
- » Tăng cường hợp tác với các doanh nghiệp trong và ngoài nước đảm bảo đầu ra cho học viên, bao gồm thực tập và tuyển dụng ngay sau tốt nghiệp.

Mục tiêu: Tạo ra nguồn nhân lực chất lượng cao, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh nhân lực Việt trên trường quốc tế, đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

### ĐÀO TẠO VÀ CUNG ỨNG NGUỒN NHÂN LỰC CHẤT LƯỢNG CAO CHO THỊ TRƯỜNG QUỐC TẾ

Sau 02 năm chính thức bước vào lĩnh vực đào tạo và tư vấn du học, Cen đã và đang khẳng định được vị thế của đơn vị dẫn đầu cả về quy mô lẫn chất lượng đào tạo, mục tiêu cung cấp nhân lực chất lượng cho các thị trường quốc tế.

Chiến lược cụ thể:

- » Tập trung đào tạo lao động tay nghề cao cho các thị trường quốc tế như Đức, Nhật Bản,...
- » Ứng dụng công nghệ, AI nâng cao chất lượng đào tạo
- » Bên cạnh gói sản phẩm Du học kép (vừa học vừa làm), mở rộng và đa dạng các chương trình dành cho nhiều đối tượng hơn (đã có bằng cấp và tay nghề) thông qua các chương trình: công nhận văn bằng, kỹ sư đặc định,...
- » Xây dựng chương trình đào tạo chuyên biệt, đáp ứng tiêu chuẩn khắt khe của từng thị trường, tạo cơ hội việc làm ổn định cho lao động trẻ trong nước.

Mục tiêu: Đặt mục tiêu nằm trong Top 10 tổ chức giáo dục uy tín và lớn nhất Việt Nam trong 3 – 5 năm tới; góp phần giải quyết vấn đề thiếu việc làm cho thị trường trong nước và giải “cơn khát” thiếu nguồn nhân lực cho các thị trường quốc tế.

Bên cạnh 4 mục tiêu trọng điểm trên, kế hoạch dài hạn Cen Land sẽ tập trung phát triển BĐS điều dưỡng:

- » Trong đó, định hướng phát triển các sản phẩm BĐS điều dưỡng tại các khu đô thị nghỉ dưỡng, thí điểm tại dự án Hoa Tiên Paradise (Hà Tĩnh) và các dự án ven biển đẹp.
- » Kết hợp mô hình chăm sóc sức khỏe và nghỉ dưỡng để đáp ứng nhu cầu của người cao tuổi, đồng thời góp phần hồi sinh phân khúc BĐS nghỉ dưỡng.
- » Tạo công ăn việc làm cho lao động trẻ thông qua các dịch vụ quản lý, vận hành và chăm sóc.

Mục tiêu: Đa dạng hóa danh mục sản phẩm, mở rộng thị trường và khẳng định vị thế trong các lĩnh vực mới tiềm năng.

**Mục tiêu năm 2025:** Cen Land không chỉ tập trung duy trì vị thế dẫn đầu trong phân phối BĐS mà còn mở rộng sang các lĩnh vực mang tính bền vững như NOXH, giáo dục nghề nghiệp và BĐS điều dưỡng. Với sự tinh gọn trong vận hành, đội ngũ nhân lực chất lượng cao và khả năng nắm bắt xu hướng thị trường, Cen Land cam kết mang lại giá trị vượt trội cho cổ đông, khách hàng và xã hội.

HTQT tin tưởng rằng, với định hướng và mục tiêu chiến lược như trên, Cen Land sẽ tiếp tục khẳng định vị thế là một trong những doanh nghiệp BĐS hàng đầu Việt Nam, đồng thời đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế - xã hội đất nước.



# CHƯƠNG 07

## QUẢN TRỊ CÔNG TY



- I. Overview of Cen Land's corporate governance.
- II. Activities of the general meeting of shareholders.
- III. Organizational structure of the board of directors.
- IV. Board of directors' activities in 2024.
- V. Activities of subcommittees under the board of directors.
- VI. The remuneration and allowances for the board of directors, the audit committee and salaries of the board of management.
- VII. Trading and stock holding information.
- VIII. Risk management.
- IX. Investors relation.
- X. The compliance with the provisions of the law.





# TỔNG QUAN

## QUẢN TRỊ CÔNG TY CỦA CEN LAND

Quản trị công ty bao gồm hệ thống các nguyên tắc, luật pháp và chính sách chi phối các hoạt động, vận hành và quản lý của một công ty. Khi quản trị công ty hiệu quả giúp công ty thúc đẩy hoạt động, nâng cao hiệu quả sản xuất và vận hành, hoạt động của công ty được minh bạch, rủi ro cho nhà đầu tư được giảm thiểu và nhà đầu tư được đối xử công bằng. Đây là nền tảng cho khả năng cạnh tranh của doanh nghiệp, thúc đẩy tiếp cận thị trường vốn, phát triển thị trường tài chính, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

Hoạt động quản trị công ty của Cen Land hiện đang được phụ trách bởi những người có nghiệp vụ vững vàng, có kinh nghiệm sâu sắc trong môi trường kinh doanh và năng lực tiếp cận kiến thức mới từ quốc tế. Hiện nay, mô hình và quy chế quản trị công ty của Cen Land đã đạt được mức độ chuyên nghiệp nhất định. Bên cạnh đó, Công ty luôn cập nhật, điều chỉnh mô hình và quy chế này để thích ứng với nhu cầu phát triển và diễn biến mới của môi trường kinh doanh, môi trường pháp lý... Đồng thời, Cen Land còn chủ động hướng tới áp dụng các chuẩn mực quốc tế cao hơn để tiệm cận tính toàn cầu và chuẩn bị tốt nhất cho yêu cầu phát triển trong tương lai.

# HOẠT ĐỘNG

## CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông (bao gồm cả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản):

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2024/NQ-ĐHĐCĐ	25/4/2024	Thông qua một số nội dung tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024



# CƠ CẤU TỔ CHỨC

## CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT đã duy trì hoạt động theo quy định tại Điều lệ công ty và Quy chế nội bộ về quản trị công ty. Trong năm 2024, tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 được tổ chức vào tháng 04/2024, Đại hội đã thông qua việc miễn nhiệm ông Chu Hữu Chiến thôi giữ chức thành viên HĐQT. HĐQT hiện tại gồm 05 thành viên, trong đó có: 02 thành viên HĐQT độc lập. Hiện tại, cơ cấu thành viên HĐQT có sự cân đối giữa các thành viên có kỹ năng, kiến thức và kinh nghiệm về pháp luật, tài chính, quản trị kinh doanh... Đồng thời cũng có sự cân đối giữa các thành viên điều hành và không điều hành

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT	26/4/2023	
2	Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	26/4/2023	
3	Bà Nguyễn Minh Hối	Phó Chủ tịch HĐQT	26/4/2023	
4	Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT	26/4/2023	25/4/2024
5	Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập	26/4/2023	
6	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập	26/4/2023	



# HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2024

Trong năm 2024, HĐQT đã thực hiện các công tác quản trị doanh nghiệp, chiến lược nhân sự, phát triển thương hiệu... một cách cẩn trọng, nghiêm túc và quyết liệt, tuân thủ đúng các quy định tại Điều lệ và quy chế tổ chức hoạt động của Công ty. Tất cả các thành viên HĐQT đều có tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện đúng vai trò và nhiệm vụ của mình để giúp HĐQT thực hiện tốt vai trò định hướng phát triển của Công ty. HĐQT đã có các chỉ đạo củng cố và kiện toàn bộ máy lãnh đạo, hệ thống quản trị của Công ty và các công ty thành viên, sắp xếp nhân sự, đồng thời thu hút bổ sung một số nhân sự chất lượng cao phù hợp giúp tăng cường công tác quản lý và bộ máy tinh gọn hiệu quả, tạo cơ sở nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của Cen Land.

HĐQT cũng đã hoạch định chủ trương và chiến lược kinh doanh theo sát thị trường, có phản ứng điều chỉnh nhanh nhạy, kịp thời, giúp giải quyết có hiệu quả các vấn đề của các chủ đầu tư và thị trường.

## CÁC CUỘC HỌP HĐQT TRONG NĂM 2024

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Trung Vũ	16/16	100%	
2	Ông Phạm Thanh Hưng	16/16	100%	
3	Bà Nguyễn Minh Hối	16/16	100%	
4	Ông Chu Hữu Chiến	5/16	31%	Không còn là Thành viên HĐQT kể từ ngày 25/4/2024
5	Ông Nguyễn Đức Vui	16/16	100%	
6	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	16/16	100%	

## CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐÃ BAN HÀNH

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	02/2024/NQ-HĐQT	15/01/2024	Thông qua các giao dịch giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ với các bên có liên quan trong năm 2024.
2	04/2024/NQ-HĐQT	20/02/2024	Thông qua phương án gia hạn khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội – CN Đồng Đa.
3	06/2024/QĐ-HĐQT	22/02/2024	Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty.
4	08/2024/NQ-HĐQT	8/3/2024	Thông qua kế hoạch tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.
5	10/2024/NQ-HĐQT	13/3/2024	Thay đổi người đứng đầu chi nhánh.
6	12/2024/QĐ-HĐQT	26/6/2024	Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty.
7	12b/2024/NQ-HĐQT	1/7/2024	Thay đổi Chủ tịch Công ty TNHH Cen Cuckoo.
8	12c/2024/NQ-HĐQT	1/7/2024	Thay đổi người đại diện pháp luật Công ty TNHH Cen Cuckoo.
9	14/2024/NQ-HĐQT	11/7/2024	Thông qua phương án duy trì việc vay vốn và thế chấp tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Thái Hà.
10	16/2024/NQ-HĐQT	11/7/2024	Thông qua phương án vay vốn và thế chấp tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Thái Hà.
11	20/2024/NQ-HĐQT	24/10/2024	Thông qua phương án vay vốn, bảo lãnh và mở L/C tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Thái Hà..
12	22/2024/NQ-HĐQT	25/10/2024	Thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ và Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land..
13	24/2024/NQ-HĐQT	25/10/2024	Thông qua chủ trương thế chấp quyền tài sản đảm bảo cho Trái Phiếu mã CRE202001.
14	26/2024/NQ-HĐQT	28/10/2024	Thông qua phương án sửa đổi, bổ sung nội dung Bản Công Bố Thông Tin Trái Phiếu mã CRE202001.
15	28/2024/NQ-HĐQT	30/11/2024	Thông qua phương án tái cấp khoản vay vốn và thế chấp tại Ngân hàng TNHH Indovina (Indovinabank) – Chi nhánh Thiên Long.
16	30/2024/NQ-HĐQT	2/12/2024	Thay đổi Chủ tịch, người đại diện pháp luật tại Công ty TNHH Quản lý đối tác Liên kết Cen.
17	32/2024/NQ-HĐQT	20/12/2024	Thông qua việc góp vốn thành lập công ty con và cử đại diện quản lý phần vốn góp.



# HOẠT ĐỘNG

## CỦA HĐQT TRONG NĂM 2024 (tiếp theo)

### ❖ Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập

Tính đến 31/12/2024, HĐQT công ty có 02 thành viên HĐQT độc lập. Các thành viên này đều tham gia 100% các phiên họp trực tiếp, lấy ý kiến bằng văn bản của HĐQT trong năm 2024 và đưa ra những ý kiến đóng góp quan trọng vào việc xây dựng chiến lược hoạt động và phát triển của Công ty. Đồng thời, ông Nguyễn Đức Vui, với vai trò Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán đã góp phần giám sát, tư vấn hoàn thiện cơ chế quản trị của Công ty, kiểm soát tài chính chặt chẽ và bảo vệ quyền lợi của cổ đông.

#### Về tổ chức các cuộc họp HĐQT

Đánh giá về hoạt động của HĐQT Công ty trong năm 2024, thành viên HĐQT độc lập nhận thấy:

- » Các cuộc họp HĐQT được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, tài liệu được chuẩn bị đầy đủ theo đúng quy định. HĐQT đã làm việc hiệu quả, thể hiện qua việc đưa ra các quyết định kịp thời và phù hợp với tình hình thực tế của công ty và thị trường. Các cuộc họp được tổ chức định kỳ, các vấn đề quan trọng được thảo luận kỹ lưỡng và quyết định dựa trên sự đồng thuận.
- » Các chiến lược phát triển, phương án, chính sách được HĐQT triển khai phù hợp với chủ trương do Đại hội đồng cổ đông thông qua và được thực hiện có hệ thống, phù hợp với tình hình thực tế của thị trường, làm tăng giá trị doanh nghiệp và lợi ích của cổ đông, người lao động và khách hàng.
- » Các quyết định đầu tư vào dự án đều được nghiên cứu cẩn thận, có cơ sở và được thảo luận, phản biện trong các buổi họp giữa HĐQT và Ban TGD.



#### Về việc giám sát TGD và các thành viên khác trong Ban TGD:

- » HĐQT đã chú trọng đến việc quản trị rủi ro, đảm bảo công ty hoạt động ổn định và bền vững. Các rủi ro tiềm ẩn được nhận diện và đánh giá kỹ lưỡng, các biện pháp phòng ngừa được triển khai hiệu quả;
- » HĐQT đã hoàn thành các công việc được giao với tinh thần trách nhiệm và tinh chuyên nghiệp cao, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, điều lệ công ty và các chuẩn mực đạo đức trong hoạt động kinh doanh;
- » HĐQT đã đề xuất kịp thời nhiều phương án, giải pháp hiệu quả, kịp thời giúp Ban TGD vượt qua thách thức, khó khăn;
- » HĐQT đã cùng với Ban TGD triển khai các hoạt động đào tạo nhân viên của công ty và triển khai các hoạt động nhằm bồi đắp văn hóa doanh nghiệp.

#### Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT:

- » Trong năm 2024, HĐQT đã thực hiện các công tác quản trị doanh nghiệp, chiến lược nhân sự, phát triển thương hiệu... một cách cẩn trọng, nghiêm túc và quyết liệt, tuân thủ đúng các quy định tại Điều lệ và quy chế tổ chức hoạt động của Công ty. Tất cả các thành viên HĐQT đều có tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện đúng vai trò và nhiệm vụ của mình để giúp HĐQT thực hiện tốt vai trò định hướng phát triển của Công ty.
- » HĐQT đã có các chỉ đạo củng cố và kiện toàn bộ máy lãnh đạo, hệ thống quản trị của Công ty và các công ty thành viên, sắp xếp nhân sự, đồng thời thu hút bổ sung một số nhân sự chất lượng cao phù hợp giúp tăng cường công tác quản lý và bộ máy tinh gọn hiệu quả, tạo cơ sở nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của Cen Land.
- » HĐQT cũng đã hoạch định chủ trương và chiến lược kinh doanh theo sát thị trường, có phản ứng điều chỉnh nhanh nhạy, kịp thời, giúp giải quyết có hiệu quả các vấn đề của các chủ đầu tư và thị trường.





# HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN THUỘC HĐQT

Không có tiểu ban trực thuộc HĐQT

# THÙ LAO CỦA HĐQT, BAN TGD, UBKT

STT	Nội dung	Chức vụ	Thu nhập
I	Thù lao HĐQT, UBKT		462.000.000
1	Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT	256.000.000
2	Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	206.000.000
3	Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập - Chủ tịch UBKT	0
4	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập - Thành viên UBKT	0
5	Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 25/04/2024)	0
II	Tiền lương Ban Tổng Giám đốc		4.675.754.417
1	Ông Phạm Đức Hùng	Tổng Giám đốc	1.636.151.663
2	Bà Vũ Thị Xuân Giang	Phó Tổng Giám đốc	224.479.167
3	Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	2.782.376.173
4	Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc	32.747.414

# THÔNG TIN GIAO DỊCH VÀ NĂM GIỮ CỔ PHIẾU

Vốn điều lệ	4.636.785.340.000 đồng
Tổng số cổ phiếu	463.678.534 cổ phiếu
Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 đồng
Ngày bắt đầu niêm yết/ đăng ký giao dịch	5/9/2018
Tổng số cổ phiếu đang lưu hành	463.678.426 cổ phiếu
Tổng số cổ phiếu quỹ	108 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do	463.678.426 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng	0 cổ phiếu





# THÔNG TIN

## GIAO DỊCH VÀ

### NĂM GIỮ CỔ PHIẾU (tiếp theo)

#### Cơ cấu cổ đông

Căn cứ theo Danh sách chốt cổ đông gần nhất tại ngày 28/03/2024

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-
	Cổ đông sáng lập/ Cổ đông FDI	-	-	-	-	-
2	- Trong nước	-	-	-	-	-
	- Nước ngoài	-	-	-	-	-
	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)	282.111.373	60,84%	2	2	0
3	- Trong nước	282.111.373	60,84%	2	2	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
	Công đoàn công ty					
4	- Trong nước	-	-	-	-	-
	- Nước ngoài	-	-	-	-	-
5	Cổ phiếu quỹ	108	0,00%	1	1	0
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)					
	Cổ đông khác	181.567.053	39,16%	6.334	39	6.295
7	- Trong nước	176.418.593	38,05%	6.249	20	6.229
	- Nước ngoài	5.148.460	1,11%	85	19	66
TỔNG CỘNG		463.678.534	100%	6.337	42	6.295
Trong đó: - Trong nước		458.530.074	98,89%	6.252	23	6.229
- Nước ngoài		5.148.460	1,11%	85	19	66

#### CỔ ĐÔNG LỚN CỦA CÔNG TY THEO DANH SÁCH CHỐT CỔ ĐÔNG GẦN NHẤT TẠI NGÀY 30/11/2024

STT	Tên	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	231.511.373	49,93%
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu Tư I.P.A	50.600.000	10,91%





# THÔNG TIN

## GIAO DỊCH VÀ

### NẮM GIỮ CỔ PHIẾU (tiếp theo)

Danh sách cổ đông nội bộ và các giao dịch của người nội bộ và người có liên quan

STT	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ/ Mối quan hệ với người nội bộ	Số lượng cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số lượng cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do thay đổi
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	
I. Người nội bộ							
1	Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc	31.750	0,01%	0	0,00%	Bán
2	Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	13.270.494	2,86%	15.576.522	3,36%	Mua
II. Người có liên quan của Ông Nguyễn Anh Hương - Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc							
1	Bà Trần Thị Mai Hương	Vợ của Ông Nguyễn Anh Hương	4.500	0,00%	0	0,00%	Bán
2	Bà Nguyễn Phương Nhi	Con gái của ông Nguyễn Anh Hương	130	0,00%	0	0,00%	Bán





# TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ QUA CÁC NĂM

**NĂM 2001**  
Công ty thành lập số VDL **3 tỷ đồng**.

**NĂM 2007**  
Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nâng mức VDL Công ty lên **10 tỷ đồng**.

**NĂM 2015**  
Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nâng mức VDL Công ty lên **130 tỷ đồng**.

**NĂM 2017**  
Thực hiện trả cổ tức bằng cổ phiếu; Chào bán cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 50%; ESOP, nâng mức VDL Công ty lên **250 tỷ đồng**.

**NĂM 2018**  
Thực hiện Chào bán cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 20%; ESOP; Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư tổ chức nâng mức VDL Công ty lên **500 tỷ đồng**.

**NĂM 2019**  
Trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 15%; Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu tỷ lệ 45%, nâng VDL công ty lên **800 tỷ đồng**.

**NGÀY 07/01/2021**  
Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu tỷ lệ 20% nâng mức VDL Công ty lên **959,99 tỷ đồng**.

**NGÀY 20/10/2021**  
Trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 10%; Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 100:95; ESOP, nâng mức VDL Công ty lên **2.015,99 tỷ đồng**.

**NĂM 2022**  
Chào bán cổ phiếu ra công chúng; Phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu tỷ lệ 30%, nâng mức VDL Công ty lên **4.636,78 tỷ đồng**.



# THÔNG TIN

## GIAO DỊCH VÀ NẮM GIỮ CỔ PHIẾU (tiếp theo)

### ❖ Công ty con, công ty liên kết

#### CÔNG TY CON CEN LAND TRỰC TIẾP SỞ HỮU

##### 01. CÔNG TY TNHH TMĐT NGÔI NHÀ THẾ KỶ

Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo BĐS.

Địa chỉ: Hà Nội

Vốn điều lệ: 50 tỷ đồng

Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 100%

##### 04. CÔNG TY TNHH CEN CUCKOO

Lĩnh vực kinh doanh: Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất.

Địa chỉ: Hà Nội

Vốn điều lệ: 20 tỷ đồng

Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 100%

##### 07. CTCP CEN ACADEMY

Lĩnh vực kinh doanh: Giáo dục chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới BĐS, điều hành sàn giao dịch BĐS; giáo dục không xác định theo cấp độ; các khóa đào tạo, đánh giá chuyên môn.

Địa chỉ: Hà Nội

Vốn điều lệ: 23 tỷ đồng

Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 56%

##### 02. CTCP TRUYỀN THÔNG VÀ GIẢI TRÍ NGÔI SAO MỚI

Lĩnh vực kinh doanh: Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường.

Địa chỉ: Hà Nội

Vốn điều lệ: 10 tỷ đồng

Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 80%

##### 05. CÔNG TY TNHH CEN PRIME

Lĩnh vực kinh doanh: Môi giới BĐS, sàn giao dịch BĐS; tư vấn và quản lý BĐS; tư vấn quản lý; dịch vụ hỗ trợ tài chính.

Địa chỉ: Hà Nội

Vốn điều lệ: 2 tỷ đồng

Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 100%

##### 08. CTCP CEN HCM

Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Địa chỉ: Hà Nội

Vốn điều lệ: 20 tỷ đồng

Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 94%

##### 03. CTCP BẤT ĐỘNG SẢN CEN SÀI GÒN

Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo BĐS.

Địa chỉ: TP. Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ: 20 tỷ đồng

Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 80%

##### 06. CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ ĐỐI TÁC LIÊN KẾT CEN

Lĩnh vực kinh doanh: Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất.

Địa chỉ: Hà Nội

Vốn điều lệ: 20 tỷ đồng

Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 100%

##### 09. CTCP DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ BĐS PHỐ XANH GROUP

Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ hoạt động đấu giá).

Địa chỉ: Hà Nội

Vốn điều lệ: 5 tỷ đồng

Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 51%





### 01. CTCP CEN HOUSING

- » Lĩnh vực kinh doanh: Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
- » Địa chỉ: Hà Nội
- » Vốn điều lệ: 10 tỷ đồng
- » Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 51%

### 02. CTCP CEN VĨNH PHÚ

- » Lĩnh vực kinh doanh: Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
- » Địa chỉ: Vĩnh Phúc
- » Vốn điều lệ: 1 tỷ đồng
- » Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 54%

### 03. CTCP CEN MIỀN TRUNG

- » Lĩnh vực kinh doanh: Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
- » Địa chỉ: Đà Nẵng
- » Vốn điều lệ: 3 tỷ đồng
- » Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 88%

### 04. CTCP CEN BẮC NINH

- » Lĩnh vực kinh doanh: Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
- » Địa chỉ: Bắc Ninh
- » Vốn điều lệ: 1 tỷ đồng
- » Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 54%

### 05. CTCP CEN THANH HÓA

- » Lĩnh vực kinh doanh: Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
- » Địa chỉ: Thanh Hóa
- » Vốn điều lệ: 2 tỷ đồng
- » Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 51%

### 06. CTCP CEN HẢI PHÒNG

- » Lĩnh vực kinh doanh: Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
- » Địa chỉ: Hải Phòng
- » Vốn điều lệ: 1 tỷ đồng
- » Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 51%

### 07. CTCP CEN BẮC TRUNG BỘ

- » Lĩnh vực kinh doanh: Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
- » Địa chỉ: Nghệ An
- » Vốn điều lệ: 1,568 tỷ đồng
- » Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 51,02%

### 08. CTCP CEN HƯNG YÊN

- » Lĩnh vực kinh doanh: Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
- » Địa chỉ: Hưng Yên
- » Vốn điều lệ: 1 tỷ đồng
- » Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 51%

### 09. CTCP CEN KHÁNH HÒA

- » Lĩnh vực kinh doanh: Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
- » Địa chỉ: Khánh Hòa
- » Vốn điều lệ: 1 tỷ đồng
- » Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 51%

### 11. CTCP CEN STAY

- » Lĩnh vực kinh doanh: Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
- » Địa chỉ: Hà Nội
- » Vốn điều lệ: 2 tỷ đồng
- » Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 51%

### 12. CTCP CEN ZONE

- » Lĩnh vực kinh doanh: Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
- » Địa chỉ: Hà Nội
- » Vốn điều lệ: 1 tỷ đồng
- » Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 75%

### 13. CTCP CEN BÌNH ĐỊNH

- » Lĩnh vực kinh doanh: Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
- » Địa chỉ: Bình Định
- » Vốn điều lệ: 1 tỷ đồng
- » Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 51%

### 14. CTCP CEN ĐÔNG BẮC

- » Lĩnh vực kinh doanh: Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
- » Địa chỉ: Quảng Ninh
- » Vốn điều lệ: 2 tỷ đồng
- » Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 54%

### 15. CTCP CEN BÌNH DƯƠNG

- » Lĩnh vực kinh doanh: Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
- » Địa chỉ: Bình Dương
- » Vốn điều lệ: 1 tỷ đồng
- » Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 51%

### 16. CTCP CEN BÌNH THUẬN

- » Lĩnh vực kinh doanh: Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
- » Địa chỉ: Bình Thuận
- » Vốn điều lệ: 1 tỷ đồng
- » Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 51%

### 17. CTCP CEN CẦN THƠ

- » Lĩnh vực kinh doanh: Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
- » Địa chỉ: Cần Thơ
- » Vốn điều lệ: 1 tỷ đồng
- » Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 51%

### 18. CTCP NGÔI SAO UNIK

- » Lĩnh vực kinh doanh: Quảng cáo
- » Địa chỉ: Hà Nội
- » Vốn điều lệ: 1 tỷ đồng
- » Tỷ lệ sở hữu của Cen Land: 51%





# QUẢN LÝ RỦI RO

## ❖ Cấu trúc tổ chức và phương pháp quản lý rủi ro

Quản lý rủi ro là điều kiện quan trọng nhất để giúp quá trình phát triển doanh nghiệp diễn ra đúng hướng, hiệu quả bền vững. Cen Land xác định đây là một trong những nhiệm vụ quan trọng cần được tăng cường và cải tiến để đáp ứng với những thay đổi của môi trường và nhu cầu phát triển của doanh nghiệp. Hệ thống quản lý rủi ro có các nhiệm vụ chính sau:

- » Xác định, đánh giá và quản lý các rủi ro mà công ty có thể gặp phải.
- » Thiết lập các biện pháp phòng ngừa và kiểm soát rủi ro.
- » Theo dõi và giám sát rủi ro liên tục.

## HỆ THỐNG QUẢN TRỊ RỦI RO CỦA CEN LAND BAO GỒM:

- » Các phòng ban/Các công ty con, công ty liên kết: Kiểm soát và báo cáo về quản trị rủi ro.
- » Ban Pháp chế/Ban Tài chính: Xem xét và đề xuất phương án xử lý.
- » Ban thanh tra: Giám sát và kiến nghị xử lý các vi phạm.
- » Bộ phận Kiểm toán Nội bộ: Giúp việc cho UBKT, xác định vai trò và trách nhiệm của các bộ phận liên quan
- » Ủy ban Kiểm toán: Xác định các nhóm rủi ro và phân tích, đánh giá rủi ro.

## PHƯƠNG PHÁP QUẢN LÝ RỦI RO

- » HĐQT thiết lập, duy trì các mục tiêu và chiến lược về quản trị rủi ro.
- » UBKT xác định các nhóm/loại rủi ro và phân tích, đánh giá rủi ro. Có thông báo, tham mưu kịp thời cho HĐQT, Ban TGD về các rủi ro mà công ty gặp phải; Bám sát danh mục rủi ro đã xây dựng, từ đó cơ cấu, điều chỉnh thứ tự ưu tiên theo diễn biến tình hình hoạt động của các đơn vị, đưa ra các giải pháp hỗ trợ ngăn ngừa giảm thiểu rủi ro, đồng thời phân tích mối tương quan giữa rủi ro và cơ hội, nhằm tham mưu, hỗ trợ công tác quản trị điều hành.
- » Ban TGD xây dựng kế hoạch ứng phó với rủi ro đáp ứng nhu cầu phát triển của công ty. Hỗ trợ, phối hợp và tương tác với Kiểm toán Nội bộ để giảm thiểu các rủi ro, nâng cao hiệu suất kiểm soát và hiệu quả hoạt động nhằm đạt được các mục tiêu và nhiệm vụ được giao;
- » Theo dõi đánh giá kết quả hoạt động của các Đơn vị, cảnh báo các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng hoàn thành mục tiêu kế hoạch để các đơn vị nhanh chóng cải thiện, khắc phục.
- » Phòng Kiểm toán Nội bộ thực hiện công tác kiểm toán nội bộ chịu trách nhiệm về chuyên môn trực tiếp với UBKT, xác định cấu trúc quản trị rủi ro và vai trò, trách nhiệm của các bộ phận liên quan, giám sát hoạt động của HĐQT, Ban TGD và các bộ phận chức năng. Nhận diện, quản lý các rủi ro và kiểm soát việc khắc phục, phòng ngừa các vấn đề không hiệu quả, không tuân thủ theo yêu cầu của hệ thống quản lý trong quá trình hoạt động của Công ty nhằm đạt được mục tiêu, kế hoạch và tính hiệu quả. Kiểm toán Nội bộ tại Công ty cũng như tại các đơn vị thành viên trong hệ thống, đảm bảo các hoạt động vận hành, sản xuất kinh doanh tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và Quy chế Quản trị của Công ty góp phần giảm thiểu rủi ro, hạn chế thiếu sót trong các lĩnh vực hoạt động.
- » Ban Thanh tra giám sát và kiến nghị xử lý các vi phạm đảm bảo tuân thủ pháp luật và các quy chế nội bộ.
- » Ban Pháp chế/Ban Tài chính xem xét đánh giá rủi ro và đề xuất phương án xử lý phù hợp quy định của pháp luật và quy chế quản trị. Tích cực, chủ động cập nhật các thay đổi về chính sách pháp luật liên quan đến chuyên ngành mà công ty đang hoạt động
- » Các phòng ban/Công ty con, Công ty liên kết nhận biết và báo cáo về các rủi ro phát sinh và phối hợp thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro. Rà soát, xây dựng và hoàn thiện hệ thống, quy trình nội bộ phù hợp với quy chế, quy trình nội bộ của tập đoàn, tuân thủ quy định của pháp luật và phù hợp với nhu cầu phát triển của công ty.





# QUẢN LÝ RỦI RO (tiếp theo)

## ❖ Các rủi ro trọng yếu

### Rủi ro kinh tế

#### NHẬN DIỆN RỦI RO

Năm 2024, nền kinh tế Việt Nam chịu tác động đáng kể từ môi trường kinh tế toàn cầu, bao gồm suy giảm tăng trưởng, thương mại và đầu tư quốc tế. Các yếu tố như chính sách tiền tệ thắt chặt của các nền kinh tế lớn, căng thẳng địa chính trị, phân mảnh công nghệ, thời tiết cực đoan và áp lực lạm phát tiếp tục đặt ra nhiều thách thức cho hoạt động sản xuất – kinh doanh trong nước.

Tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2024 đạt khoảng 7,09%, cho thấy sự cải thiện so với năm 2023 nhưng vẫn đối mặt với nhiều khó khăn. Xuất khẩu và nhập khẩu có dấu hiệu hồi phục mạnh hơn so với năm trước, với tổng giá trị xuất nhập khẩu trong 11 tháng đầu năm đạt 715,55 tỷ USD, tăng 15,4% so với cùng kỳ năm trước.

Bên cạnh đó, tỷ lệ nợ xấu trong hệ thống ngân hàng tiếp tục tăng, đạt 4,94% vào cuối tháng 5/2024, cao hơn mức 4,55% vào cuối năm 2023. Lạm phát trong năm nay dự kiến sẽ ở mức 4-4,5%, cao hơn mức 3,5% của năm 2023, do áp lực từ giá năng lượng và thực phẩm toàn cầu.

Đối với thị trường bất động sản, trong khi năm 2023 vẫn ở trạng thái trầm lắng, thì năm 2024 ghi nhận những tín hiệu tích cực hơn, với niềm tin của nhà đầu tư dần cải thiện, chi phí vay giảm và hoạt động giao dịch có dấu hiệu phục hồi. Tuy nhiên, rủi ro từ áp lực đáo hạn và trả nợ trái phiếu doanh nghiệp vẫn là một thách thức lớn đối với nhiều doanh nghiệp trong ngành.

#### BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT

- » Theo dõi chặt chẽ các biến động kinh tế toàn cầu và trong nước để kịp thời điều chỉnh chiến lược quản lý rủi ro.
- » Tăng cường kiểm soát dòng tiền, đảm bảo thanh khoản và tối ưu hóa quản lý tài chính nhằm giảm thiểu rủi ro về dòng vốn.
- » Xây dựng kế hoạch kiểm soát rủi ro theo thứ tự ưu tiên, tập trung vào các rủi ro trọng yếu, phù hợp với diễn biến thị trường và tình hình hoạt động của các đơn vị.
- » Đẩy mạnh công tác đánh giá rủi ro định kỳ, xây dựng các phương án ứng phó linh hoạt để đảm bảo hoạt động kinh doanh ổn định trong bối cảnh thị trường biến động.

### Rủi ro tài chính

#### NHẬN DIỆN RỦI RO

Năm 2024, mặc dù lạm phát tại Việt Nam được kiểm soát với chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 12 tăng 2,94% so với cùng kỳ năm trước, áp lực lạm phát chi phí đẩy vẫn hiện hữu do giá USD có xu hướng tăng. Tỷ giá trung tâm ngày 1/4/2025 được Ngân hàng Nhà nước công bố ở mức 24.835 đồng/USD, làm gia tăng chi phí nhập khẩu nguyên, nhiên vật liệu, ảnh hưởng đến giá thành sản phẩm và biên lợi nhuận của doanh nghiệp. Đồng thời, sự phục hồi chậm của hoạt động xuất nhập khẩu trong bối cảnh nhu cầu thế giới suy giảm tiếp tục tạo áp lực lên dòng tiền kinh doanh.

Tăng trưởng tín dụng năm 2024 đạt khoảng 15,08%, cao hơn năm 2023 nhưng vẫn đối mặt với nhiều thách thức. Ngân hàng Nhà nước tiếp tục duy trì lãi suất điều hành ở mức thấp để hỗ trợ doanh nghiệp, tuy nhiên, khả năng tiếp cận vốn vay vẫn gặp khó khăn do các tiêu chí xét duyệt tín dụng khắt khe hơn và thanh khoản ngân hàng có sự phân hóa giữa các tổ chức tín dụng. Ngoài ra, biến động tỷ giá có thể làm gia tăng áp lực trả nợ đối với các doanh nghiệp có dư nợ ngoại tệ, đặc biệt là trong bối cảnh Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed) chưa có động thái mạnh mẽ trong việc cắt giảm lãi suất như kỳ vọng. Những yếu tố này có thể ảnh hưởng đến dòng tiền kinh doanh, gia tăng chi phí tài chính và đặt ra thách thức trong việc tối ưu hóa nguồn vốn cho doanh nghiệp.

#### BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT

- » Thận trọng trong quản lý tài chính: Cân nhắc kỹ lưỡng các giải pháp tài chính phù hợp trong quá trình kinh doanh để hạn chế rủi ro, đặc biệt trong bối cảnh biến động tỷ giá và lãi suất.
- » Kiểm soát chi phí và tối ưu hóa nguồn vốn: Áp dụng các biện pháp thắt chặt chi phí và tìm kiếm các nguồn tài trợ có chi phí vốn thấp nhằm duy trì hoạt động kinh doanh hiệu quả.
- » Chủ động tích lũy vốn: Xây dựng kế hoạch tích lũy vốn để triển khai các dự án với điều kiện tối ưu và đúng tiến độ, giảm sự phụ thuộc vào nguồn vốn vay bên ngoài.
- » Ứng dụng công nghệ: Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại trong hoạt động bán hàng và quản lý để nâng cao hiệu suất và giảm chi phí vận hành.
- » Theo dõi thị trường: Liên tục cập nhật thông tin về biến động tỷ giá, lãi suất và thị trường tài chính để đưa ra các quyết định kịp thời và phù hợp.



# QUẢN LÝ RỦI RO (tiếp theo)

## Các rủi ro trọng yếu

### Rủi ro thị trường

#### NHẬN DIỆN RỦI RO

Năm 2024, thị trường bất động sản Việt Nam tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức dù có những tín hiệu phục hồi nhất định. Thanh khoản thị trường cải thiện so với năm 2023, nhưng vẫn chưa đạt mức kỳ vọng do tâm lý thận trọng của nhà đầu tư và khả năng tiếp cận vốn vay còn hạn chế. Dù lãi suất cho vay giảm đáng kể so với giai đoạn 2022-2023, điều kiện tín dụng vẫn khắt khe, đặc biệt là với phân khúc bất động sản cao cấp và đầu cơ. Tỷ lệ hấp thụ ở nhiều dự án còn thấp, buộc các chủ đầu tư phải áp dụng chính sách chiết khấu lớn hoặc điều chỉnh phương thức thanh toán linh hoạt để kích cầu.

Bên cạnh đó, thị trường đối diện với áp lực từ nguồn cung tồn kho lớn, chủ yếu thuộc phân khúc trung và cao cấp. Việc chậm trễ trong tháo gỡ vướng mắc pháp lý đối với nhiều dự án tiếp tục ảnh hưởng đến tiến độ triển khai và cung cầu thị trường. Mặt khác, xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư ra các thị trường quốc tế có mức độ ổn định cao hơn, đặc biệt là bất động sản công nghiệp tại Thái Lan, Indonesia, đã tạo thêm áp lực cạnh tranh đối với thị trường trong nước. Trong bối cảnh đó, doanh nghiệp cần tái cơ cấu danh mục sản phẩm, tập trung vào các dự án có pháp lý minh bạch, tính thanh khoản cao và đáp ứng đúng nhu cầu thực để duy trì hoạt động ổn định.

#### BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT

- » Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong hoạt động bán hàng, tiếp thị, quản lý dữ liệu khách hàng và vận hành hệ thống thông qua nền tảng Cenhomes.vn cùng mạng lưới Cyber Agent.
- » Tái cấu trúc hệ thống kinh doanh theo hướng tinh gọn, tập trung vào các sản phẩm có pháp lý rõ ràng, nhu cầu cao, thanh khoản tốt để giảm thiểu rủi ro tồn kho.
- » Mở rộng cơ hội đầu tư ra thị trường quốc tế, đặc biệt là các thị trường có chính sách hỗ trợ phát triển bất động sản bền vững như Singapore, Thái Lan hoặc các quốc gia có tiềm năng tăng trưởng cao.
- » Chủ động thích ứng với biến động chính sách, theo dõi sát sao các quy định pháp luật liên quan đến thị trường bất động sản để có chiến lược phù hợp, tận dụng cơ hội từ những chính sách hỗ trợ của Chính phủ nhằm kích thích nguồn vốn và cải thiện thanh khoản thị trường.

### Rủi ro pháp lý

#### NHẬN DIỆN RỦI RO

Năm 2024, môi trường pháp lý tiếp tục có nhiều thay đổi quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Đặc biệt, việc sửa đổi và ban hành mới hàng loạt đạo luật quan trọng như Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) có thể tác động mạnh đến lĩnh vực bất động sản. Việc thay đổi quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, điều kiện huy động vốn từ khách hàng có thể ảnh hưởng đến kế hoạch phát triển dự án và dòng tiền của doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, việc siết chặt quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo Nghị định 08/2023/NĐ-CP tiếp tục gây áp lực lên các doanh nghiệp bất động sản trong việc huy động vốn. Mặc dù có những điều chỉnh linh hoạt hơn về giãn thời gian trả nợ gốc, việc tiếp cận nguồn vốn qua kênh trái phiếu vẫn gặp nhiều thách thức do niềm tin của nhà đầu tư chưa hoàn toàn phục hồi.

Ngoài ra, hệ thống pháp luật vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và có sự thay đổi liên tục, dẫn đến nhiều quy định mới chưa có hướng dẫn cụ thể hoặc có thể phát sinh xung đột giữa các quy định. Điều này đặt ra rủi ro về tính ổn định và nhất quán trong hoạt động kinh doanh, đặc biệt là trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và tài chính doanh nghiệp.

#### BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT

- » Theo dõi, nghiên cứu và cập nhật kịp thời các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của Công ty, đặc biệt là những thay đổi trong Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và các nghị định hướng dẫn.
- » Tăng cường tư vấn pháp lý chuyên sâu, hợp tác với các đơn vị tư vấn pháp lý uy tín để đánh giá tác động của những thay đổi về luật pháp đối với hoạt động kinh doanh, từ đó có kế hoạch điều chỉnh phù hợp.
- » Xây dựng hệ thống quản trị tuân thủ pháp luật, đảm bảo Công ty vận hành theo đúng các quy định hiện hành, hạn chế tối đa rủi ro từ sự thay đổi chính sách.
- » Chủ động tham gia đối thoại chính sách, thông qua hiệp hội doanh nghiệp và các kênh chính thức để đề xuất và đóng góp ý kiến, giúp tạo môi trường pháp lý thuận lợi hơn cho hoạt động kinh doanh.



## Các rủi ro trọng yếu (tiếp theo)

### Rủi ro tài nguồn nhân lực

#### NHẬN DIỆN RỦI RO

Năm 2024, thị trường lao động tại Việt Nam tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức do ảnh hưởng kéo dài của những biến động kinh tế trong và ngoài nước. Tình trạng doanh nghiệp cắt giảm nhân sự, giãn việc hoặc đóng cửa một phần hoạt động vẫn diễn ra, đặc biệt trong lĩnh vực sản xuất, xuất khẩu và bất động sản do nhu cầu thị trường suy giảm. Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê, tỷ lệ thất nghiệp ở khu vực thành thị tăng nhẹ trong quý I/2024, phản ánh sự khó khăn trong việc duy trì việc làm bền vững.

Bên cạnh đó, rủi ro về nhân sự còn xuất phát từ áp lực cạnh tranh thu hút nhân tài giữa các doanh nghiệp, đặc biệt là trong các ngành có nhu cầu lao động chất lượng cao như công nghệ, tài chính và bất động sản. Xu hướng dịch chuyển lao động sang các quốc gia có chính sách đãi ngộ hấp dẫn hơn cũng tạo ra thách thức cho doanh nghiệp trong việc giữ chân nhân sự giỏi.

Ngoài ra, sự thay đổi trong tiêu chuẩn nghề nghiệp và yêu cầu kỹ năng mới đặt ra áp lực nâng cấp chất lượng nhân lực. Việc thiếu hụt lao động có trình độ chuyên môn cao, đặc biệt là trong lĩnh vực công nghệ và quản lý, có thể ảnh hưởng đến khả năng cạnh tranh và tốc độ mở rộng hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

#### BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT

- » Xây dựng chiến lược phát triển nhân sự bền vững, bao gồm kế hoạch tuyển dụng linh hoạt và đào tạo nội bộ nhằm nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, đảm bảo nhân sự đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn của doanh nghiệp.
- » Cải thiện môi trường làm việc và chế độ đãi ngộ, bao gồm lương, thưởng và các chính sách phúc lợi phù hợp với thị trường nhằm tăng tính cạnh tranh trong việc thu hút và giữ chân nhân tài.
- » Tăng cường đầu tư vào đào tạo và phát triển kỹ năng, đặc biệt là các kỹ năng chuyên môn cao và kỹ năng số để thích ứng với xu hướng chuyển đổi số và toàn cầu hóa.
- » Mở rộng các chương trình gắn kết nhân viên, tạo điều kiện để nhân viên thể hiện năng lực và cơ hội thăng tiến rõ ràng, từ đó nâng cao sự gắn bó với doanh nghiệp.

### Rủi ro tuân thủ

#### NHẬN DIỆN RỦI RO

Rủi ro có thể xảy ra khi:

- » Nhân viên vô tình hoặc cố ý không tuân thủ các quy định, Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ và quy trình kiểm soát.
- » Nhân sự mới chưa hiểu các quy định của Công ty và chưa thích ứng kịp với văn hóa Công ty.

### Rủi ro tuân thủ (tiếp)

#### BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT

- » Ban hành, sửa đổi và cập nhật các quy chế nội bộ phù hợp với những thay đổi và phát triển của Công ty. Tăng cường hoạt động giám sát và thanh kiểm tra thường xuyên.
- » Đẩy mạnh các hoạt động liên quan đến xây dựng văn hóa tuân thủ trong Công ty hướng đến nền văn hóa tuân thủ tự giác và kỷ luật, đảm bảo nhân viên tự giác thực hiện tuân thủ.

### Rủi ro an toàn thông tin

#### NHẬN DIỆN RỦI RO

Rủi ro an toàn thông tin là những nguy cơ tiềm ẩn có thể gây tổn hại đến hệ thống thông tin, dữ liệu và tài sản của Công ty. Đối với một công ty bất động sản đang trên đà phát triển với hàng loạt dự án lớn và nhiều kế hoạch kinh doanh, thông tin luôn phải được bảo mật và sẵn sàng để phục vụ hoạt động của các đơn vị. Việc mất mát, rò rỉ thông tin có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến tài nguyên thông tin, tài chính, uy tín và hoạt động kinh doanh của Công ty. Các phương thức tấn công thông qua mạng ngày càng tinh vi, phức tạp.

#### BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT

Công ty luôn chú trọng đảm bảo an toàn thông tin cho Khách hàng, Nhà đầu tư và các Cổ đông. Hệ thống CNTT được công ty tập trung nghiên cứu và đầu tư. Bên cạnh đó, công ty lên các phương án triển khai để quản trị rủi ro như sau:

- » Lập kế hoạch và triển khai các biện pháp kiểm soát rủi ro: bao gồm các biện pháp kỹ thuật, hành chính và vật lý.
- » Nâng cao nhận thức cho nhân viên: đào tạo nhân viên về các mối đe dọa an toàn thông tin và cách thức bảo vệ dữ liệu.
- » Theo dõi và giám sát hệ thống an toàn thông tin: phát hiện và xử lý các sự cố an toàn thông tin một cách kịp thời.

### Rủi ro khác

#### NHẬN DIỆN RỦI RO

Một số rủi ro mang tính bất khả kháng, sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty như rủi ro do thiên tai (bão, lũ, động đất...), dịch bệnh, sự ảnh hưởng của những biến động chính trị - xã hội, chiến tranh... Rủi ro này có thể ảnh hưởng đến tiến độ công trình và việc kinh doanh của Công ty.

#### BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT

- » Luôn tuân thủ các quy định về phòng chống cháy nổ của Nhà nước trên toàn hệ thống của Công ty.
- » Tuân thủ các quy định về an toàn lao động và phòng tránh dịch bệnh



# QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

## THÔNG TIN CỔ PHIẾU CRE

STT	Chỉ tiêu	Nội dung
1	Giá đầu năm (02/01/2024)	8.540 đồng
2	Giá cuối năm (31/12/2024)	7.800 đồng
3	Giá cao nhất (01/04/2024)	9.400 đồng
4	Giá thấp nhất (05/08/2024)	6.710 đồng
5	Giá trị vốn hóa	3.000 tỷ đồng
6	Khối lượng giao dịch trung bình/phiên	197.527 cổ phiếu
7	EPS	90 đồng/cổ phiếu

## HOẠT ĐỘNG IR TIÊU BIỂU NĂM 2024

Việc đảm bảo tất cả cổ đông của công ty được đối xử bình đẳng, bất kể là cổ đông nhỏ hay tổ chức, trong nước hay nước ngoài là ưu tiên hàng đầu của Cen Land. Công ty cam kết cung cấp cho các cổ đông và nhà đầu tư một cách kịp thời, trung thực và minh bạch các thông tin liên quan đến hoạt động kinh doanh của công ty. Các tài liệu dành cho nhà đầu tư luôn được công ty cập nhật theo đúng quy định của pháp luật trên website chính thức của công ty: [www.CenLand.vn](http://www.CenLand.vn) tại mục Quan hệ cổ đông.

Năm 2024, Công ty đã triển khai những hoạt động nhằm nâng cao tính minh bạch và niềm tin của cộng đồng nhà đầu tư:

**Chủ động, minh bạch trong CBTT:**

- » Công ty đã thực hiện CBTT theo đúng quy định của Thông tư 96/2020/TT-BTC, Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam và Công ty con ban hành kèm theo QĐ số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 và hướng tới các chuẩn mực quốc tế cao hơn.
- » Cập nhật các quy định mới nhất của Bộ tài chính và các cơ quan quản lý nhà nước.
- » Tích cực chủ động trong việc công bố những thông tin được đánh giá là có ảnh hưởng đến lợi ích của Cổ đông, Nhà đầu tư. Đảm bảo phản ánh đúng bản chất thông tin và hoạt động của doanh nghiệp.

**Tăng cường độ tin cậy của số liệu CBTT:**

- » Các số liệu của Báo cáo thường được kiểm tra bởi Kiểm soát nội bộ.
- » Báo cáo tài chính bán niên được soát xét và Báo cáo tài chính năm được kiểm toán.





# TUÂN THỦ QUY ĐỊNH CỦA LUẬT PHÁP

Với tư cách là một doanh nghiệp đã niêm yết, Cen Land luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật liên quan đến hoạt động quản trị của công ty niêm yết và các quy định khác của pháp luật chuyên ngành khác như Luật Doanh nghiệp, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Chứng khoán... Tiêu biểu như:

- » Đối với Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 quy định liên quan đến hoạt động của công ty cổ phần như quy định về tổ chức, triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ;
- » Luật Chứng khoán, Thông tư 96/2020/TT-BTC về công bố thông tin đầy đủ, minh bạch, chính xác, kịp thời các thông tin định kỳ, bất thường theo quy định của công ty đại chúng;
- » Đồng thời, công ty cũng tuân thủ và ban hành điều lệ, quy chế nội bộ về quản trị công ty theo mẫu tại thông tư 116/2020/TT-BTC.

Liên quan đến công tác Quản trị công ty đại chúng, Cen Land đã hoàn thành điều chỉnh, bổ sung Điều lệ, quy chế đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và phù hợp với thực tiễn hoạt động của doanh nghiệp. Các trường hợp có sai sót không đến mức nghiêm trọng do sơ suất hoặc cách hiểu luật khác nhau đều được Công ty khắc phục kịp thời và tuân thủ theo hướng dẫn của cơ quan quản lý

Bên cạnh đó, Công ty luôn chủ động minh bạch thông tin dự án, tiến độ dự án, giải đáp các vướng mắc của khách hàng về vấn đề pháp lý liên quan đến các dự án đang triển khai cho các đối tác inh doanh, cộng đồng nhà đầu tư, khách hàng và công chúng





# CHƯƠNG 08

## BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN



I. Nhiệm vụ của UBKT trong năm 2024.

II. Kết quả thực hiện kiểm tra, đánh giá một số hoạt động chính.

III. Hoạt động giám sát của UBKT đối với HĐQT và Ban TGD.

IV. Sự phối hợp của UBKT đối với hoạt động của HĐQT, Ban TGD và các cổ đông.

V. Báo cáo đánh giá giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan.

VI. Nhận xét và kiến nghị.





## NHIỆM VỤ ỦY BAN KIỂM TOÁN NĂM 2025

UBKT được HĐQT thành lập thay thế cho Ban KTNB từ Quý II năm 2021. UBKT hoạt động theo Quy chế hoạt động của Ủy ban Kiểm toán được HĐQT thông qua ngày 11/05/2021. Từ khi được thành lập, UBKT hoạt động tích cực góp phần hoàn thiện hệ thống quản lý rủi ro, giúp HĐQT nâng cao khả năng giám sát, tăng cường tính minh bạch và thực hiện công tác lãnh đạo hiệu quả hơn.

- » Trong năm 2024 UBKT đã thực hiện 8 cuộc họp và tổ chức thực hiện các nhiệm vụ sau:
- » Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, quy định, chính sách của Công ty.
- » Kiểm tra đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán.
- » Xem xét sổ sách kế toán, các Báo cáo tài chính năm 2024.
- » Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện các Nghị quyết của ĐHCĐ và Nghị quyết của HĐQT.



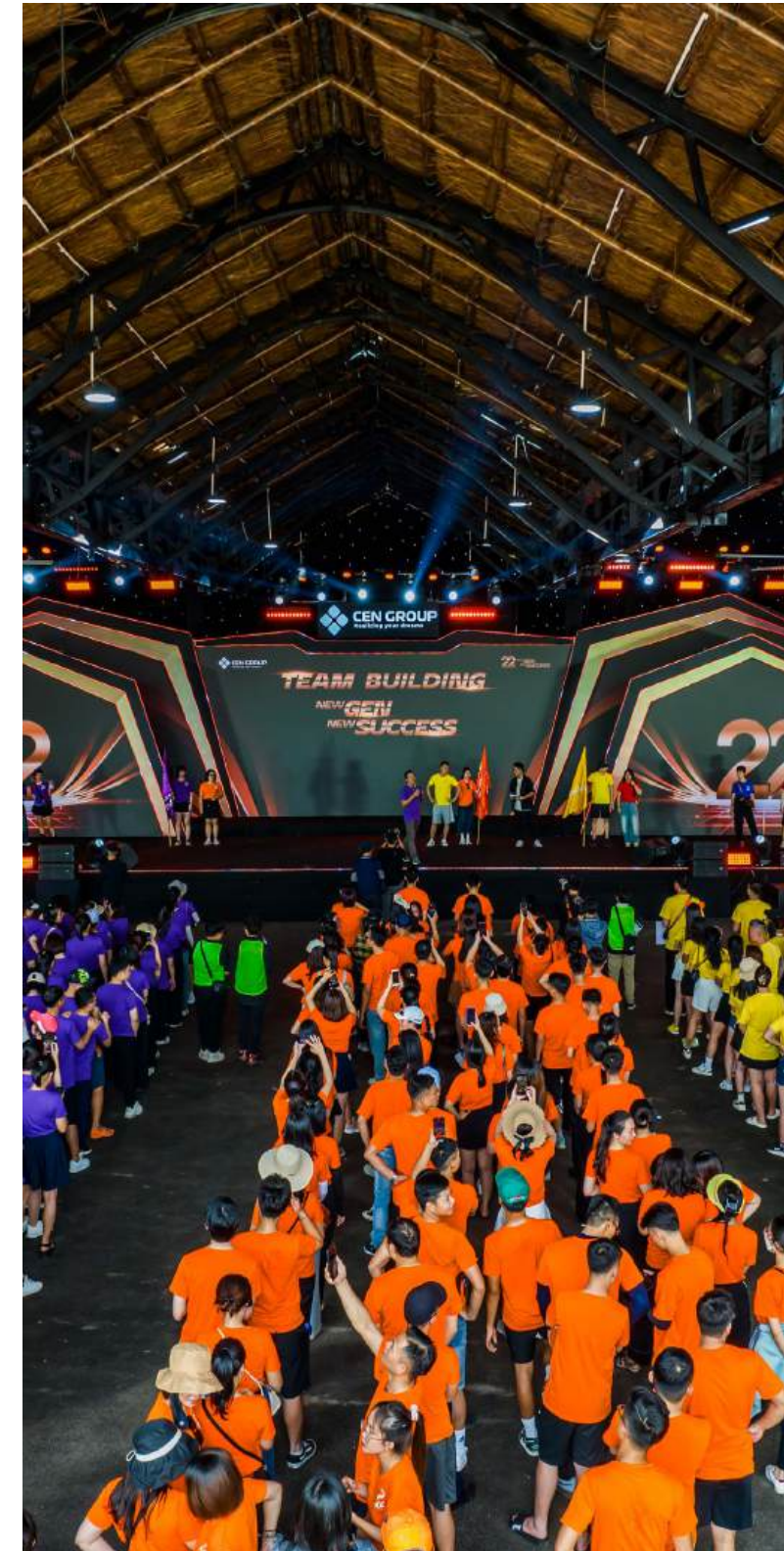
## KẾT QUẢ THỰC HIỆN KIỂM TRA ĐÁNH GIÁ MỘT SỐ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

### KẾT QUẢ KIỂM TRA, ĐÁNH GIÁ BCTC

- » Việc ghi chép, lưu giữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ sách kế toán cơ bản được thực hiện phù hợp với quy định hiện hành. Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính được phân loại phù hợp với hướng dẫn Thông tư 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.
- » Ủy ban Kiểm toán đã xem xét Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính Quý I, Quý II, Quý III và Quý IV năm 2024; Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2024 và đồng ý với những đánh giá của Kiểm toán độc lập. Các số liệu trên các BCTC được lập, trình bày trung thực, phù hợp với chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành. Xét trên khía cạnh trọng yếu, BCTC đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty đến 31/12/2024.
- » Ủy ban Kiểm toán đã kiến nghị với HĐQT lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập là Công ty TNHH Kiểm Toán AASC để kiểm toán và soát xét các BCTC năm 2024 của Công ty. Công ty kiểm toán được lựa chọn đảm bảo độ tin cậy, trung thực, tuân thủ thời hạn kiểm toán.
- » Tình hình tài chính được duy trì lành mạnh, các chỉ tiêu về khả năng thanh toán, cơ cấu vốn, năng lực hoạt động giữ ở mức ổn định.

### KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024

- » Chiến lược phát triển do HĐQT đề ra phù hợp với tình hình thực tế của ngành BĐS nói chung cũng như tình hình của Công ty nói riêng. Việc chỉ đạo tổ chức kinh doanh được thực hiện có hệ thống.
- » Ban TGD và các phòng ban chức năng đã nghiêm túc triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và thực thi các chức năng nhiệm vụ của mình theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- » Về nhân sự, Ban TGD tiếp tục củng cố kiện toàn bộ máy nhân sự phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.





## HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA UBKT ĐỐI VỚI HĐQT VÀ BAN TGD

- » Ủy ban Kiểm toán trực tiếp tham dự các cuộc họp trực tiếp, lấy ý kiến thành viên HĐQT bằng văn bản liên quan của HĐQT trong năm 2024.
- » HĐQT và Ban điều hành Công ty đã thường xuyên bám sát diễn biến thị trường, dự báo và đề ra các phương án kinh doanh phù hợp nhằm hạn chế các rủi ro môi trường, kinh tế, luật pháp, rủi ro đặc thù ngành và các rủi ro khác;
- » UBKT tổ chức xem xét kỹ những đề xuất, những nghị quyết trình HĐQT thông qua trong các cuộc họp. Các công việc của HĐQT đã thực hiện trong năm tập trung đúng theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và tuân thủ Điều lệ, Quy chế quản trị Công ty.
- » Trong năm 2024, UBKT không nhận được bất kỳ khiếu nại nào về sai phạm của các thành viên HĐQT, UBKT và Ban TGD, cũng như chưa nhận thấy có dấu hiệu vi phạm của các thành viên HĐQT, Ban TGD.

## SỰ PHỐI HỢP CỦA UBKT ĐỐI VỚI HĐQT VÀ BAN TGD VÀ CÁC CỔ ĐÔNG

- » Ban điều hành và các cấp quản lý vận hành hỗ trợ, phối hợp, cung cấp thông tin, tài liệu theo yêu cầu của Ủy ban Kiểm toán trong quá trình kiểm toán để Ủy ban Kiểm toán thực hiện chức năng của mình, đồng thời tham vấn ý kiến của Ủy ban Kiểm toán trong quá trình hoạt động nhằm giảm thiểu các rủi ro, nâng cao hiệu suất kiểm soát và hiệu quả quản trị nhằm đạt được các mục tiêu và nhiệm vụ được giao;
- » Ủy ban Kiểm toán trao đổi và/hoặc báo cáo các kết quả kiểm tra, kiểm toán, các đề xuất và khuyến nghị với HĐQT, Ban điều hành, các cấp quản lý vận hành một cách kịp thời để có được các giải pháp và kế hoạch hành động phù hợp.





# BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ

## GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

- » Các giao dịch giữa Công ty, Công ty con, Công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ trở lên với thành viên HĐQT, Giám đốc, người Điều hành hành khác của Công ty và những người có liên quan của đối tượng đó; Giao dịch giữa Công ty với Công ty trong đó thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, người điều hành khác của Công ty là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch được kiểm tra chặt chẽ và thuyết minh đầy đủ trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán, Báo cáo tình hình quản trị công ty bán niên và năm 2024.
- » Công ty đã tuân thủ quy định có liên quan về thẩm quyền phê duyệt và công bố thông tin đầy đủ theo qui định.



# NHẬN XÉT

## KIỆN NGHỊ

### NHẬN XÉT

- » Trong năm 2024, nền kinh tế vĩ mô nói chung và thị trường bất động sản nói riêng đối mặt với nhiều biến động lớn, đòi hỏi sự thích ứng nhanh chóng và linh hoạt. HĐQT và Ban TGD đã chủ động triển khai các biện pháp ứng phó nhằm giảm thiểu ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, do những yếu tố khách quan từ thị trường và các nguyên nhân chủ quan nội tại, kết quả kinh doanh trong năm 2024 dù đã được triển khai theo đúng định hướng chiến lược, nhưng vẫn chưa đạt được hiệu quả như kế hoạch đặt ra.
- » Các thành viên Ủy ban Kiểm toán đã thể hiện tinh thần trách nhiệm cao trong việc thực thi nhiệm vụ. Chúng tôi luôn đảm bảo tính trung thực, khách quan, và công tâm trong mọi hoạt động kiểm tra và đánh giá, góp phần bảo vệ lợi ích của cổ đông và duy trì tính minh bạch trong quản trị doanh nghiệp.

### KIỆN NGHỊ

- » Kiên định với mục tiêu phát triển an toàn, hiệu quả và bền vững.
- » Tiếp tục củng cố và phát triển các mảng kinh doanh cốt lõi của Công ty, nâng cao chất lượng dịch vụ, tinh gọn và hiệu quả.
- » Có kế hoạch cụ thể và triển khai thường xuyên để người lao động nắm vững các tài liệu liên quan đến trách nhiệm của cá nhân và đơn vị; Có ý thức tuân thủ và đóng góp ý kiến trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động.
- » Tiếp tục áp dụng công nghệ nhằm tăng hiệu quả hoạt động, phát triển và hoàn thiện các nền tảng công nghệ hiện có cho bất động sản và dịch vụ đào tạo.
- » Nghiên cứu và tìm kiếm các cơ hội mới tại thị trường quốc tế bổ sung cho hoạt động kinh doanh ở trong nước.
- » Kiện toàn và nâng cao năng lực quản trị hệ thống, kiểm soát rủi ro, ứng dụng công nghệ vào công tác quản trị.
- » Tăng cường công tác nghiên cứu thị trường, tìm kiếm các dự án phân phối mới của các chủ đầu tư có nguồn hàng BĐS lớn và chất lượng.

### ĐỊNH HƯỚNG

- » Phát huy tinh thần trách nhiệm để tiếp tục thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và hoàn thành mục tiêu của UBKT đúng theo Quy chế hoạt động của UBKT; Hoàn thành các nhiệm vụ khác do HĐQT giao theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ của Công ty.
- » Tăng cường giám sát việc thực hiện quy định của pháp luật, điều lệ Công ty, Nghị quyết ĐHCĐ, Nghị quyết HĐQT và các quy chế quản trị nội bộ của Công ty; Kiểm tra, giám sát kết quả thực hiện các mục tiêu, kế hoạch.
- » Thực hiện thẩm định BCTC quý, bán niên và BCTC năm theo quy định; Phối hợp với HĐQT, Ban TGD cùng các đơn vị trong Công ty để cải tiến, nâng cao hoạt động kiểm soát nội bộ của Công ty.
- » Thường xuyên kiểm tra, giám sát các hoạt động của các đơn vị trong Công ty và đưa ra kiến nghị nhằm hoàn thiện quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của Công ty.



# CHƯƠNG 09

## PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



- I. Bảo vệ môi trường.
- II. Đóng góp bền vững cho cộng đồng xã hội.
- III. Tinh thần thượng tôn pháp luật.
- IV. Đối tác tin cậy.
- V. Tham gia vào thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc (SDGS).





# BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Cen Land ý thức được rằng việc hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan: khách hàng, nhà đầu tư, người lao động và cộng đồng sẽ đảm bảo sự tồn tại lâu dài của chính doanh nghiệp, thúc đẩy tăng trưởng một cách toàn diện, dài hạn và bền vững trong bối cảnh môi trường kinh doanh thay đổi và cạnh tranh không ngừng để mang lại lợi ích cho nền kinh tế đất nước và toàn xã hội. Cen Land luôn giữ vững quan điểm:

- Cam kết đảm bảo quyền lợi của khách hàng và các nhà đầu tư.

- Đảm bảo lợi ích cho người lao động.

- Tích cực đóng góp cho cộng đồng và xã hội.

- Thực hiện trách nhiệm tuân thủ luật pháp và bảo vệ môi trường.

Tinh thần đó được thấm nhuần đến toàn bộ tổ chức từ Ban Lãnh đạo đến toàn bộ nhân viên các cấp và được quán triệt xuyên suốt trong quá trình phát triển của doanh nghiệp. Đó là cơ sở đảm bảo cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Đầu tiên và quan trọng nhất để giảm phát thải carbon, Cen Land luôn tuân thủ đầy đủ các yêu cầu của các cơ quan cấp điện, nước. Mọi hoạt động kinh doanh, đầu tư, phát triển bất động sản cũng như quản lý của Cen Land đều hướng tới việc giảm thiểu ô nhiễm, tiết giảm năng lượng, giảm thiểu các tác động với môi trường.

Đặc biệt, những phương án đổi mới, cải tiến trang thiết bị, ưu tiên sử dụng năng lượng xanh và thân thiện tại các dự án luôn được Cen Land đề cao áp dụng. Công ty cũng triển khai các giải pháp về cải tiến công nghệ, đầu tư thiết bị công nghệ mới để sử dụng sản phẩm thân thiện với môi trường; tận dụng các nguyên vật liệu tái chế; đào tạo nguồn nhân lực để đảm bảo luôn tận dụng và tối ưu hiệu quả việc sử dụng các sản phẩm phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong quá trình xây dựng và phát triển, Công ty luôn tuân thủ các quy định Luật Bảo vệ môi trường, đồng thời duy trì áp dụng các biện pháp bảo vệ môi trường theo các chuẩn mực quốc tế.

Luôn ý thức được vai trò và trách nhiệm của mình, Cen Land sẽ tiếp tục nâng cao ý thức bảo vệ môi trường, chú trọng phát triển bền vững. Năm 2025, Cen Land sẽ tiếp tục duy trì những điều đã làm được, đóng góp nhiều hơn nữa cho hoạt động bảo vệ môi trường, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả, góp phần phát triển môi trường bền vững. Cen Land sẽ luôn nỗ lực hết mình trong việc bảo vệ môi trường, đồng thời tuyên truyền ý thức này tới CBNV và các khách hàng.



## ĐÓNG GÓP BỀN VỮNG CHO CỘNG ĐỒNG XÃ HỘI

Hoạt động vì cộng đồng của Cen Land ngày càng tăng về quy mô cũng như chất lượng. Với phương châm: “Một doanh nghiệp tốt là doanh nghiệp luôn có những đóng góp lớn cho sự phát triển và an sinh xã hội, một điều rất quan trọng thể hiện sức khỏe của doanh nghiệp.” Với Cen Land, việc cống hiến và quyên góp cho xã hội luôn được toàn thể Ban lãnh đạo và CBNV đồng lòng thực hiện với quy mô lớn và xuyên suốt cả năm, tạo ra những dấu ấn khó quên và cảm động khi nhìn lại.

Năm 2025, Cen Group và Quỹ Những tấm lòng Nhân ái tiếp tục đẩy mạnh hoạt động thiện nguyện, xây dựng các điểm trường tại các tỉnh vùng cao, hỗ trợ người lao động, những hoàn cảnh khó khăn, đóng góp tích cực cho cộng đồng và xã hội.

### ĐÓNG GÓP VỀ TÀI CHÍNH

Với vai trò và trách nhiệm của một doanh nghiệp hàng đầu, Cen Land luôn tuân thủ tốt các quy định của pháp luật, đặc biệt là về chính sách thuế. Trong suốt quá trình hoạt động, Cen Land luôn hoàn thành đúng nghĩa vụ về thuế. Năm 2024, tổng số tiền thuế Cen Land nộp về ngân sách nhà nước là 141,3 tỷ đồng.

Cen Land luôn nhận thức việc phát triển kinh doanh phải song hành với việc thực hiện tốt chính sách, pháp luật thuế. Việc chấp hành đúng và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế không chỉ là trách nhiệm, mà còn là niềm tự hào khi được đóng góp xây dựng đất nước.

### DẤU ẤN HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG

Cen Land cũng tích cực thực hiện trách nhiệm xã hội vì cộng đồng, coi đó là một trong những mục tiêu căn bản trong hoạt động của Công ty. Đây là nhiệm vụ được tập thể lãnh đạo, CBNV Cen Land quan tâm và dành nhiều thời gian và nguồn lực thực hiện. Trong chiến lược phát triển, Cen Land khẳng định trách nhiệm xã hội là 1 trong những giá trị cốt lõi mà Cen Land tập trung thực hiện. Đó không chỉ là tấm lòng, tình cảm hướng về cộng đồng mà còn được Cen Land xác định là trách nhiệm đối với đất nước.

Dù năm 2024 là một năm khó khăn với Công ty, Cen Land vẫn tiếp tục duy trì các hoạt động từ thiện - vì cộng đồng như: xây trường cho trẻ em vùng cao, giúp đỡ những hoàn cảnh khó khăn...

### CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ NHỮNG TẤM LÒNG NHÂN ÁI

- » Xây dựng điểm trường Sô Ma Lơng – Trường PTDTBTTH Anh Hùng Núp – Phú Thiện – Gia Lai 300 triệu đồng
- » Xây dựng điểm trường H’Lil 1 – Xã Ia Mron, huyện Lapa, tỉnh Gia Lai 300 triệu đồng
- » Xây trường Trường TH và THCS Hà Huy Tập – Ninh Thuận: 250 triệu đồng
- » Xây trường mầm non Tà Nôi – Ninh Thuận: 592 triệu đồng

## TINH THẦN THƯỢNG TÔN PHÁP LUẬT

Là một trong những công ty hàng đầu trên thị trường môi giới bất động sản, Cen Land luôn đặt lên hàng đầu việc tuân thủ các quy định của pháp luật, đặc biệt là về báo cáo tài chính, thuế đầy đủ, thực hiện đúng trách nhiệm của doanh nghiệp.

Bước vào năm 2024, với truyền thống sẵn có cùng một bộ phận Pháp chế vững chắc, Cen Land tiếp tục sẽ là một trong những doanh nghiệp thực hiện đúng trách nhiệm và tuân thủ Pháp luật.

## ĐỐI TÁC TIN CẬY

### Nguồn hàng phong phú, đa dạng

Cen Land tiếp tục giữ vững vị thế số 1 trong lĩnh vực phân phối, được các Chủ đầu tư tin tưởng lựa chọn làm đối tác chiến lược. Cen Land hiện là đơn vị phân phối chính thức các sản phẩm cho các chủ đầu tư lớn trong nước như Vinhomes, MIK, Sun Group, Ecopark, BIM, Geleximco, Sovico, Phú Long, Eurowindows, Khai Sơn, TMS, TNR Holdings, MK Corporation, Khang Điền,... và các chủ đầu tư nước ngoài tại Việt Nam bao gồm Hyundai E&C, Capitaland, Gamuda Land, Indochina Land, Berjaya,...

### Mạng lưới kinh doanh rộng khắp toàn quốc và mở rộng ra thị trường nước ngoài.

Không chỉ đa dạng về sản phẩm và giỏ hàng, Cen Land còn có mạng lưới kinh doanh rộng khắp toàn quốc và mở rộng ra thị trường nước ngoài, xây dựng hệ sinh thái bền vững. Các công ty và đối tác liên kết là những mảnh ghép không thể thiếu trong hệ sinh thái vững mạnh của Cen Land.

### Sẵn sàng triển khai những chiến lược phát triển bền vững

Với uy tín và tiềm lực vững mạnh, Cen Land xác định hoạt động kinh doanh BĐS là giá trị nòng cốt, song song với đó là chiến lược đẩy mạnh các hoạt động đào tạo cung ứng nhân lực toàn cầu. Xây dựng thế kiềng 3 chân vững mạnh: Phân phối BĐS; Phát triển dự án BĐS; Đào tạo & cung ứng nhân lực toàn cầu.

### Luôn hỗ trợ, đồng hành cùng chủ đầu tư trong mọi giai đoạn

Cen Land sẽ cùng chủ đầu tư, tham gia vào quá trình tư vấn, đóng gói và phát triển dự án: từ tài chính, quy hoạch, truyền thông marketing. Với kinh nghiệm triển khai hàng triệu sản phẩm, Cen Land sẽ đồng hành cùng Chủ đầu tư ở cả giai đoạn trước - trong và sau bán hàng.

Hiện nay, Cen Land đang hợp tác chặt chẽ với nhiều đối tác chiến lược:

- » Hợp tác với các chủ đầu tư lớn, uy tín như Vinhomes, MIK, Ecopark, Sun Group, Gamuda, Masterise Homes, Khang Điền, Nam Long.
- » Hợp tác chặt chẽ với các định chế tài chính như các ngân hàng lớn, các công ty chứng khoán, các quỹ đầu tư nhằm cung cấp các giải pháp tài chính hiệu quả cho khách hàng và các chủ đầu tư.
- » Các tổ chức giáo dục hàng đầu Việt Nam.
- » Các doanh nghiệp uy tín quốc tế tại các thị trường: CHLB Đức, Nhật Bản...



# THAM GIA VÀO THỰC HIỆN

## CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA LIÊN HỢP QUỐC (SDGS)

Tiêu chí	Nội dung đã thực hiện trong năm 2024	Kế hoạch thực hiện trong năm 2025
Xóa nghèo	Hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bất động sản và định hướng mở rộng kinh doanh ra quốc tế, Cen Land có cơ hội mang đến nhiều cơ hội việc làm với mức thu nhập cao cho người lao động. Bên cạnh đó, Cen Land đã xây dựng hệ thống đào tạo bài bản ngay từ trong nước với mô hình khép kín: Học viên – Nhà trường – Doanh nghiệp – Xã hội. Cung cấp nhân sự cho thị trường lao động quốc tế, tạo công ăn việc làm và thu nhập cao người lao động.	Tập trung mở rộng hoạt động kinh doanh, mang đến nhiều cơ hội việc làm với mức thu nhập cao cho người lao động. Bên cạnh đó, đẩy mạnh lĩnh vực du học kép qua đó đưa lĩnh vực này trở thành kinh tế mũi nhọn đóng góp vào sự phát triển của Việt Nam, hạn chế tình trạng thất nghiệp dài hạn cũng như đáp ứng cho sự thiếu hụt lao động có tay nghề trên thị trường quốc tế trong những năm tới.
Không còn nạn đói	Duy trì hoạt động xây trường học cho trẻ em vùng sâu vùng xa. Bên cạnh đó, Cen Land đến gần hơn với các đối tượng dễ bị tổn thương nhất trong xã hội. Đặc biệt, các công ty con trong hệ thống của Cen Land cũng đẩy mạnh hoạt động thiện nguyện trong năm 2024.	Tiếp tục duy trì hoạt động xây trường học cho trẻ em vùng sâu vùng xa trong năm 2025. Cen Land sẽ cố gắng tổ chức các chương trình thiện nguyện, tham gia và hỗ trợ các chương trình cung cấp thực phẩm cho người nghèo và người yếu thế...
Sức khỏe và có cuộc sống tốt	Năm 2024, các chính sách phúc lợi và chăm sóc sức khỏe cho nhân viên được Cen Land duy trì và liên tục đổi mới với nhiều hình thức khác nhau: BHYT bắt buộc, bảo hiểm sức khỏe toàn diện, tổ chức các chương trình rèn luyện sức khỏe,...	Cen Land luôn quan tâm tới sức khỏe và cuộc sống của CBCNV trong Công ty. Năm 2025, Công ty duy trì các chính sách phúc lợi và chăm sóc sức khỏe cho nhân viên, chú trọng hỗ trợ nhân viên giải quyết các vấn đề cá nhân và cung cấp các dịch vụ chăm sóc trẻ em cho nhân viên.
Chất lượng giáo dục	Năm 2024, chất lượng chuyên môn và kỹ năng của CBNV nhà Cen được phát triển toàn diện thông qua nhiều chương trình đào tạo mới: đào tạo nội bộ, thực chiến, du học,... Với cộng đồng, Cen Land sẽ tiếp tục tìm kiếm các địa phương vùng sâu, vùng xa để hỗ trợ xây các điểm trường mới khang trang cho trẻ em ở các vùng này.	Năm 2025, Cen Land sẽ chú trọng hơn nữa đến chất lượng chuyên môn của CBNV với sự đào tạo thực chiến của các đơn vị của Học viện Cen Global Academy. Với cộng đồng, Cen Land sẽ tiếp tục mang giáo dục đến với các địa bàn khó khăn thông qua việc xây trường, hỗ trợ các thiết bị giáo dục,...

Tiêu chí	Nội dung đã thực hiện trong năm 2024	Kế hoạch thực hiện trong năm 2025
Bình đẳng giới	Số lượng nhân sự nữ ở cấp quản lý không ngừng tăng lên và được tạo nhiều cơ hội thăng tiến trong công việc. Ngoài các chế độ, quyền lợi: thai sản, nuôi con nhỏ dưới 12 tháng thì các nữ Cenner còn có nhiều đặc quyền trong các ngày 8/3; 20/10;...	Liên tục đưa tới những chương trình nhằm đẩy mạnh bình đẳng giới, thấu hiểu phụ nữ và tạo các điều kiện tối đa để các nữ Cenner có cơ hội phát triển trong công việc, cân bằng gia đình, cuộc sống.
Công việc và phát triển kinh tế	Năm 2024 mặc dù còn nhiều thách thức, Cen Land đã có những chiến lược kinh doanh hợp lý, phù hợp với tình hình kinh tế hiện tại.	Năm 2025 dự báo còn nhiều thách thức, nhưng Cen Land bằng bản lĩnh, kinh nghiệm dày dặn của đội ngũ lãnh đạo, Cen Land tự tin với những chiến lược sắp tới. Trải qua những giai đoạn, sức khỏe nội tại của doanh nghiệp tăng lên, cùng khả năng ứng biến với thử thách. Đây sẽ là nền tảng để Cen Land chuẩn bị cho một chu kỳ phát triển mới mang tính ổn định và bền vững.
Công nghiệp, đổi mới và cơ sở hạ tầng	Năm 2024, công cuộc chuyển đổi số đã được áp dụng và có hệ thống trong toàn tập đoàn. Cenhomes.vn và Gianhadat. cenhomes.vn tiếp tục là 2 nền tảng mang lại nhiều giá trị cho khách hàng.	Năm 2025, Cen Land sẽ tiếp tục duy trì và không ngừng cập nhật công cuộc chuyển đổi số trong kinh doanh.
Giảm bất bình đẳng	Năm 2024, Cen Land tiếp tục duy trì và nâng cao các chế độ phúc lợi cho nhân viên.	Năm 2025, Cen Land sẽ tiếp tục thực hiện đầy đủ và liên tục đổi mới các chương trình, chế độ phúc lợi cho nhân viên.
Hợp tác để thực hiện hóa các mục tiêu	Năm 2024 với chiến lược kinh doanh mới, các đối tác của Cen Land sẽ được mở rộng hơn, cả trong nước và quốc tế.	Năm 2025, hướng tới sự phát triển toàn diện với các đối tác trong và ngoài nước, Cen Land sẽ tiếp tục tìm kiếm cơ hội đầu tư và hợp tác, không ngừng nỗ lực mở rộng hơn nữa mạng lưới của Công ty.





# CHƯƠNG 10

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN



BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN





# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

(đã được kiểm toán)

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ

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

## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 59
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 59



## 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 hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

### 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 Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán bao gồm:

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

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

### Cam kết khác

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

### Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025



**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ được lập ngày 31 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 59, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC****Hoàng Thị Thu Hương**

Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0899-2023-002-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

**Phạm Thị Xuân Thu**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1462-2023-002-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.298.280.977.836	4.960.760.376.051
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	31.099.676.274	141.770.671.952
111	1. Tiền		31.099.676.274	141.770.671.952
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	157.424.654.795	134.142.084.595
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		157.424.654.795	134.142.084.595
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.745.916.881.150	4.110.704.050.589
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	547.530.263.681	541.725.622.661
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	47.036.510.820	109.726.446.880
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	165.405.700.000	518.453.072.948
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	3.069.744.764.626	3.013.412.279.671
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(83.800.357.977)	(72.613.371.571)
140	IV. Hàng tồn kho	10	354.388.867.338	556.050.467.233
141	1. Hàng tồn kho		354.388.867.338	556.050.467.233
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.450.898.279	18.093.101.682
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	4.741.834.062	7.181.571.736
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.295.201.921	9.603.950.304
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	3.413.862.296	1.307.579.642
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.882.428.883.955	2.140.517.766.621
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.470.221.354.651	1.750.296.744.036
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	2.493.771.354.651	1.773.846.744.036
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	(23.550.000.000)	(23.550.000.000)
220	II. Tài sản cố định		185.157.833.912	208.832.482.751
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	111.069.967.878	121.833.929.023
222	- Nguyên giá		185.804.304.021	188.345.937.504
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(74.734.336.143)	(66.512.008.481)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	74.087.866.034	86.998.553.728
228	- Nguyên giá		234.946.762.779	216.840.872.711
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(160.858.896.745)	(129.842.318.983)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	176.588.698.677	125.368.274.813
231	- Nguyên giá		191.651.563.604	135.127.481.829
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(15.062.864.927)	(9.759.207.016)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	3.705.885.116	6.594.940.636
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.705.885.116	6.594.940.636
260	VI. Tài sản dài hạn khác		46.755.111.599	49.425.324.385
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	46.247.456.309	48.410.013.804
269	2. Lợi thế thương mại	16	507.655.290	1.015.310.581
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.180.709.861.791	7.101.278.142.672

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.519.100.039.375	1.480.743.623.283
310	I. Nợ ngắn hạn		1.446.244.717.290	1.123.000.270.553
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	133.411.171.349	109.589.005.290
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	9.250.735.144	19.931.167.711
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	100.953.539.629	106.967.449.410
314	4. Phải trả người lao động		64.767.763.661	26.175.662.310
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	27.539.776.215	68.807.677.099
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	31.302.689.158	101.863.803.937
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	125.137.034.594	248.617.301.081
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	946.016.535.646	433.182.731.821
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		7.865.471.894	7.865.471.894
330	II. Nợ dài hạn		72.855.322.085	357.743.352.730
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	68.055.155.893	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	4.288.221.740	3.758.312.730
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	511.944.452	353.985.040.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.661.609.822.416	5.620.534.519.389
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	5.661.609.822.416	5.620.534.519.389
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		149.798.900.000	149.798.900.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		54.125.000.000	54.125.000.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		143.649.701.920	143.649.701.920
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		634.935.706.803	594.159.821.343
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		593.887.660.454	592.142.240.845
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		41.048.046.349	2.017.580.498
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		42.316.253.693	42.016.836.126
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.180.709.861.791	7.101.278.142.672

Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng



Phạm Đức Hùng  
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	1.538.002.600.367	1.026.200.764.186
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27	-	92.452.222.338
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.538.002.600.367	933.748.541.848
11	4. Giá vốn hàng bán	28	1.248.568.714.419	750.856.864.297
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		289.433.885.948	182.891.677.551
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	49.119.025.471	64.827.391.853
22	7. Chi phí tài chính	30	91.661.139.506	89.178.157.416
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		72.849.382.038	89.178.157.416
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	31	19.166.518.809	16.557.023.750
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	133.438.031.897	138.154.848.029
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		94.287.221.207	3.829.040.209
31	12. Thu nhập khác	33	2.215.493.804	9.441.320.185
32	13. Chi phí khác	34	39.208.652.613	8.363.047.734
40	14. Lợi nhuận khác		(36.993.158.809)	1.078.272.451
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		57.294.062.398	4.907.312.660
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	35	15.507.558.845	2.851.958.127
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		41.786.503.553	2.055.354.533
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		41.048.046.349	2.003.729.301
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		738.457.204	51.625.232
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	89	4

Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu  
Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ  
CEN LAND  
MISDN: 0107188300

Phạm Đức Hùng  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		57.294.062.398	4.907.312.660
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		48.519.080.356	49.523.329.949
03	- Các khoản dự phòng		11.186.986.406	807.638.516
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(48.187.825.573)	(65.855.256.102)
06	- Chi phí lãi vay		72.849.382.038	89.178.157.416
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		141.661.685.625	78.561.182.439
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(728.559.021.956)	439.740.388.747
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		201.661.599.895	(131.846.015.841)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(104.852.520.448)	(225.410.159.143)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		4.602.295.169	(7.848.815.698)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(98.354.759.557)	(87.445.803.723)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.214.406.357)	(51.468.212.790)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(30.036.441.456)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(590.055.127.629)	(15.753.877.465)
	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		(73.399.465.697)	(38.050.927.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		181.818.181	3.533.636.364
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(280.077.848.028)	(97.326.020.678)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		609.842.650.776	346.768.918.351
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(2.550.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		63.476.248.442	53.228.187.012
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		320.023.403.674	265.603.794.049
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	8.800.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		2.715.317.497.944	1.141.325.471.262
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(2.555.956.769.667)	(1.359.507.321.403)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		159.360.728.277	(209.381.850.141)



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)  
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(110.670.995.678)	40.468.066.443
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		141.770.671.952	101.302.605.509
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	31.099.676.274	141.770.671.952

Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu  
Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

Phạm Đức Hùng  
Tổng Giám đốc



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

Năm 2024

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

**Hình thức sở hữu vốn**

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 4.636.785.340.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 4.636.785.340.000 VND; tương đương 463.678.534 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 1.720 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 2.759 người).

**Lĩnh vực kinh doanh**

Tư vấn, môi giới bất động sản, quản lý, kinh doanh bất động sản, tư vấn du học.

**Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản, mua bán vật liệu xây dựng;
- Đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính;
- Môi giới thương mại;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục:
  - Chi tiết:
    - + Tư vấn giáo dục;
    - + Dịch vụ đưa ra ý kiến hướng dẫn về giáo dục;
    - + Tổ chức các chương trình trao đổi sinh viên;
    - + Kinh doanh dịch vụ tư vấn du học.

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

Mặc dù bối cảnh nền kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng vẫn còn khó khăn nhưng đã có các tín hiệu tích cực trong việc tháo gỡ những vướng mắc từ thị trường bất động sản. Bên cạnh đó, Công ty đã áp dụng các biện pháp kích cầu để tăng trưởng doanh thu nên trong năm hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có sự tăng trưởng mạnh: tổng doanh thu tăng 511.801.836.181 VND tương ứng với 49,87%, trong đó, doanh thu hoạt động môi giới tăng 567.026.154.233 VND tương ứng 172,91% so với năm trước dẫn đến lợi nhuận gộp năm nay tăng 106.542.208.397 VND, tương ứng tăng 58,25% so với năm trước.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

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



Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2024 bao gồm:

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

(\*) Trong đó các công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới và Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen là:

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con của Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới				
Công ty Cổ phần Ngôi sao Unik	Số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	40,8%	51%	Truyền thông và giải trí
Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen				
Công ty Cổ phần Cen Housing (**)	Số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	49,28%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phúc)	166 Nguyễn Công Trứ, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc	54%	54%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	324 Đ. 2 Tháng 9, Hoà Cường Bắc, Hải Châu, Đà Nẵng	54%	54%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	Tầng 9 tòa nhà VNPT, số 33 Lý Thái Tổ, phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	54%	54%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên	Tầng 3, tòa nhà Tiến Đạt, số 109 Bùi Thị Cúc, phường Bản Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa	Lô 13, đường Thống Nhất, Thôn 5, phường Quảng Phú, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	Phòng 605 – 606, Tầng 6, Tòa nhà MB, Số 6, Lô 30A, đường Lê Hồng Phong, phường Lạc Viên, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ (trước đây là Công ty Cổ phần Cen Nghệ An)	Số 139 Lê Nin, phường Hà Huy Tập, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An	51,02%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa	STH 44.19, Đường số 4, KĐT Lê Hồng Phong 2, phường Phước Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.



Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	Số HG1-31 (ô đất SH06-10) khu dịch vụ cao cấp Bến Đoan, phường Hồng Gai, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	Số 44 Nguyễn Đình Chiểu, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	SH A1-14-15-16, Tầng 1, Chung cư Garden Tower, KĐT An Phú Thịnh, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Zone	Số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	75%	75%	Hoạt động tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Stay	Số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	100%	51%	Thương mại điện tử; Dịch vụ du lịch, lưu trú; Môi giới, tư vấn bất động sản; Các nhóm ngành liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc (**)	SH LK2.16 Khu Đô thị Việt Hân, phường Hồng Gai, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	54%	54%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Dương	113 Đường 30/4, Phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Cần Thơ (**)	Số A3-19 đường số 1B, Khu dân cư Nam Long, Khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ	45,56%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

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

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

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

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

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

#### Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

### 2.4. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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

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



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

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6. Tiền

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

2.7. Hợp nhất kinh doanh và Lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 3 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.8. Các khoản đầu tư tài chính

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

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm 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.

2.9. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.10. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.11. Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 06 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 10 năm
- Quyền sử dụng đất	Không khấu hao
- Phần mềm quản lý	03 - 10 năm
- Tài sản cố định vô hình khác	03 năm



## 2.12. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

## 2.14. 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.

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

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

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

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

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

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

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

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

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

## 2.16. Chi phí trả trước

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 36 tháng;
- Chi phí sửa chữa văn phòng phân bổ vào chi phí hàng năm trong thời gian từ 01 năm đến 06 năm và phân bổ theo phương pháp đường thẳng;
- Chi phí thuê văn phòng, chi phí trả trước tiền quản lý vận hành phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng từ 03 tháng đến 12 tháng;
- Chi phí trả trước về thuê căn hộ chung cư Cộng Hòa Garden, số 20 đường Cộng Hòa, phường 12, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian thuê (39 năm);
- Chi phí môi giới trả trước phân bổ vào chi phí trong năm theo doanh thu phát sinh;
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 10 tháng đến 36 tháng.

## 2.17. Các khoản nợ phải trả

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

## 2.18. 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. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.



## 2.19. Chi phí đi vay

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

## 2.20. Chi phí phải trả

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

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

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

## 2.21. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

## 2.22. 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.

## 2.23. 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 hợp nhất giữa niên độ.

### Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

## 2.24. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

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

## 2.26. Chi phí tài chính

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

## 2.27. Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

### b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

## 2.28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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



2.29. Các bên liên quan

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

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

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

2.30. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Tiền mặt	20.697.943.314	32.806.915.691
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.910.348.424	108.963.756.261
- Tiền đang chuyển	491.384.536	-
	<b>31.099.676.274</b>	<b>141.770.671.952</b>

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	157.424.654.795	-	134.142.084.595	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (1)	157.424.654.795	-	113.880.369.863	-
- Trái phiếu	-	-	20.261.714.732	-
	<b>157.424.654.795</b>	<b>-</b>	<b>134.142.084.595</b>	<b>-</b>

(1) Tại ngày 31/12/2024, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng đến 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,2%/năm đến 5%/năm. Trong đó các khoản tiền gửi có kỳ hạn có giá trị 153.820.369.863 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Xem chi tiết tại Thuyết minh 17).

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>85.253.742.333</b>	<b>-</b>	<b>55.028.489.385</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	61.604.013.290	-	51.230.394.172	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	2.142.487.747	-	2.120.541.757	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỷ	1.835.400.027	-	1.559.523.799	-
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	115.459.244	-	118.029.657	-
- Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	19.556.382.025	-	-	-
<b>Bên khác</b>	<b>462.276.521.348</b>	<b>(28.007.683.591)</b>	<b>486.697.133.276</b>	<b>(16.820.697.185)</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	26.014.770.668	-	28.514.770.668	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	33.300.812.117	-	34.221.505.020	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	4.050.253.962	-	14.369.645.813	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	-	-	38.713.730.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	(22.373.972.812)	22.373.972.812	(11.186.986.406)
- Khách dự án Hud Mê Linh	-	-	7.542.880.000	-
- Khách mua căn hộ dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	629.361.780	-	421.558.992	-
- Khách hàng Dự án Hoa Tiên Paradise	58.067.395.196	-	70.239.266.928	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	317.839.954.813	(5.633.710.779)	270.299.803.043	(5.633.710.779)
	<b>547.530.263.681</b>	<b>(28.007.683.591)</b>	<b>541.725.622.661</b>	<b>(16.820.697.185)</b>



6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	-	-	3.015.086.600	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	-	-	3.015.086.600	-
<b>Bên khác</b>	47.036.510.820	(1.516.208.762)	106.711.360.280	(1.516.208.762)
- Hợp tác xã Thành Công (*)	6.066.195.031	-	61.413.506.042	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	18.752.655.145	-	18.719.031.235	-
- Công ty Cổ phần C - Holdings	8.914.631.779	-	16.470.497.412	-
- Các đối tượng khác	13.303.028.865	(1.516.208.762)	10.108.325.591	(1.516.208.762)
	47.036.510.820	(1.516.208.762)	109.726.446.880	(1.516.208.762)

(\*) Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ (Cen Land) trả trước cho Hợp tác xã Thành Công để mua 245 căn hộ tại dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower) số 145 đường Hồ Mễ Trì, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng, tổng số căn thực hiện giao dịch là: 245 căn (237 căn hộ, 4 sân văn phòng, 4 căn thương mại dịch vụ khối đế). Đến ngày 31/12/2024, hai bên đã thực hiện giao dịch thành công là: 239 căn hộ, số dư còn lại tương ứng với 6 căn (2 sân văn phòng, 4 căn thương mại dịch vụ khối đế).

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Trong năm				31/12/2024	
	01/01/2024		31/12/2024		Giá trị	Dự phòng
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	97.400.000.000	-	84.465.000.000	74.170.000.000	107.695.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	63.400.000.000	-	67.600.000.000	74.170.000.000	56.830.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	34.000.000.000	-	16.865.000.000	-	50.865.000.000	-
<b>Bên khác</b>	421.053.072.948	-	41.173.563.096	404.515.936.044	57.710.700.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	-	-	-	3.760.700.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	351.943.000.000	-	-	351.943.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần CONSGROUP	39.000.000.000	-	-	-	39.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	11.399.372.948	-	3.173.563.096	14.572.936.044	-	-
- Công ty Cổ phần VMF	14.950.000.000	-	8.000.000.000	8.000.000.000	14.950.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-
	518.453.072.948	-	125.638.563.096	478.685.936.044	165.405.700.000	-

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 bảo đảm	31/12/2024	01/01/2024
					VND	VND
<b>Bên liên quan</b>					107.695.000.000	97.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	10%/năm	12 tháng	Tin chấp	40.830.000.000	46.800.000.000
Hợp đồng vay số 30/09/2021/HĐVV vay bằng VND					-	4.600.000.000
Hợp đồng vay số 27/01/2022/HĐVV vay bằng VND	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	10%/năm	12 tháng	Tin chấp	16.000.000.000	12.000.000.000
Hợp đồng vay số 01/10/2023/HĐVV/CAD-ĐTBDSTK vay bằng VND	Đầu tư, kinh doanh	5% - 8,5%/năm	12 tháng	Tin chấp	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	4,5%/năm	6 tháng	Tin chấp	21.500.000.000	21.500.000.000
Hợp đồng vay số 01/2023/HĐVV/CHS-ĐT ngày 01/12/2023 vay bằng VND					29.365.000.000	12.500.000.000
Hợp đồng vay số 23/10/2023/HĐVV/ACA-ĐT vay bằng VND	Đầu tư, kinh doanh	8,5%/năm	12 tháng	Tin chấp	-	-



Tên bên vay/Hợp đồng cho vay/loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024	01/01/2024
					VND	VND
<b>Bên khác</b>					<b>57.710.700.000</b>	<b>421.053.072.948</b>
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 Dịch vụ và Đầu tư Trustlink Hợp đồng số 2312/2022/HĐVTS/ TL-CRE vay bằng VND	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	11%/năm	12 tháng	Tín chấp	-	351.943.000.000
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 kể từ 10/10/2023	Tín chấp	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào Thỏa thuận bù trừ bằng VND	Chuyển nhượng dự án Eco Central Park	0%/năm	Cho đến khi Cen Land bán hết dự án	Tín chấp	-	11.399.372.948
Công ty Cổ phần VMF Hợp đồng vay số 012023/HĐVV/ CHS-VMF ngày 01/12/2023 vay bằng VND	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	4,5%/năm	6 tháng	Tín chấp	14.950.000.000	14.950.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh Hợp đồng số 012024/HĐVV/CHS-NBM vay bằng VND	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	4,5%/năm	12 tháng	Tín chấp	-	-
					<b>165.405.700.000</b>	<b>518.453.072.948</b>

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.748.906.524	-	34.219.147.574	-
- Phải thu người lao động	106.109.098	-	932.967.468	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	261.442.219	-	103.948.256	-
- Tạm ứng	118.428.677.748	-	68.649.351.657	-
- Ký cược, ký quỹ	827.726.067.578	(48.501.165.300)	498.536.502.907	(48.501.165.300)
- Phải thu trả lại hàng	-	-	168.486.489.023	-
- Các khoản chi/bù trừ công nợ hộ (7)&(8)	127.800.526.395	-	237.881.869.735	-
- Phải thu về Hợp tác kinh doanh (5)&(6)	1.945.287.483.226	-	1.997.921.100.451	-
- Phải thu khác	31.385.551.838	(5.775.300.324)	6.680.902.600	(5.775.300.324)
	<b>3.069.744.764.626</b>	<b>(54.276.465.624)</b>	<b>3.013.412.279.671</b>	<b>(54.276.465.624)</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
- Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	18.748.906.524	-	34.219.147.574	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	-	-	954.585.123	-
+ Các đối tượng khác	18.748.906.524	-	33.264.562.451	-
- Ký quỹ, ký cược	827.726.067.578	(48.501.165.300)	498.536.502.907	(48.501.165.300)
+ Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (1)	422.755.178.176	-	254.268.689.153	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (2)	38.650.639.863	-	52.650.639.863	-
+ Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải (3)	55.000.000.000	-	55.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (4)	167.075.982.647	-	-	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong - Dự án Lê Phong Thuận Giao	47.031.165.300	(47.031.165.300)	47.031.165.300	(47.031.165.300)
+ Đối tượng khác	97.213.101.592	(1.470.000.000)	89.586.008.591	(1.470.000.000)
- Hợp tác kinh doanh	1.945.287.483.226	-	1.997.921.100.451	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô	-	-	30.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (5)	1.145.287.483.226	-	1.167.921.100.451	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (6)	800.000.000.000	-	800.000.000.000	-



	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu khác	277.982.307.298	(5.775.300.324)	482.735.528.739	(5.775.300.324)
+ Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	(384.300.000)	384.300.000	(384.300.000)
+ Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	(5.391.000.324)	5.391.000.324	(5.391.000.324)
+ Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	-	168.486.489.023	-
+ Bà Đinh Thùy Dương (7)	127.800.526.395	-	232.000.000.000	-
+ Ông Nguyễn Công Lam (8)	-	-	5.881.869.735	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	-	-	5.000.000.000	-
+ Phải thu các đối tượng khác	144.406.480.579	-	65.591.869.657	-
	<u>3.069.744.764.626</u>	<u>(54.276.465.624)</u>	<u>3.013.412.279.671</u>	<u>(54.276.465.624)</u>
<b>b) Dài hạn</b>				
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Ký cược, ký quỹ	2.370.154.554.651	(23.550.000.000)	1.650.229.944.036	(23.550.000.000)
- Phải thu về Hợp tác kinh doanh	123.616.800.000	-	123.616.800.000	-
	<u>2.493.771.354.651</u>	<u>(23.550.000.000)</u>	<u>1.773.846.744.036</u>	<u>(23.550.000.000)</u>
<b>b.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
- Ký quỹ, ký cược	2.370.154.554.651	(23.550.000.000)	1.650.229.944.036	(23.550.000.000)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (9)	1.119.739.505.010	-	779.161.548.259	-
+ Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (10)	314.671.300.000	-	314.671.300.000	-
+ Công ty Cổ phần TID (11)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng (12)	761.441.970.942	-	357.143.970.942	-
+ Công ty Cổ phần Bitexco	-	-	15.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	(22.550.000.000)	22.550.000.000	(22.550.000.000)
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	8.000.000.000	-	26.125.000.000	-
+ 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	86.251.778.699	(1.000.000.000)	78.078.124.835	(1.000.000.000)
- Hợp tác kinh doanh	123.616.800.000	-	123.616.800.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (14)	123.616.800.000	-	123.616.800.000	-
	<u>2.493.771.354.651</u>	<u>(23.550.000.000)</u>	<u>1.773.846.744.036</u>	<u>(23.550.000.000)</u>

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
- Ngắn hạn	17.971.135.575	-	5.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỷ	-	-	5.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	15.705.020.507	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	2.266.115.068	-	-	-
- Dài hạn	1.248.996.305.010	-	902.778.348.259	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	1.243.356.305.010	-	902.778.348.259	-
+ Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	-	-	-
	<u>1.266.967.440.585</u>	<u>-</u>	<u>907.778.348.259</u>	<u>-</u>

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

(1) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (đất và nhà trên đất) tại xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh theo hợp đồng nguyên tắc 01/2022/HĐNT ngày 10/01/2022. Đến ngày 31/03/2025, Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành đã nộp tiền nợ thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và tiền chậm nộp thuế vào Ngân sách Nhà nước.

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

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

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

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

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

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



- Mục đích:	Tham gia đầu tư phát triển kinh doanh Dự án Khu dân cư Khe Cát, địa chỉ tại Khu Khe Cát, phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh do Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN là Chủ đầu tư;
- Tỷ lệ góp vốn:	Trước mắt, Cen Land đồng ý góp 800 tỷ VND để Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN đầu tư xây dựng Dự án;
- Thời gian hợp tác:	Đang triển khai xây dựng, hoàn thiện hạ tầng của dự án, dự kiến bắt đầu triển khai ký kết Hợp đồng mua bán phù hợp với kế hoạch của hai bên sao cho thời gian hoàn thành việc ký kết các Hợp đồng mua bán không muộn hơn Quý I/2025;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh:	Cen Land được hưởng phần lợi nhuận có được từ việc kinh doanh dự án tính bằng: Tổng lợi nhuận dự án sau thuế*(Tiền góp vốn/Tổng vốn đầu tư Dự Án). Hoặc Cen Land có thể lựa chọn ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng với Thành Đạt;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2024:	Cen Land đã góp 800 tỷ VND;
- Tình hình dự án:	Dự án đang ở giai đoạn thi công hạ tầng kỹ thuật (hoàn thành cơ bản 75% khối lượng công việc), đang đẩy nhanh để hoàn thành toàn bộ hạ tầng kỹ thuật và triển khai xây dựng các phần việc tiếp theo, cụ thể:  I. Hạng mục: Tường chắn, san nền, giao thông, vỉa hè, thoát nước mưa, nước thải, hào kỹ thuật, thông tin liên lạc và trạm xử lý nước thải + Đã thi công xong phần tường chắn xung quanh dự án; + Đã hoàn thành 95% khối lượng công việc san nền, giao thông, vỉa hè, thoát nước mưa, nước thải, hào kỹ thuật, thông tin liên lạc và trạm xử lý nước thải.  II. Hạng mục: Cấp nước và PCCC + Hoàn thành 70% khối lượng công việc thi công cấp nước và PCCC; + Đã hoàn thành đầu nối cấp nước với nhà máy nước sạch.  III. Hạng mục: Điện chiếu sáng, điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp + Hoàn thành 70% khối lượng công việc thi công điện chiếu sáng, điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp; + Chưa đầu nối điện trung thế vào trạm biến áp.  IV. Hạng mục: Hạ tầng, cảnh quan công viên cây xanh + Hoàn thành 80% khối lượng công việc thi công; + Chưa lắp đặt thiết bị điện, đồ chơi, sơn Epoxy sân chơi trẻ em.  V. Hạng mục: Cây xanh công viên và cây xanh các tuyến đường + Hoàn thành 60% thi công cây xanh các tuyến đường; + Hoàn thành 80% thi công cây xanh công viên.  VI. Hạng mục: Lắp đặt thiết bị công nghệ trạm xử lý nước thải + Đã nhập máy móc thiết bị công nghệ trạm xử lý nước thải, chờ bàn giao mặt bằng vào thi công lắp đặt thiết bị.
- Kết quả kinh doanh:	Chưa phát sinh.

(7)&(8) Phải thu Bà Đình Thùy Dương và Ông Nguyễn Công Lam:  
Đây là khoản phải thu các cá nhân theo Biên bản thỏa thuận ngày 21/4/2023 giữa Ông Nguyễn Ngọc Mỹ, Ông Nguyễn Đình Thiện, Bà Nguyễn Ngọc Thanh Uyên; Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Hồng Lam Xuân Thành); Bà Đình Thùy Dương, Ông Nguyễn Công Lam; và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land) về việc bù trừ nghĩa vụ thanh toán.

- (3) Đây là khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải theo hợp đồng số 0306/2022/HĐĐC/CENLAND – PARADISE ký ngày 03/06/2022 nhằm đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (dự án Đại Lải Paradise) tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Dự kiến muộn nhất vào tháng 06 năm 2025 ký kết các hợp đồng mua bán/chuyển nhượng.
- (4) Đây là khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land về việc chuyển nhượng các bất động sản thuộc Dự án Khu Đô Thị Eco Central Park tại Xã Hưng Hòa, Thành phố Vinh theo phụ lục số 02 ngày 08/02/2024 kèm theo Hợp đồng 014/2023/HĐĐM ngày 01/04/2023. Đến ngày 31/12/2024, Cen Land đã chuyển đặt cọc số tiền 167.075.982.647 VND trên tổng 170.000.000.000 VND tiền đặt cọc theo phụ lục Hợp đồng.
- (5) Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 08042021 ngày 08/04/2021 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy Land), Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (Trustlink) và Cen Land:
- Theo thỏa thuận phân chia lợi nhuận số: 241024/TT/TL-GLX-CRE ngày 24/10/2024, các bên thống nhất phân chia lợi nhuận hợp đồng BCC trên cho Trustlink với số tiền lợi nhuận được phân chia là: 126.011.372.474 VND. Từ ngày 28/10 đến 30/10/2024, Galaxy Land đã chuyển trả vào tài khoản ngân hàng của Trustlink toàn bộ số tiền 517.263.272.474 VND (bao gồm số tiền Trustlink đã góp và số tiền lợi nhuận được chia). Kể từ thời điểm 30/10/2024, Trustlink không còn tham gia góp vốn hợp tác đầu tư tại Dự án này.  
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 hạn hợp tác dự kiến là 48 tháng kể từ ngày 25/10/2024;
  - Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2024: Cen Land đã góp thông qua Galaxy Land số tiền: 1.145.287.483.226 VND;
  - Tình hình dự án: Chủ đầu tư đã hoàn thiện hạ tầng dự án và đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý, thực hiện công tác nộp tiền sử dụng đất. Hiện nay Chủ đầu tư của dự án - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai còn phải nộp tiền sử dụng đất giai đoạn 3 của dự án số tiền: 281.041.375.198 VND (tổng số tiền sử dụng đất phải nộp của giai đoạn 3 là 1.426.837.499.334 VND). Ngay sau khi chủ đầu tư thực hiện xong việc nộp tiền sử dụng đất, hai bên tiến hành mở bán dự án, dự kiến mở bán quý 3/2025;
  - Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa phân chia kết quả kinh doanh.

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



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

Bà Đinh Thùy Dương bảo đảm cho nghĩa vụ tại văn bản này bằng toàn bộ cổ phần hiện sở hữu tại Hồng Lam Xuân Thành (tại ngày 31/12/2024, tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành là 8.000.000 cổ phần, mệnh giá 1 cổ phần là 10.000 VND, trong đó, Bà Đinh Thùy Dương nắm giữ 3.800.000 cổ phần). Trong trường hợp nếu không trả được nợ thì Bà Đinh Thùy Dương sẽ bán cổ phần của mình tại Hồng Lam Xuân Thành để trả nợ cho Cen Land hoặc đồng ý sẽ bù trừ số cổ phần đó với số nợ còn nợ Cen Land.

Chi tiết số dư như sau:

Nội dung	Số dư tại ngày 31/03/2025	Số dư 31/12/2024	Số nhận nợ
	VND	VND	VND
- Trả nợ thay cho Bà Đinh Thùy Dương tiền mua lại Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành của Ông Nguyễn Ngọc Mỹ, số tiền:	7.700.526.395	127.800.526.395	237.000.000.000
- Trả nợ thay cho Ông Nguyễn Công Lam tiền mua lại cổ phần Hồng Lam Xuân Thành của Ông Nguyễn Đình Thiện và Bà Nguyễn Ngọc Thanh Uyên, số tiền:	-	-	8.881.869.735
(9) Đây là khoản đặt cọc môi giới với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ của nhiều dự án, bao gồm:			
Tên dự án	31/12/2024	01/01/2024	
	VND	VND	
Dự án Tân Mỹ, Bắc Giang	50.000.000.000	-	
Dự án Dabaco Lạc Vê	-	34.000.000.000	
Dự án Bình Minh	47.450.299.008	73.450.299.008	
Dự án Eurowindow	-	132.200.000.000	
Dự án Dabaco Lý Thái Tổ	-	33.200.000.000	
Dự án Hoa Tiên Paradise (*)	478.811.249.251	506.311.249.251	
Dự án Lilaha	400.000.000.000	-	
Dự án tòa nhà VP Plaschem	143.477.956.751	-	
Cộng	1.119.739.505.010	779.161.548.259	

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

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

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

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

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

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

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

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

9. NỢ XẤU

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng	28.130.709.764	123.026.173	28.130.709.764	11.310.012.579
+ 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	-



	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
+ Công ty Cổ phần TID	343.870.941	-	343.870.941	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
+ Công ty Cổ phần TMS Bất động sản	3.727.756.578	-	3.727.756.578	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	179.901.920	-	179.901.920	-
+ Công ty Cổ phần ECOLAND	147.024.316	-	147.024.316	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	-	22.373.972.812	11.186.986.406
+ Công ty Cổ phần Max Việt	252.936.200	-	252.936.200	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse Miền Trung	307.200.001	-	307.200.001	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55.378.595	-	55.378.595	-
+ Các đối tượng khác	490.226.601	123.026.173	490.226.601	123.026.173
<b>Trả trước người bán</b>	<b>1.652.015.224</b>	<b>135.806.462</b>	<b>1.652.015.224</b>	<b>135.806.462</b>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Giải pháp Sunshine Châu Á	207.543.305	-	207.543.305	-
+ Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Time House	375.055.159	112.516.548	375.055.159	112.516.548
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Bất động sản Sen Việt	210.919.379	-	210.919.379	-
+ Công ty Cổ phần Golf Viên Đông	322.035.762	-	322.035.762	-
+ Các khoản khác	536.461.619	23.289.914	536.461.619	23.289.914
<b>Phải thu khác</b>	<b>77.826.465.624</b>	-	<b>77.826.465.624</b>	-
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>54.276.465.624</b>	-	<b>54.276.465.624</b>	-
+ Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
+ Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1.470.000.000	-	1.470.000.000	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong - Dự án Lê Phong Thuận Giao	47.031.165.300	-	47.031.165.300	-
<b>Phải thu khác dài hạn</b>	<b>23.550.000.000</b>	-	<b>23.550.000.000</b>	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	22.550.000.000	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
	<b>107.609.190.612</b>	<b>258.832.635</b>	<b>107.609.190.612</b>	<b>11.445.819.041</b>

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.425.730.880	-	12.558.239.770	-
- Hàng hóa bất động sản (*)	351.963.136.458	-	543.492.227.463	-
	<b>354.388.867.338</b>	<b>-</b>	<b>556.050.467.233</b>	<b>-</b>

(\*) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>(1) Hàng hóa bất động sản:</b>	<b>251.290.519.699</b>	<b>252.630.143.672</b>
+ Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ	3.600.000.000	3.600.000.000
+ Dự án Park View	-	1.339.623.973
+ Căn hộ thuộc dự án Khu chung cư DETACO	2.177.460.926	2.177.460.926
+ Dự án Đại Lải Paradise (1.1)	245.513.058.773	245.513.058.773
<b>(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:</b>	<b>100.672.616.759</b>	<b>290.862.083.791</b>
+ Dự án C-Sky View	4.092.165.876	16.548.052.566
+ Dự án Hoa Tiên Paradise (2.1)	16.871.142.711	23.459.567.967
+ Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	-	13.339.294.108
+ Dự án Nhà ở cao tầng, kết hợp dịch vụ thương mại Summit Building	3.994.575.476	8.717.615.444
+ Dự án Kim Chung Di Trạch	12.962.403.681	35.243.395.362
+ Dự án Lotus Central	1.624.566.727	1.624.566.727
+ Dự án Hud Mê Linh	13.943.367.294	90.153.685.053
+ Dự án Eco Central Park	4.080.057.137	40.593.056.682
+ Dự án C-River View (The Maison)	31.631.884.248	23.291.989.333
+ DA Bình Minh Garden cao tầng	-	20.740.024.281
+ Dự án Casamia Calm Hội An	11.472.453.609	11.456.499.057
+ Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long	-	5.694.337.211
	<b>351.963.136.458</b>	<b>543.492.227.463</b>

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

- Công nợ phải thu, đặt cọc:	816.441.970.942	412.143.970.942
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải về việc mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Đại Lải Paradise (thuyết minh số 08(3))	55.000.000.000	55.000.000.000
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Đại Lải Paradise (thuyết minh số 08(12))	761.441.970.942	357.143.970.942

Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc dự án Đại Lải Paradise dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa tại thời điểm 31/12/2024 là 245.513.058.773 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 17).

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

- Công nợ phải thu, đặt cọc:	934.867.239.544	456.976.683.196
+ 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)	33.300.812.117	34.221.505.020
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 08(1))	422.755.178.176	254.268.689.153



	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
+ Phải thu Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc trả lại bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise	-	168.486.489.023
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 08(10))	478.811.249.251	-
- Công nợ phải thu khách hàng: Phải thu các khách hàng mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 05)	58.067.395.196	70.239.266.928
- Công nợ ứng trước: Trả trước cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 06)	18.752.655.145	18.719.031.235
- Công nợ phải trả: phải trả khách hàng đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 22)	1.370.000.000	9.536.302.410

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Dự án Hệ thống phần mềm SERP <sup>(1)</sup>	313.917.960	3.202.973.480
- Dự án Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn <sup>(2)</sup>	3.391.967.156	3.391.967.156
	<b>3.705.885.116</b>	<b>6.594.940.636</b>

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

- Nguồn vốn đầu tư: tự có;
- Tổng mức đầu tư: 5.320.977.192 VND (bao gồm VAT);
- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: 12 tháng từ ngày 02/01/2018 đến ngày 31/12/2018;
- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 31/12/2024: Các hạng mục thực hiện các công đoạn cuối cùng của các phân hệ thuộc hệ thống phần mềm quản lý, đang chờ nghiệm thu quyết toán.

(2) Đây là chi phí nâng cấp chức năng công cụ của trang web Cenhomes.vn. Tại thời điểm 31/12/2024: công việc nâng cấp đang dở dang, tiếp tục hoàn thiện cho một công cụ trên trang web.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	116.479.910.561	2.070.648.181	50.877.070.641	18.918.308.121	188.345.937.504
- Mua trong năm	-	82.318.182	1.426.207.273	150.023.919	1.658.549.374
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.330.988.857)	(869.194.000)	(4.200.182.857)
Số dư cuối năm	<b>116.479.910.561</b>	<b>2.152.966.363</b>	<b>48.972.289.057</b>	<b>18.199.138.040</b>	<b>185.804.304.021</b>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	22.266.662.125	1.704.941.478	26.242.578.175	16.297.826.703	66.512.008.481
- Khấu hao trong năm	4.512.425.081	405.504.210	5.551.645.855	1.221.614.246	11.691.189.392
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.330.988.857)	(137.872.873)	(3.468.861.730)
Số dư cuối năm	<b>26.779.087.206</b>	<b>2.110.445.688</b>	<b>28.463.235.173</b>	<b>17.381.568.076</b>	<b>74.734.336.143</b>
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	94.213.248.436	365.706.703	24.634.492.466	2.620.481.418	121.833.929.023
Tại ngày cuối năm	<b>89.700.823.355</b>	<b>42.520.675</b>	<b>20.509.053.884</b>	<b>817.569.964</b>	<b>111.069.967.878</b>

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.734.112.471 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 18.810.024.457 VND.



13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	11.995.200.171	204.470.945.267	374.727.273	216.840.872.711
- Mua trong năm	-	15.216.834.548	-	15.216.834.548
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	2.889.055.520	-	2.889.055.520
Số dư cuối năm	11.995.200.171	222.576.835.335	374.727.273	234.946.762.779
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	129.467.591.710	374.727.273	129.842.318.983
- Khấu hao trong năm	-	31.016.577.762	-	31.016.577.762
Số dư cuối năm	-	160.484.169.472	374.727.273	160.858.896.745
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	11.995.200.171	75.003.353.557	-	86.998.553.728
Tại ngày cuối năm	11.995.200.171	62.092.665.863	-	74.087.866.034

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

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 11.995.200.171 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 84.060.374.000 VND.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

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

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 120.864.025.421 VND.
  - Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 2.243.723.264 VND (năm 2023 là 2.631.875.781 VND).
  - Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 25.
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	107.560.052	619.543.971
- Chi phí sửa chữa	483.031.575	47.897.259
- Chi phí thuê văn phòng	1.011.075.388	979.986.964
- Chi phí trả trước tiền quản lý vận hành	-	218.650.077
- Chi phí môi giới trả trước	1.567.982.591	3.965.428.921
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.572.184.456	1.350.064.544
	4.741.834.062	7.181.571.736
b) Chi phí trả trước dài hạn		
- Thuê căn hộ dự án Cộng Hòa Garden (*)	17.899.309.696	18.376.659.976
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	645.680.299	2.531.986.745
- Chi phí sửa chữa	23.521.622.164	20.801.220.899
- Chi phí trả trước dài hạn khác	4.180.844.150	6.700.146.184
	46.247.456.309	48.410.013.804

(\*) Đây là chi phí thuê căn hộ D15.P4 chung cư Cộng Hòa Garden, số 20 đường Cộng Hòa, phường 12, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Cen Sài Gòn với Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền. Diện tích thuê 504,38 m<sup>2</sup> với giá thuê ban đầu: 18.616.661.089 VND (chưa bao gồm thuế GTGT). Thời gian thuê: đến ngày 16/06/2062 với mục đích thuê: sử dụng và cho thuê lại. Thời gian phân bổ: phân bổ 39 năm (theo thời gian thuê).

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	Tổng cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
- Số dư đầu năm	1.522.965.872	1.522.965.872
- Số dư cuối năm	1.522.965.872	1.522.965.872
Số phân bổ lũy kế		
- Số dư đầu năm	507.655.291	507.655.291
- Số phân bổ trong năm	507.655.291	507.655.291
- Số dư cuối năm	1.015.310.582	1.015.310.582
Giá trị còn lại		
- Số dư đầu năm	1.015.310.581	1.015.310.581
- Số dư cuối năm	507.655.290	507.655.290



17. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn (*)	335.813.051.821	335.813.051.821	2.714.347.497.944	2.458.452.367.447	591.708.182.318	591.708.182.318
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	84.917.091.846	84.917.091.846	2.469.727.188.850	2.197.551.937.167	357.092.343.529	357.092.343.529
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	84.917.091.846	84.917.091.846	2.414.617.452.894	2.167.222.937.167	332.311.607.573	332.311.607.573
(tại Công ty mẹ)						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Cen Academy)	-	-	50.986.012.320	30.329.000.000	20.657.012.320	20.657.012.320
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Cen Sài Gòn)	-	-	408.679.687	-	408.679.687	408.679.687
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen)	-	-	3.715.043.949	-	3.715.043.949	3.715.043.949
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa	186.705.959.975	186.705.959.975	-	51.705.959.975	135.000.000.000	135.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Indovina - Chi nhánh Thiên Long	42.000.000.000	42.000.000.000	173.170.309.094	115.554.470.305	99.615.838.789	99.615.838.789
+ Ông Võ Nhật Thiên	2.500.000.000	2.500.000.000	-	2.500.000.000	-	-
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	19.690.000.000	19.690.000.000	71.450.000.000	91.140.000.000	-	-
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (**)	918.000.000	918.000.000	1.353.775.548	1.511.722.220	760.053.328	760.053.328
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)	918.000.000	918.000.000	1.353.775.548	1.511.722.220	760.053.328	760.053.328
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	96.451.680.000	96.451.680.000	353.548.300.000	96.451.680.000	353.548.300.000	353.548.300.000
	433.182.731.821	433.182.731.821	3.069.249.573.492	2.556.415.769.667	946.016.535.646	946.016.535.646

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn (**)	1.354.720.000	1.354.720.000	970.000.000	1.052.722.220	1.271.997.780	1.271.997.780
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	1.354.720.000	1.354.720.000	970.000.000	1.052.722.220	1.271.997.780	1.271.997.780
- Trái phiếu thường (***)	450.000.000.000	450.000.000.000	-	96.451.700.000	353.548.300.000	353.548.300.000
	451.354.720.000	451.354.720.000	970.000.000	97.504.422.220	354.820.297.780	354.820.297.780
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(97.369.680.000)	(97.369.680.000)	(354.902.075.548)	(97.963.402.220)	(354.308.353.328)	(354.308.353.328)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	353.985.040.000	353.985.040.000			511.944.452	511.944.452
(*) Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn						
	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024	01/01/2024
					VND	VND
Bên khác						
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)	6,0% - 6,7%	160 ngày	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản và Hợp đồng cầm cố tiền gửi (1)	332.311.607.573	84.917.091.846
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa	7,86%	Tối đa 12 tháng	Đầu tư 40 lô đất tại dự án Paradise Đài Lái, Vĩnh Phúc	Tài sản (2)	135.000.000.000	186.705.959.975
Ngân hàng TMCP Indovina - Chi nhánh Thiên Long	6,60%	6 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản (3)	99.615.838.789	42.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Cen Sài Gòn)	4,5%	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng cầm cố tiền gửi (4)	408.679.687	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen)	4,50%	12 tháng	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Hợp đồng cầm cố tiền gửi (5)	3.715.043.949	-







- Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm kể từ ngày phát hành (ngày phát hành: 31/12/2020). Theo Nghị quyết hội nghị người sở hữu trái phiếu ngày 21/12/2023, Cen Land đã mua lại trái phiếu với giá trị mua lại là: 96.451.680.000 VND vào ngày 02/01/2024 và 20.000 VND vào ngày 16/05/2024, đồng thời số trái phiếu còn lại với giá trị 353.548.300.000 VND sẽ được kéo dài thời hạn đến ngày 31/01/2025 với lãi suất trong thời gian trái phiếu gia hạn là 12%/năm;

- Theo Nghị quyết hội nghị người sở hữu trái phiếu số 24/01/2025 (lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu về việc sửa đổi, bổ sung Bán 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.

Ngày 03/02/2025, 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, số tiền gốc: 7.026.500.000 VND.

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

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

+ Tài sản đảm bảo hiện tại của trái phiếu gồm 44.709.444 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (CIV) với chi tiết các bên đảm bảo như sau:

- 39.051.999 cổ phiếu CRE và 15.298.558 cổ phiếu CIV của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ;

- 5.658.000 cổ phiếu CRE và 5.700.000 cổ phiếu CIV của Ông Phạm Thanh Hưng;

- 9.500.000 cổ phiếu CIV của Ông Vương Văn Tường;

+ Quyền tài sản của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy Land) phát sinh từ (i) Hợp đồng Môi giới; (ii) các hợp đồng và 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(6)));

+ 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(5)));

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

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>18.539.410.153</b>	<b>18.539.410.153</b>	<b>7.539.060.383</b>	<b>7.539.060.383</b>
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	6.110.430.103	6.110.430.103	4.562.564.541	4.562.564.541
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	1.959.736.603	1.959.736.603	511.998.103	511.998.103
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	10.469.243.447	10.469.243.447	2.464.497.739	2.464.497.739
<b>Bên khác</b>	<b>114.871.761.196</b>	<b>114.871.761.196</b>	<b>102.049.944.907</b>	<b>102.049.944.907</b>
- Công ty Cổ phần Bất động sản Ngaland	6.103.217.633	6.103.217.633	3.346.079.487	3.346.079.487
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	-	730.859.080	730.859.080
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc TH Việt Nam	-	-	1.268.998.474	1.268.998.474
- Công ty Cổ phần Tập đoàn A&F	-	-	4.733.922.294	4.733.922.294
- Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế GTech	9.985.000.000	9.985.000.000	9.985.000.000	9.985.000.000
- Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh	5.662.769.029	5.662.769.029	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng, Đầu tư Bất động sản Việt Minh Hoàng	-	-	4.676.540.457	4.676.540.457
- Phải trả các đối tượng khác	93.120.774.534	93.120.774.534	77.308.545.115	77.308.545.115
	<b>133.411.171.349</b>	<b>133.411.171.349</b>	<b>109.589.005.290</b>	<b>109.589.005.290</b>

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Bên khác</b>		
- Khách hàng mua căn hộ dự án C - Skyview	4.887.317.471	14.508.652.154
- Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	965.002.373	-
- Người mua trả tiền trước khác	3.398.415.300	5.422.515.557
	<b>9.250.735.144</b>	<b>19.931.167.711</b>



20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	896.762.825	14.450.208.301	70.674.433.936	69.159.656.845	2.922.491.584	17.990.714.151
Thuế thu nhập doanh nghiệp	167.385.174	4.710.101.786	15.507.558.845	6.214.406.357	247.939.069	14.083.808.169
Thuế thu nhập cá nhân	162.641	87.446.332.827	46.158.687.603	65.037.332.789	162.641	68.567.687.641
Các loại thuế khác	-	287.084.676	244.132.835	219.887.843	-	311.329.668
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	243.269.002	73.721.820	607.803.064	681.524.884	243.269.002	-
	1.307.579.642	106.967.449.410	133.192.616.283	141.312.808.718	3.413.862.296	100.953.539.629

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	946.447.085	26.451.824.604
- Chi phí hỗ trợ lãi suất (*)	327.364.132	15.498.315.857
- Chi phí môi giới	25.933.731.845	14.536.078.893
- Chi phí phải trả khác	332.233.153	12.321.457.745
	27.539.776.215	68.807.677.099

(\*) 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.

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	565.551.011	565.551.011
- Bảo hiểm xã hội	440.801.405	576.081.180
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.230.451.157	6.785.660.000
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (1)	68.349.318.700	92.217.373.543
+ Dự án Khai Sơn City	2.760.050.000	5.180.050.000
+ Dự án Kim Chung Di Trạch	20.000.000	20.000.000
+ Dự án Hud Mê Linh	669.999.999	3.984.999.999
+ Dự án Bình Minh Garden	775.008.888	19.935.844.345
+ Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế	1.106.192.789	1.106.192.789
+ Dự án Vườn Sen - Đồng Kỵ	29.247.644.522	29.854.944.522
+ Dự án Hoa Tiên Paradise	1.370.000.000	9.536.302.410
+ Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	4.127.698.812	582.854.318
+ Dự án khác	28.272.723.690	22.016.185.160
- Phải trả tiền nhận nợ liên quan đến dự án Eco Central Park	-	6.421.599.822
- Tiền còn phải góp vốn xây dựng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Làng Việt kiều Quốc tế với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (2)	16.457.663.384	16.457.663.384
- Phải trả tiền Hợp tác đầu tư - Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (3)	-	107.400.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	31.093.248.937	18.193.372.141
	125.137.034.594	248.617.301.081
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.288.221.740	3.758.312.730
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn IWOW	-	480.557.060
+ Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục IGARTEN	-	1.158.272.970
+ Các đối tượng khác	4.288.221.740	2.119.482.700
	4.288.221.740	3.758.312.730

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



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

(3) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 26012022/HĐ-HTĐT/TL-CRE ngày 27 tháng 01 năm 2022 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trust link (Trust link) với mục đích phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc Dự án khu Du lịch và Giải trí Quốc tế Tuần Châu mà trước đó Cen Land đã ký thỏa thuận đặt cọc cam kết nhận chuyển nhượng với chủ đầu tư là Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh. Tổng vốn góp là 358 tỷ VND, 2 bên đã góp đúng theo tỷ lệ quy định (Trustlink 30%, Cen Land 70%) và Cen Land đã chuyển toàn bộ cho chủ đầu tư là Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh.  
Ngày 25/10/2024, Trust link và Cen Land đã có biên bản Thỏa thuận phân chia lợi nhuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh này. Theo đó lợi nhuận Trust link được phân chia theo hợp đồng BCC là: 18.811.757.468 VND. Tổng số gốc và lợi nhuận phân chia này là 126.211.757.468 VND đã được Cen Land hoàn trả toàn bộ cho Trust link trong vào ngày 29/10/2024.

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	4.312.503.854	70.995.151.144
+ Dự án Trinity Tower	1.691.761.167	68.402.495.001
+ Các dự án khác	2.620.742.687	2.592.656.143
- Doanh thu nhận trước về tiền dịch vụ quảng cáo truyền thông	667.855.000	987.351.510
- Doanh thu nhận trước về khóa học đào tạo	26.322.330.304	22.396.602.102
- Doanh thu nhận trước dự án Bình Minh Garden	-	7.484.699.181
	<b>31.302.689.158</b>	<b>101.863.803.937</b>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	68.055.155.893	-
+ Dự án Trinity Tower	68.055.155.893	-
	<b>68.055.155.893</b>	<b>-</b>

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	4.636.785.340.000	149.798.900.000	54.125.000.000	(1.080.000)	124.560.976.945	617.131.127.936	32.492.879.225	5.614.893.144.106
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	8.800.000.000	8.800.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	2.003.729.301	51.625.232	2.055.354.533
Phân phối lợi nhuận tại Công ty mẹ	-	-	-	-	19.088.724.975	(32.450.832.457)	-	(13.362.107.482)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	19.088.724.975	(19.088.724.975)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(13.362.107.482)	-	(13.362.107.482)
Tăng khác	-	-	-	-	-	7.475.796.563	672.331.669	8.148.128.232
Số dư cuối năm trước	4.636.785.340.000	149.798.900.000	54.125.000.000	(1.080.000)	143.649.701.920	594.159.821.343	42.016.836.126	5.620.534.519.389
Số dư đầu năm nay	4.636.785.340.000	149.798.900.000	54.125.000.000	(1.080.000)	143.649.701.920	594.159.821.343	42.016.836.126	5.620.534.519.389
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	41.048.046.349	738.457.204	41.786.503.553
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác tại Công ty con	-	-	-	-	-	(268.578.839)	(439.039.637)	(707.618.476)
Giảm khác tại Cen Land	-	-	-	-	-	(3.582.050)	-	(3.582.050)
Số dư cuối năm nay	4.636.785.340.000	149.798.900.000	54.125.000.000	(1.080.000)	143.649.701.920	634.935.706.803	42.316.253.693	5.661.609.822.416



b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	31/12/2024	Tỷ lệ	01/01/2024	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	2.315.113.730.000	49,93	2.315.113.730.000	49,93
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	506.000.000.000	10,91	506.000.000.000	10,91
Các cổ đông khác	1.815.671.610.000	39,16	1.815.671.610.000	39,16
	<b>4.636.785.340.000</b>	<b>100</b>	<b>4.636.785.340.000</b>	<b>100</b>

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
- Vốn góp cuối năm	4.636.785.340.000	4.636.785.340.000

d) Cổ phiếu	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	463.678.534	463.678.534
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	463.678.534	463.678.534
- Cổ phiếu phổ thông	463.678.534	463.678.534
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	(108)	(108)
- Cổ phiếu phổ thông	(108)	(108)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	463.678.642	463.678.642
- Cổ phiếu phổ thông	463.678.642	463.678.642
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ Công ty	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	143.649.701.920	143.649.701.920
	<b>143.649.701.920</b>	<b>143.649.701.920</b>

25. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG		
a) Tài sản cho thuê ngoài		
Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Tại ngày 31/12/2024, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:		
	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	24.979.183.750	29.768.888.611
- Trên 1 năm đến 5 năm	39.175.962.440	42.266.257.161
	<b>64.155.146.190</b>	<b>72.035.145.772</b>

b) Tài sản thuê ngoài		
Công ty mẹ và Công ty con thuê ki-ốt thương mại, sản văn phòng, địa điểm làm văn phòng,... theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2024, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:		
	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	25.280.630.016	19.373.333.646
- Trên 1 năm đến 5 năm	68.193.237.578	32.597.696.338
- Trên 5 năm	-	453.175.519
	<b>93.473.867.594</b>	<b>52.424.205.503</b>

Chi tiết các địa điểm thuê như sau:	Mục đích thuê
Tên lô đất/Địa điểm lô thuê	
- Tầng 4, tháp A Sky City số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Văn phòng làm việc Cenland
- Tầng 2,3 - Tòa nhà Golden Place, Lê Văn Lương, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội	Làm văn phòng của Cenland và Cen Cuckoo
- Tầng 1 - tầng 2 tòa K1, K2, K3 - Công trình chung cư kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở Hi Brand tại khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, có tên thương mại là "The K-park"	Để Cen Land kinh doanh cho thuê mặt bằng
- Tầng 1,2 tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, Trung Hoà, Cầu Giấy, Hà Nội	Văn phòng làm việc Cen Land và các Công ty con
- Số 24 ngách 102/20 Pháo Đài Láng, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội	Kinh doanh cho thuê
- Tổ 3 cụm Kiến Thiết, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh cho thuê
- Số 2 đường D21 (Khu dân cư phường Phước Long B), Khu phố 6, phường Phước Long B, quận 9, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh cho thuê
- Lô T5-2 và Lô T6, đường D11B, Khu công nghệ cao, phường Tăng Nhơn Phú B, thành phố Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh	Văn phòng làm việc Cen Land và kinh doanh cho thuê
- 57 Nguyễn Cơ Thạch, An Lợi Đông, quận 2, Hồ Chí Minh	Văn phòng làm việc chi nhánh Cen Miền Nam và Công ty Cổ phần Cen HCM
- Tầng 9 tòa nhà VNPT, số 33 Lý Thái Tổ, phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Văn phòng làm việc Cen Bắc Ninh
- 44 Nguyễn Đình Chiểu, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Văn phòng làm việc Cen Bình Thuận
- Tầng 8 tòa nhà Phúc Nga, số 89 Phố Mới, phường Bàn Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên	Văn phòng làm việc Cen Hưng Yên
- Căn nhà và đất tại 113 đường 30/4, phường Phú Hòa, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương	Văn phòng làm việc Cen Bình Dương
- Số A3-19 đường số 1B, Khu dân cư Nam Long, Khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ	Văn phòng làm việc Cen Cần Thơ
- Lô L4-C, Tầng 4 lô C, Tòa nhà Sun Acora Residence, Số 3 Phố Lương Yên, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Làm văn phòng Coworking-space Cen Cuckoo



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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu môi giới bất động sản	894.949.636.018	327.923.481.785
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	481.572.942.900	582.711.112.300
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	161.480.021.449	115.566.170.101
	<b>1.538.002.600.367</b>	<b>1.026.200.764.186</b>
	<b>8.006.821.050</b>	<b>35.001.163.690</b>

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)

27. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	-	92.452.222.338
	<b>-</b>	<b>92.452.222.338</b>

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn môi giới bất động sản	734.831.110.931	207.463.310.202
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	398.825.452.258	456.591.862.271
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	114.912.151.230	86.801.691.824
	<b>1.248.568.714.419</b>	<b>750.856.864.297</b>
	<b>278.385.373.785</b>	<b>281.525.872.451</b>

Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)

Tổng giá trị mua vào:

Trong đó:

+ Đã kết chuyển vào giá vốn hàng bán

+ Còn tồn kho

278.385.373.785	281.525.872.451
278.385.373.785	276.151.209.654
-	5.374.662.797

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	48.006.007.392	64.802.287.436
Lãi trái phiếu	1.113.018.079	25.104.417
	<b>49.119.025.471</b>	<b>64.827.391.853</b>
	<b>7.018.164.384</b>	<b>17.907.458.909</b>

Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	30.160.991.686	37.848.033.298
Lãi trái phiếu phải trả	42.688.390.352	51.330.124.118
Chi phí tài chính khác	18.811.757.468	-
	<b>91.661.139.506</b>	<b>89.178.157.416</b>

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	264.541.355	-
Chi phí nhân công	11.151.913	2.762.895.828
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	1.023.764.388	6.045.302.583
Chi phí quảng cáo, khuyến mại, môi giới	10.369.623.093	7.110.543.705
Các khoản khác	7.497.438.060	638.281.634
	<b>19.166.518.809</b>	<b>16.557.023.750</b>
	<b>-</b>	<b>1.055.636.249</b>

Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)

32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng văn phòng	4.722.994.823	8.179.574.428
Chi phí nhân công	50.277.580.478	52.851.910.973
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.841.566.416	27.293.962.521
Chi phí dự phòng	11.186.986.406	807.638.516
Thuế, phí, lệ phí	2.921.836.562	180.575.019
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.503.646.149	33.154.531.829
Chi phí khác bằng tiền	20.983.421.063	15.686.654.743
	<b>133.438.031.897</b>	<b>138.154.848.029</b>
	<b>10.242.707.940</b>	<b>6.143.558.288</b>

Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)



33. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	181.818.181	1.027.864.249
Tiền phạt thu được	276.060.095	7.647.251.525
Thu nhập khác	1.757.615.528	766.204.411
	<b>2.215.493.804</b>	<b>9.441.320.185</b>
	<b>45.454.545</b>	-

Trong đó: Thu nhập khác từ các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)

34. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định	-	1.080.001.644
Các khoản phạt thuế	12.637.238.556	1.637.759.163
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án, phạt chỉ tiêu	25.403.895.482	4.332.213.805
Chi phí khác	1.167.518.575	1.313.073.122
	<b>39.208.652.613</b>	<b>8.363.047.734</b>

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	14.218.834.157	2.711.822.546
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	1.288.724.688	140.135.581
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	75.032.801	-
- Công ty Cổ phần Cen Academy	913.506.974	140.135.581
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	300.184.913	-
	<b>15.507.558.845</b>	<b>2.851.958.127</b>

36. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	41.048.046.349	2.003.729.301
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	41.048.046.349	2.003.729.301
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	463.678.642	463.678.642
	<b>89</b>	<b>4</b>

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

37. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	31.191.204.543	8.250.847.568
Chi phí nhân công	418.753.253.818	188.903.954.758
Chi phí khấu hao tài sản cố định	46.931.423.421	48.443.328.305
Chi phí dịch vụ mua ngoài	410.755.728.275	125.260.368.444
Chi phí khác bằng tiền	73.396.707.514	81.032.791.198
	<b>981.028.317.571</b>	<b>451.891.290.273</b>

38. 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
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>				
Tiền	10.401.732.960	-	-	10.401.732.960
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.534.990.879.092	2.470.221.354.651	-	6.005.212.233.743
Các khoản cho vay	322.830.354.795	-	-	322.830.354.795
	<b>3.868.222.966.847</b>	<b>2.470.221.354.651</b>	-	<b>6.338.444.321.498</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Tiền	108.963.756.261	-	-	108.963.756.261
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.484.040.739.523	1.750.296.744.036	-	5.234.337.483.559
Các khoản cho vay	632.333.442.811	-	-	632.333.442.811
	<b>4.225.337.938.595</b>	<b>1.750.296.744.036</b>	-	<b>5.975.634.682.631</b>



Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>				
Vay và nợ	946.016.535.646	511.944.452	-	946.528.480.098
Phải trả người bán, phải trả khác	258.548.205.943	4.288.221.740	-	262.836.427.683
Chi phí phải trả	27.539.776.215	-	-	27.539.776.215
	<b>1.232.104.517.804</b>	<b>4.800.166.192</b>	<b>-</b>	<b>1.236.904.683.996</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Vay và nợ	433.182.731.821	353.985.040.000	-	787.167.771.821
Phải trả người bán, phải trả khác	358.206.306.371	3.758.312.730	-	361.964.619.101
Chi phí phải trả	68.807.677.099	-	-	68.807.677.099
	<b>860.196.715.292</b>	<b>357.743.352.730</b>	<b>-</b>	<b>1.217.940.068.022</b>

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.

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>a) Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.715.317.497.944	1.141.325.471.262
<b>b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	2.555.956.769.667	1.359.507.321.403

40. THÔNG TIN KHÁC

Tại Nghị quyết số 09/2023/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 07 năm 2023 và Nghị quyết số 10/2023/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 09 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022. Dự kiến thời gian thực hiện là quý IV năm 2023. Chi tiết như sau:  
+ Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 46.367.842 cổ phiếu;  
+ Tổng mệnh giá phát hành: 463.678.420.000 VND.  
Theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 04 năm 2024, Đại hội đồng Cổ đông thường niên đã thông qua việc tạm dừng thực hiện phương án chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu và sẽ triển khai vào thời điểm thích hợp.

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

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

42. 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	894.949.636.018	481.572.942.900	161.480.021.449	1.538.002.600.367
Giá vốn hàng bán	734.831.110.931	398.825.452.258	114.912.151.230	1.248.568.714.419
<b>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>160.118.525.087</b>	<b>82.747.490.642</b>	<b>46.567.870.219</b>	<b>289.433.885.948</b>
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	73.399.465.697
Tài sản bộ phận	3.229.480.335.108	3.258.966.928.785	445.581.738.541	6.934.029.002.434
Tài sản không phân bổ	-	-	-	246.680.859.357
<b>Tổng tài sản</b>	<b>3.229.480.335.108</b>	<b>3.258.966.928.785</b>	<b>445.581.738.541</b>	<b>7.180.709.861.791</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	550.886.713.885	214.761.995.436	129.525.876.663	895.174.585.984
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	623.925.453.391
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>550.886.713.885</b>	<b>214.761.995.436</b>	<b>129.525.876.663</b>	<b>1.519.100.039.375</b>

Theo khu vực địa lý

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

43. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Cổ đông lớn có cổ phần chi phối.
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	Công ty có cổ phần chi phối
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	- Ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này; - Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là TV HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ (Cổ đông lớn của Cen Land).
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Vũ Thị Xuân Giang (Phó Tổng Giám đốc Cen Land)



Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Vũ Thị Xuân Giang (Phó Tổng Giám đốc Cen Land)
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	Từ ngày 29/05/2023, Ông Nguyễn Trung Vũ và Ông Vương Văn Tường không còn là thành viên Hội đồng quản trị, do đó Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành không còn là bên liên quan.

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

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Doanh thu bán hàng, dịch vụ</b>	<b>8.006.821.050</b>	<b>35.001.163.690</b>
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	1.639.761.478	1.691.230.513
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	5.592.388.379	23.976.037.993
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ	774.671.193	1.890.824.490
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (không còn là bên liên quan từ ngày 29/05/2023)	-	4.563.685.745
- Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	-	2.879.384.949
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>288.628.081.725</b>	<b>288.725.066.988</b>
<b>Chi phí giá vốn hàng bán</b>	<b>278.385.373.785</b>	<b>281.525.872.451</b>
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (không còn là bên liên quan từ ngày 29/05/2023)	-	171.341.855.325
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	276.540.373.785	110.184.017.126
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỳ	1.845.000.000	-
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>-</b>	<b>1.055.636.249</b>
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và lữ hành Thế Kỳ	-	1.055.636.249
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>10.242.707.940</b>	<b>6.143.558.288</b>
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và lữ hành Thế Kỳ	-	204.225.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	10.242.707.940	5.811.720.739
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (không còn là bên liên quan từ ngày 29/05/2023)	-	127.612.549
<b>Doanh thu hoạt động tài chính - lãi cho vay</b>	<b>7.018.164.384</b>	<b>17.907.458.909</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	4.982.602.740	17.880.952.060
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	2.035.561.644	26.506.849
<b>Thu nhập khác</b>	<b>45.454.545</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	45.454.545	-

Các khoản đảm bảo cho phát hành trái phiếu (xem thêm tại thuyết minh 17).

		Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>			
Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch	256.000.000	215.694.445
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch	206.000.000	273.000.000
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	2.782.376.173	1.251.041.055
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	-	-
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập, Thành viên Ủy ban kiểm toán	-	-
Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 25/04/2024)	-	196.140.430
Ông Phạm Đức Hùng	Tổng Giám đốc	1.636.151.663	605.610.032
Bà Vũ Thị Xuân Giang	Phó Tổng Giám đốc	224.479.167	-
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc	32.747.414	138.054.125

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

44. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

  
Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu  
Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
  
Phạm Đức Hùng  
Tổng Giám đốc





ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

  
TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Phạm Đức Hùng*



