

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ**  
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**QUÝ IV NĂM 2024**

**MỤC LỤC**

**NỘI DUNG**

**TRANG**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	7 - 32

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho quý IV năm 2024.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT
Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT (Hết nhiệm kỳ ngày 25/4/2024; và không tham gia nhiệm kỳ mới)

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Phạm Đức Hùng	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 26/6/2024)
Bà Vũ Thị Xuân Giang	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 22/02/2024)

#### **Các thành viên Ủy ban kiểm toán bao gồm**

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

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho quý IV năm 2024, 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 hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và

**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 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ 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 giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Phạm Đức Hùng**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 24 tháng 01 năm 2025



**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

**MẪU SỐ B 01a-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.276.182.318.951</b>	<b>4.960.760.376.051</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>30.966.490.901</b>	<b>141.770.671.952</b>
1. Tiền	111		30.966.490.901	141.770.671.952
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>157.424.654.795</b>	<b>134.142.084.595</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		157.424.654.795	134.142.084.595
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.721.818.988.700</b>	<b>4.110.704.050.589</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	548.978.322.034	541.725.622.661
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	47.200.503.915	109.726.446.880
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		175.905.700.000	518.453.072.948
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	3.033.534.820.728	3.013.412.279.671
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(83.800.357.977)	(72.613.371.571)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>354.388.867.338</b>	<b>556.050.467.233</b>
1. Hàng tồn kho	141		354.388.867.338	556.050.467.233
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.583.317.217</b>	<b>18.093.101.682</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	6.874.919.847	7.181.571.736
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.315.026.951	9.603.950.304
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		3.393.370.419	1.307.579.642
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.911.262.062.460</b>	<b>2.140.517.766.621</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.501.271.343.561</b>	<b>1.750.296.744.036</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	2.524.821.343.561	1.773.846.744.036
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(23.550.000.000)	(23.550.000.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>185.169.652.094</b>	<b>208.832.482.751</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	111.081.786.060	121.833.929.023
- Nguyên giá	222		185.804.304.021	188.345.937.504
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(74.722.517.961)	(66.512.008.481)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	74.087.866.034	86.998.553.728
- Nguyên giá	228		234.946.762.779	216.840.872.711
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(160.858.896.745)	(129.842.318.983)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>176.588.698.677</b>	<b>125.368.274.813</b>
- Nguyên giá	231		191.651.563.604	135.127.481.829
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(15.062.864.927)	(9.759.207.016)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>3.705.885.116</b>	<b>6.594.940.636</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	3.705.885.116	6.594.940.636
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>44.526.483.012</b>	<b>49.425.324.385</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	44.526.483.012	48.410.013.804
2. Lợi thế thương mại	269		-	1.015.310.581
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>7.187.444.381.411</b>	<b>7.101.278.142.672</b>

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

**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

**MẪU SỐ B 01a-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.526.345.629.183</b>	<b>1.480.743.623.283</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.525.454.330.529</b>	<b>1.123.000.270.553</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	133.845.142.008	109.589.005.290
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	9.337.127.861	19.931.167.711
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16	100.969.769.731	106.967.449.410
4. Phải trả người lao động	314		64.218.531.520	26.175.662.310
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	27.036.159.033	68.807.677.099
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		99.916.395.290	101.863.803.937
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	129.358.745.900	248.617.301.081
8. Vay ngắn hạn	320	19	946.016.535.646	433.182.731.821
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		6.890.451.646	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.865.471.894	7.865.471.894
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>891.298.654</b>	<b>357.743.352.730</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	379.354.202	3.758.312.730
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	511.944.452	353.985.040.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5.661.098.752.228</b>	<b>5.620.534.519.389</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>5.661.098.752.228</b>	<b>5.620.534.519.389</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		149.798.900.000	149.798.900.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		54.125.000.000	54.125.000.000
4. Cổ phiếu quỹ	415		(1.080.000)	(1.080.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		143.649.701.920	143.649.701.920
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		633.977.435.041	594.159.821.343
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		591.993.735.209	592.142.240.845
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		41.983.699.832	2.017.580.498
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		42.763.455.267	42.016.836.126
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>7.187.444.381.411</b>	<b>7.101.278.142.672</b>

  
Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
Phạm Đức Hùng  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này



**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

**MẪU SỐ B 03a-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**Quý IV năm 2024**

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV	
			Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	384.016.690.218	339.005.035.079	1.538.861.395.434	1.026.200.764.186
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	7.293.831.716	-	92.452.222.338
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>384.016.690.218</b>	<b>331.711.203.363</b>	<b>1.538.861.395.434</b>	<b>933.748.541.848</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	23	294.962.245.124	273.569.930.901	1.242.577.523.224	750.856.864.297
<b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>89.054.445.094</b>	<b>58.141.272.462</b>	<b>296.283.872.210</b>	<b>182.891.677.551</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	6.978.501.883	12.648.202.180	49.062.608.586	64.827.391.853
7. Chi phí tài chính	22		37.704.553.791	19.852.612.158	91.659.804.789	89.178.157.416
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		37.704.553.791	19.852.612.158	91.659.804.789	89.178.157.416
8. Chi phí bán hàng	25	24	4.198.850.616	10.941.540.745	21.957.832.359	16.557.023.750
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	32.342.075.390	34.734.683.659	137.532.470.224	138.154.848.029
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>21.787.467.180</b>	<b>5.260.638.080</b>	<b>94.196.373.424</b>	<b>3.829.040.209</b>
11. Thu nhập khác	31		1.810.481.862	564.614.467	2.347.124.105	9.441.320.185
12. Chi phí khác	32		8.875.825.556	4.492.007.316	38.277.986.964	8.363.047.734
<b>13. (Lỗ)/ Lãi khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(7.065.343.694)</b>	<b>(3.927.392.849)</b>	<b>(35.930.862.859)</b>	<b>1.078.272.451</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>14.722.123.486</b>	<b>1.333.245.231</b>	<b>58.265.510.565</b>	<b>4.907.312.660</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	3.871.663.614	578.088.313	15.428.335.699	2.851.958.127
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>10.850.459.872</b>	<b>755.156.918</b>	<b>42.837.174.866</b>	<b>2.055.354.533</b>
17.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ			11.290.897.936	501.846.368	41.991.141.882	2.003.729.301
17.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			(440.438.064)	253.310.550	846.032.984	51.625.232
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>27</b>			<b>91</b>	<b>4</b>

  
**Nguyễn Công Sơn**  
Người lập biểu

  
**Lê Thị Lan**  
Kế toán trưởng



  
**Phạm Đức Hùng**  
Tổng Giám đốc  
Ngày 24 tháng 01 năm 2025

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**Quý IV năm 2024**

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến hết Quý IV	
			Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>						
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>14.722.123.486</b>	<b>1.333.245.231</b>	<b>58.265.510.565</b>	<b>4.907.312.660</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>						
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02		11.341.904.318	12.332.410.824	47.999.606.883	49.523.329.949
- Các khoản dự phòng	03		-	632.681.842	11.186.986.406	807.638.516
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.978.501.883)	(9.850.871.388)	(49.227.897.841)	(65.855.256.102)
- Chi phí lãi vay	06		37.704.553.791	19.852.612.158	91.659.804.789	89.178.157.416
<b>3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>56.790.079.712</b>	<b>24.300.078.667</b>	<b>159.884.010.802</b>	<b>78.561.182.439</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(360.502.673.507)	123.072.101.190	(727.010.883.396)	439.740.388.747
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		29.956.151.244	27.717.864.860	201.661.599.895	(131.846.015.841)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(402.049.339.917)	(117.313.188.685)	(240.022.530.061)	(225.410.159.143)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4.346.075.292	1.981.992.446	4.190.182.681	(7.848.815.698)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(48.144.867.373)	(6.331.198.512)	(117.182.980.764)	(87.445.803.723)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(849.773.235)	372.435.062	(6.787.055.022)	(51.468.212.790)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(8.059.103.499)	(1.415.689.261)	(8.402.433.944)	(30.036.441.456)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(728.513.451.283)</b>	<b>52.384.395.767</b>	<b>(733.670.089.809)</b>	<b>(15.753.877.465)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(1.166.125.133)	(8.518.134.000)	(65.766.859.900)	(38.050.927.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-	181.818.181	3.533.636.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(46.255.000.000)	(83.074.078.181)	(285.977.848.027)	(97.326.020.678)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		393.262.767.367	84.942.314.256	611.842.650.776	346.768.918.351
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(2.550.000.000)	-	(2.550.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		80.280.572.135	24.632.994.405	106.788.783.400	53.228.187.012
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>426.122.214.369</b>	<b>15.433.096.480</b>	<b>367.068.544.430</b>	<b>265.603.794.049</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	8.800.000.000	-	8.800.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		923.844.604.224	299.834.090.642	2.713.292.453.995	1.141.325.471.262
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(688.451.815.278)	(328.056.198.354)	(2.457.495.089.667)	(1.359.507.321.403)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>235.392.788.946</b>	<b>(19.422.107.712)</b>	<b>255.797.364.328</b>	<b>(209.381.850.141)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(66.998.447.968)</b>	<b>48.395.384.535</b>	<b>(110.804.181.051)</b>	<b>40.468.066.443</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>97.964.938.869</b>	<b>93.375.287.417</b>	<b>141.770.671.952</b>	<b>101.302.605.509</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61					
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>30.966.490.901</b>	<b>141.770.671.952</b>	<b>30.966.490.901</b>	<b>141.770.671.952</b>

  
**Nguyễn Công Sơn**  
Người lập biểu

  
**Lê Thị Lan**  
Kế toán trưởng

  
**Phạm Đức Hùng**  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025



Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này



**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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 8 năm 2001, thay đổi lần thứ 23 ngày 12 tháng 10 năm 2023.

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

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty và các công ty con bao gồm:

- 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; và
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet và viễn thông;
- Quảng cáo và các dịch vụ liên quan đến quảng cáo;
- Tổ chức, giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Cổng thông tin (trừ hoạt động báo chí); và
- Hoạt động môi giới bản quyền, tư vấn dịch vụ quyền tác giả, quyền liên quan.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng .

**Cấu trúc doanh nghiệp**

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

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
<b>Công ty con</b>				
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	Hà Nội	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	Hà Nội	80,00%	80,00%	Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	80,00%	80,00%	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	Hà Nội	100,00%	100,00%	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 Cuckoo	Hà Nội	100,00%	100,00%	Dịch vụ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	Hà Nội	100,00%	100,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Giáo dục khác chưa được phân vào đầu Chi tiết: - Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản - Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng; - Các khóa dạy về phê bình, đánh giá chuyên môn; - Giáo dục khác chưa được phân vào đầu (Trừ hoạt động của các tổ chức Đảng, tôn giáo)
Công ty CP Cen Academy	Hà Nội	56,00%	56,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Giáo dục khác chưa được phân vào đầu Chi tiết: - Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản - Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng; - Các khóa dạy về phê bình, đánh giá chuyên môn; - Giáo dục khác chưa được phân vào đầu (Trừ hoạt động của các tổ chức Đảng, tôn giáo)
Công ty CP Cen HCM	Tp. Hồ Chí Minh	100,00%	94,00%	Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đấu tư Bất động sản Phố Xanh Group	Hà Nội	51,00%	51,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ hoạt động đấu giá)

**Công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty Cổ phần Truyền thông và giải trí Ngôi Sao Mới là:**

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Ngôi sao UNIK	TP Hà Nội, Việt Nam	51,00%	51,00%	Quảng cáo (Trừ loại nhà nước cấm)

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

**Các công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN là:**

<b>Tên công ty</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %</b>	<b>Hoạt động chính</b>
Công ty CP Cen Housing	TP Hà Nội, Việt Nam	49,28%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Vĩnh Phú	Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	54,00%	54,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Miền Trung	TP Đà Nẵng, Việt Nam	54,00%	54,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Bắc Ninh	Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	54,00%	54,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Thanh Hóa	Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Hải Phòng	TP Hải Phòng, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Bắc Trung Bộ (Đổi tên từ Công ty CP Cen Nghệ An)	Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Hưng Yên	Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Khánh Hòa	Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Quảng Ninh	Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Stay	TP Hà Nội, Việt Nam	100,00%	51,00%	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 CP Cen Zone	TP Hà Nội, Việt Nam	75,00%	75,00%	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 Bình Định	Tỉnh Bình Định, Việt Nam	51,00%	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 Đông Bắc	Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	54,00%	54,00%	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	Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	51,00%	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 Bình Dương	Tỉnh Bình Dương, Việt Nam	51,00%	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 Cần Thơ	TP Cần Thơ, Việt Nam	45,56%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác



## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN**

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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 hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### **Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho quý IV năm 2024

## **3. CHẾ ĐỘ VÀ CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

### **Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

#### *Chế độ kế toán*

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.

### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho quý IV năm 2024. Việc kiểm soát này 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.

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

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con với nhau được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp



nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

### **Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ hoạt động phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

### **Các khoản đầu tư tài chính**

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết".

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

### **Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

### **Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho của Công ty chủ yếu phản ánh giá trị các hàng hóa bất động sản hình thành từ các dự án kinh doanh bất động sản do Công ty mua lại từ các chủ đầu tư, các hàng hóa bất động sản này sẽ được bán dưới hình thức chuyển giao quyền sở hữu cho người mua. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp để có được hàng hóa bất động sản ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Kỳ này</u> (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 -05

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và các tài sản cố định vô hình khác. Các tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính là từ 3 đến 5 năm.

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Các khoản chi phí trả trước chủ yếu bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, chi phí sửa chữa văn phòng, và chi phí khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

**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 hóa) 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.

**Chi phí phải trả**

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



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

### **Ghi nhận doanh thu**

#### Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

### **Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo

kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**4. TIỀN**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	20.699.686.492	32.806.915.691
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.266.804.409	108.963.756.261
Tiền gửi tiết kiệm	-	
	<b>30.966.490.901</b>	<b>141.770.671.952</b>

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	157.424.654.795	113.880.369.863
Đầu tư mua trái phiếu	-	20.261.714.732
	<b>157.424.654.795</b>	<b>134.142.084.595</b>

- (i) Tại ngày 31/12/2024, các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4.36% đến 5.2%/năm và toàn bộ các khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng để đảm bảo các khoản vay.

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	4.307.104.563	14.369.645.813
Công ty CP Hồng Lam Xuân Thành	30.986.048.117	34.221.505.020
Công ty Cổ phần Bitexco	-	7.986.411.112
Công Ty Cổ Phần VMF	6.896.645.982	6.573.693.611
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	26.014.770.668	28.514.770.668
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	417.849.759	4.000.000.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỶ** **MẪU SỐ B 09a-DN/HN**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Công ty TNHH kinh doanh Bất Động Sản MIKHOME	8.086.747.564	427.265.859
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh BĐS HTL Việt Nam	-	4.117.367.097
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	19.556.382.025	19.556.382.025
Công ty cổ phần kinh doanh và quản lý nhà HIMARK	5.371.562.732	16.364.132.074
Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	-	38.713.730.000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thể Kỳ	68.773.608.983	51.230.394.172
CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG SON BẮC	54.076.829.663	54.076.829.663
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ TƯ VẤN NAM LAND	5.138.513.664	5.138.513.664
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TPH	2.406.110.945	2.406.110.945
CONG TY TNHH NEW WORLD CAPITAL	2.627.900.000	2.627.900.000
Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Ánh Sao	17.374.650.840	-
Công ty cổ phần xây dựng, thương mại và vật liệu Sông Hồng	9.660.270.947	-
Công ty Cổ Phần C-Holdings	13.137.569.569	11.479.618.633
CÔNG TY CỔ PHẦN NOVAREAL	1.770.896.604	1.770.896.604
Công Ty Cổ Phần - Đầu Tư Bất Động Sản Thành Phương	11.084.623.518	11.084.623.518
Công ty cổ phần Khai Sơn	30.050.557.450	1.331.636.743
Khách hàng mua dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành (Hoa Tiên Paradise)	58.067.395.196	70.239.266.928
Khách hàng mua DA Trinity Tower	629.361.780	421.558.992
Khách hàng mua DA Hud Mê Linh	-	7.542.880.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	172.542.921.465	147.530.489.520
	<b>548.978.322.034</b>	<b>541.725.622.661</b>
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)</b>	<b>90.897.174.316</b>	<b>74.584.871.410</b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u> <b>VND</b>	<u>Số đầu năm</u> <b>VND</b>
Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	18.752.655.145	18.719.031.235
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	-	-
Hợp tác xã Thành Công	6.066.195.031	61.413.506.042
Công ty cổ phần công nghệ quốc tế G-Tech	2.418.168.000	2.418.168.000
Công ty cổ phần C - Holdings	8.914.631.779	16.470.497.412
CÔNG TY CỔ PHẦN CEN X WORLD	4.480.447.623	-
Các đối tượng khác	6.568.406.337	10.705.244.191
	<b>47.200.503.915</b>	<b>109.726.446.880</b>
<b>Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)</b>	<b>-</b>	<b>3.015.086.600</b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<u>Số cuối kỳ</u> <b>VND</b>	<u>Số đầu năm</u> <b>VND</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	<b>175.905.700.000</b>	<b>518.453.072.948</b>
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	3.760.700.000
Công ty cổ phần CONSGROUP	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink	-	351.943.000.000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	56.830.000.000	63.400.000.000
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THẾ KỶ	34.000.000.000	34.000.000.000
Công Ty Cổ Phần VMF	25.450.000.000	14.950.000.000
CÔNG TY CỔ PHẦN CEN X WORLD	16.865.000.000	-
Công ty Cổ phần tổng công ty hợp tác kinh tế Việt Lào	-	11.399.372.948
	<b>175.905.700.000</b>	<b>518.453.072.948</b>
<b>Phải thu cho vay là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)</b>	<b>90.830.000.000</b>	<b>97.400.000.000</b>

**9. PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối kỳ</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần đầu tư Thành Đạt VN (i)	800.000.000.000	800.000.000.000
Công ty CP Hồng Lam Xuân Thành (ii)	422.755.178.176	422.755.178.176
Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land (iii)	1.145.287.483.226	1.167.921.100.451
Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land (iv)	167.075.982.647	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỳ	14.085.613.657	-
Công ty cổ phần tập đoàn Đông Đô	-	30.000.000.000
Công ty CP tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn	38.650.639.863	52.650.639.863
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Lê Phong (v)	47.031.165.300	47.031.165.300
Công ty Cổ Phần C-Holdings	1.314.060.000	4.114.060.000
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN VIDECON	11.900.000.000	13.000.000.000
CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ NZTECH	30.000.000.000	35.000.000.000
Công Ty Cổ Phần VMF	-	5.000.000.000
Công ty cổ phần Paradise Đại Lải	55.000.000.000	55.000.000.000
Tạm ứng	110.645.135.029	68.649.351.657
Các đối tượng khác	189.789.562.830	312.290.784.224
	<b>3.033.534.820.728</b>	<b>3.013.412.279.671</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỳ (vi)	123.616.800.000	123.616.800.000
Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (vii)	314.671.300.000	314.671.300.000
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Nhật Hằng	761.441.970.942	357.143.970.942
Ký quỹ, ký cược (viii)	1.325.091.272.619	978.414.673.094
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.119.739.505.010	779.161.548.259
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	8.000.000.000	16.950.000.000
+ Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	6.300.000.000	6.300.000.000
+ Công ty Cổ phần Bitexco	-	15.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	37.200.000.000	40.200.000.000
+ Công ty CP Tíd	50.000.000.000	50.000.000.000
+ Các đối tượng khác	103.851.767.609	70.803.124.835
	<b>2.524.821.343.561</b>	<b>1.773.846.744.036</b>
<b>Phải thu khác là các bên liên quan</b> <b>(chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)</b>	<b>1.266.967.440.585</b>	<b>913.418.348.259</b>



- (i) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 02/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 về việc mua bán các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu dân cư Khe Cát, tại Khu Khe Cát, phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh; và Phụ lục số 01 ngày 03/10/2022.
- (ii) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 về việc mua bán các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành tại xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh; và Phụ lục số 01 ngày 01/10/2022.
- (iii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 08042021/HĐHTĐT/GLX-CRE-TL giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy Land), Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (Trustlink) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land)
- Mục đích hợp tác đầu tư: hợp tác đầu tư và kinh doanh đối với các bất động sản thuộc 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.
  - Nội dung hợp tác: thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai theo hợp đồng môi giới giữa Chủ đầu tư này và Galaxy.
  - Tỷ lệ góp: Trustlink góp 30%, Cen Land và Galaxy góp 70%.
  - Thời hạn hợp tác đầu tư: từ 08/4/2021- 30/10/2024.
  - 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 kỳ hợp tác đầu tư hoặc khi Galaxy và Cen Land đã phân phối hết các sản phẩm thuộc Dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng.
  - 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 VNĐ. Từ ngày 28/10/2024 đến 30/10/2024 Galaxy đã chuyển trả vào tài khoản ngân hàng của Trustlink toàn bộ số tiền 517.263.272.474 VNĐ (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, 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: hợp tác đầu tư và kinh doanh đối với các bất động sản thuộc 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.
  - Số tiền góp: Cen Invest góp 650.000.000.000 VNĐ, Cen Land và Galaxy góp 1.289.356.500.000 VNĐ.
  - Thời hạn hợp tác đầu tư: 48 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng này.
- (iv) 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 Eco Central Park tại xã Hưng Hòa, TP Vinh, tỉnh Nghệ An theo phụ lục số 02 ngày 08/02/2024 kèm theo Hợp đồng số 014/2023/HĐĐM ngày 01/4/2023. Đến 31/12/2024 Cen Land đã chuyển đặt cọc số tiền 167.075.982.647 VNĐ trên tổng 170.000.000.000 VNĐ số tiền đặt cọc theo Phụ lục Hợp đồng.
- (v) Khoản đặt cọc của Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn (Cen Sài Gòn) với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong (Lê Phong): đặt cọc đảm bảo phân phối độc quyền 150 nền đất thuộc Khu dân cư Lê Phong Thuận Giao theo Hợp đồng số 366/HĐ-DA/2019 giữa Lê Phong và Cen Sài Gòn ký ngày 24/09/2019.
- (vi) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE ngày 16/7/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển bất động sản Thế kỷ (Cen Invest), Công ty Cổ phần dịch vụ và đầu tư Trustlink (Trustlink) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land)
- Mục đích hợp tác đầu tư: thực hiện phát triển, kinh doanh và khai thác Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở 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 Đồng Tiến, huyện Yên Phong theo hình thức BT theo quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư số 667/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh và các lần điều chỉnh (nếu có).



- Tỷ lệ góp: Trustlink góp 30%, Cen Land góp 60% và Cen Invest góp 10%.
- Thời hạn hợp tác đầu tư: từ ngày 16/7/2021 - 31/12/2024.
- 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 kỳ hợp tác đầu tư hoặc khi Cen Invest đã phân phối hết các sản phẩm thuộc Dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng.

Theo thỏa thuận phân chia lợi nhuận số: 251024/TT/TL-CIV-CRE ngày 25/10/2024, các bên thống nhất phân chia lợi nhuận hợp đồng BCC trên cho Trustlink với số tiền lợi nhuận được phân chia là: 18.087.138.493 VNĐ. Ngày 17/10/2024 và 28/10/2024 Cen Invest đã chuyển trả vào tài khoản ngân hàng của Trustlink toàn bộ số tiền 79.845.538.493 VNĐ (bao gồm số tiền Trustlink đã góp và số tiền lợi nhuận được chia). Kể từ thời điểm 28/10/2024 Trustlink không còn tham gia góp vốn hợp tác đầu tư tại Dự án này

- (vii) Thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản tại Dự án khu du lịch và giải trí quốc tế Tuần Châu, đảo Tuần Châu, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh ngày 28/12/2021 giữa Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (Âu Lạc) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land);
- Âu Lạc cam kết sẽ bán và Cen Land cam kết sẽ mua các bất động sản (nhà và đất) thuộc Dự án khu khách sạn và dịch vụ ven biển phía Đông Nam đảo Tuần Châu theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu khách sạn và dịch vụ ven biển Đông Nam đảo Tuần Châu số 5597/QĐ-UBND ngày 25/6/2020; và khu cảng tàu nam Tuần Châu theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu cảng tàu Nam Tuần Châu số 5573 ngày 25/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh do Âu Lạc làm chủ đầu tư. Sau khi Dự án đủ điều kiện bán nhà ở và các bên đã ký các hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai, tiền đặt cọc sẽ được kết chuyển thành tiền thanh toán nhận chuyển nhượng bất động sản.
- (viii) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng mà Công ty đã trả cho các chủ đầu tư, để thực hiện vai trò tổng đại lý phân phối sản phẩm bất động sản hình thành từ các dự án.

**10. NỢ XẤU**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu khó có khả năng thu hồi</b>	<b>107.609.190.612</b>	<b>258.832.635</b>	<b>107.609.190.612</b>	<b>11.445.819.041</b>
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
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 TID	343.870.941	-	343.870.941	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
Công ty cổ phần ECOLAND	147.024.316	-	147.024.316	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	22.550.000.000	-
Công ty cổ phần tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	-	22.373.972.812	11.186.986.406
Công ty CP EMPIRE PROPERTY	1.179.901.920	-	1.179.901.920	-
Công Ty Cổ Phần TMS Bất Động Sản	3.727.756.578	-	3.727.756.578	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1.470.000.000	-	1.470.000.000	-
Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55.378.595	-	55.378.595	-
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Lê Phong	47.031.165.300	-	47.031.165.300	-
Công ty cổ phần Max Việt Nam	252.936.200	-	252.936.200	-
Các đối tượng khác	2.449.441.826	258.832.635	2.449.441.826	258.832.635

Giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc các khoản phải thu trừ đi dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**11. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hóa bất động sản (i)	351.963.136.458	-	543.492.227.463	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.425.730.880	-	12.558.239.770	-
<b>Cộng</b>	<b>354.388.867.338</b>	<b>-</b>	<b>556.050.467.233</b>	<b>-</b>

(i) Phản ánh giá trị các bất động sản bao gồm các căn hộ, đất nền Công ty mua từ chủ đầu tư để thực hiện kinh doanh bán lại.

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	2.097.033.504	619.543.971
Chi phí sửa chữa văn phòng	99.440.311	47.897.259
Chi phí thuê văn phòng	729.691.615	979.986.964
Chi phí khác	3.948.754.417	5.534.143.542
	<b>6.874.919.847</b>	<b>7.181.571.736</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	589.329.797	2.531.986.745
Chi phí sửa chữa văn phòng	23.781.761.646	20.801.220.899
Chi phí trả trước dài hạn khác	20.155.391.569	25.076.806.160
	<b>44.526.483.012</b>	<b>48.410.013.804</b>

**13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**a) Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình:**

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tài VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số đầu năm	116.479.910.561	2.070.648.181	50.877.070.641	18.918.308.121	188.345.937.504
Mua sắm mới	-	82.318.182	1.426.207.273	150.023.919	1.658.549.374
Giảm khác	-	-	(3.330.988.857)	(869.194.000)	(4.200.182.857)
Số cuối kỳ	116.479.910.561	2.070.648.181	48.972.289.057	18.168.238.040	185.804.304.021
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số đầu năm	22.266.662.125	1.704.941.478	26.242.578.175	16.297.826.703	66.512.008.481
Trích khấu hao trong kỳ	4.512.425.081	405.504.210	5.539.827.673	1.221.614.246	11.679.371.210
Thanh lý, nhượng bán	(115.417.762)	-	(3.330.988.857)	(22.455.111)	(3.468.861.730)
Số cuối kỳ	26.663.669.444	2.110.445.688	28.451.416.991	17.496.985.838	74.722.517.961
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số cuối kỳ	89.816.241.117	(39.797.507)	20.520.872.066	671.252.202	111.081.786.060
Số đầu năm	94.213.248.436	365.706.703	24.634.492.466	2.620.481.418	121.833.929.023



**b) Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình:**

	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Phần mềm máy tính</b>	<b>TSCĐ vô hình khác</b>	<b>Tổng cộng</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
<b>Số đầu năm</b>	<b>11.995.200.171</b>	<b>204.470.945.267</b>	<b>374.727.273</b>	<b>216.840.872.711</b>
Mua sắm mới	-	1.774.751.958	-	18.105.890.068
Tăng khác	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>11.995.200.171</b>	<b>222.576.835.335</b>	<b>374.727.273</b>	<b>234.946.762.779</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
<b>Số đầu năm</b>	-	<b>129.467.591.710</b>	<b>374.727.273</b>	<b>129.842.318.983</b>
Trích khấu hao trong kỳ	-	31.016.577.762	-	31.016.577.762
Tăng khác	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	-	<b>160.484.169.472</b>	<b>374.727.273</b>	<b>160.858.896.745</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>11.995.200.171</b>	<b>62.092.665.863</b>	-	<b>74.087.866.034</b>
<b>Số đầu năm</b>	<b>11.995.200.171</b>	<b>75.003.353.557</b>	-	<b>86.998.553.728</b>

**c) Bất động sản đầu tư:**

- Sàn văn phòng làm việc tại tầng 2 + 3 Tòa nhà Dolphin Plaza, 28 Trần Bình, phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.  
 Nguyên giá: 135.127.481.829 VNĐ.  
 Hao mòn trong năm 2024: 4.504.249.392 VNĐ.  
 Khấu hao lũy kế đến hết 31/12/2024: 14.263.456.438 VNĐ.
- Giá trị 44 căn hộ thuộc Dự án Trinity Tower được chuyển từ hàng tồn kho sang với mục đích cho thuê  
 Nguyên giá: 59.600.734.767 VNĐ.  
 Hao mòn trong năm 2024: 799.408.519 VNĐ.  
 Khấu hao lũy kế đến hết 31/12/2024: 799.408.519 VNĐ

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

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Mua sắm (i)	3.705.885.116	6.594.940.636
- Xây dựng cơ bản	-	-
	<b>3.705.885.116</b>	<b>6.594.940.636</b>

- (i) Phản ánh giá trị của phần mềm quản lý Công ty đang xây dựng để đưa vào sử dụng trong thời gian tới.

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần địa ốc Mai Việt	1.538.046.422	1.538.046.422	1.342.363.006	1.342.363.006
Công ty Cổ phần dịch vụ và đầu tư bất động sản T-Zone	187.077.668	187.077.668	796.068.459	796.068.459
Công ty CP Tập đoàn Thế Kỷ	6.110.430.103	6.110.430.103	4.562.564.541	4.562.564.541
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh	5.662.769.029	5.662.769.029	-	-
Công ty CP Công nghệ Quốc Tế G-Tech	9.985.000.000	9.985.000.000	9.985.000.000	9.985.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Ngọc Land	2.454.191.149	2.454.191.149	2.454.191.149	2.454.191.149
Công ty cổ phần bất động sản Victoryland	2.223.584.139	2.223.584.139	2.223.584.139	2.223.584.139
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN G.EMPIRE	3.515.417.343	3.515.417.343	3.456.305.550	3.456.305.550
CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ NZTECH	-	-	6.146.055.540	6.146.055.540
Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land	1.582.552.378	1.582.552.378	1.106.597.733	1.106.597.733
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	8.645.848.448	8.645.848.448	2.464.497.739	2.464.497.739
Công ty cổ phần bất động sản Ngaland	3.289.401.237	3.289.401.237	3.346.079.487	3.346.079.487
CÔNG TY CỔ PHẦN BIG SKY	6.527.222.286	6.527.222.286	1.525.454.701	1.525.454.701
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ TƯ VẤN NAM LAND	-	-	2.340.602.711	2.340.602.711
Các đối tượng khác	88.650.824.092	88.650.824.092	67.839.640.535	67.839.640.535
	<b>133.845.142.008</b>	<b>133.845.142.008</b>	<b>109.589.005.290</b>	<b>109.589.005.290</b>
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	<b>14.493.334.812</b>	<b>14.493.334.812</b>	<b>7.539.060.383</b>	<b>7.539.060.383</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng mua Dự án A C-Skyview	4.887.317.471	14.508.652.154
Các đối tượng khác	2.986.063.056	5.422.515.557
	<b>9.337.127.861</b>	<b>19.931.167.711</b>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Chi tiêu	Phát sinh trong kỳ			
	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	14.450.208.301	73.149.625.348	69.563.748.490	18.036.085.159
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.710.101.786	15.485.841.104	6.112.465.066	14.083.477.824
Thuế thu nhập cá nhân	87.446.332.827	46.197.667.727	65.106.123.474	68.537.877.080
Các loại thuế khác	360.806.496	818.124.861	866.601.689	312.329.668
<b>Cộng</b>	<b>106.967.449.410</b>	<b>135.651.259.040</b>	<b>141.648.938.719</b>	<b>100.969.769.731</b>



**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí môi giới phải trả cho sàn liên kết	18.723.995.250	14.536.078.893
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	327.364.132	15.498.315.857
Lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	946.447.085	26.451.824.604
Chi phí phải trả khác	7.038.352.566	12.321.457.745
	<b>27.036.159.033</b>	<b>68.807.677.099</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Bảo hiểm xã hội	292.846.164	1.141.632.191
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.558.160.101	6.785.660.000
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	68.649.682.152	92.217.373.543
Công ty Cổ phần dịch vụ và Đầu tư Truslink (ii)	-	107.400.000.000
Phải trả khác	58.858.057.483	41.072.635.347
	<b>129.358.745.900</b>	<b>248.617.301.081</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	379.354.202	3.758.312.730
	<b>379.354.202</b>	<b>3.758.312.730</b>

- (i) Phản ánh số tiền đặt cọc mua căn hộ, liền kề, biệt thự... của các khách hàng tại các dự án do Công ty phân phối.
- (ii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 26012022/HĐ-HTĐT/TL-CRE giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land) và Công ty Cổ phần dịch vụ và đầu tư Trustlink (Trustlink)

- Mục đích: phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc DA Tuần Châu Hạ Long mà trước đó Cen Land đã ký thỏa thuận đặt cọc cam kết nhận chuyển nhượng với chủ đầu tư là Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh;
- Hình thức thực hiện: hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: Trustlink 30%, Cen Land 70%;
- Nội dung chủ yếu: Trustlink và Cen Land góp vốn nhận chuyển nhượng bất động sản và hợp tác đầu tư thực hiện một phần các công việc liên quan đến Dự án trên cơ sở các quyền và Cen Land được thực hiện theo thỏa thuận đặt cọc hoặc mua bán với chủ đầu tư;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: mỗi bên được hưởng lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia được thực hiện vào ngày cuối cùng của thời gian hợp tác hoặc khi Cen Land phân phối hết;
- Thời gian hợp tác: từ 27/01/2022 – 29/10/2024;
- Kết quả kinh doanh:

Theo thỏa thuận phân chia lợi nhuận số: 251024/TT/TL-CRE ngày 25/10/2024, các bên thống nhất phân chia lợi nhuận hợp đồng BCC trên cho Trustlink với số tiền lợi nhuận được phân chia là: 18.811.757.468 VNĐ. Ngày 29/10/2024 Cen Land đã chuyển trả vào tài khoản ngân hàng của Trustlink toàn bộ số tiền: 126.211.757.468 VNĐ (bao gồm số tiền Trustlink đã góp và số tiền lợi nhuận được chia).

**20. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>946.016.535.646</b>	<b>433.182.731.821</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i)	226.950.543.074	84.917.091.846
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi)	130.141.800.455	-
Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Thanh Xuân	-	19.690.000.000
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đống Đa (ii)	135.000.000.000	186.705.959.975
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (iii)	353.548.300.000	96.451.680.000
Ngân hàng TNHH Indovina Chi nhánh Thiên Long (iv)	99.615.838.789	42.000.000.000
Ngân hàng VPBank Hội sở (Vay thấu chi)	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Nợ dài hạn đến hạn trả)	760.053.328	918.000.000
Các đối tượng khác	-	2.500.000.000
	<b>946.016.535.646</b>	<b>433.182.731.821</b>
<b>Vay dài và nợ thuê tài chính dài hạn</b>		
Trái phiếu dài hạn	-	353.548.320.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	511.944.452	436.720.000
	<b>511.944.452</b>	<b>353.985.040.000</b>

- (i) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo:  
 Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/352851/HĐTD ngày 26/10/2023 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 07/2024/352851/HĐTD ngày 29/10/2024, hạn mức cho vay 300 tỷ đồng được sử dụng: bổ sung vốn lưu động, mở L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ cho hoạt động môi giới bất động sản (chi phí hoa hồng trả sàn liên kết) và các chi phí quản lý doanh nghiệp (tiền lương, thưởng...); chi phí bán hàng (marketing, quảng cáo, truyền thông...) không bao gồm nhu cầu vay vốn kinh doanh bất động sản thứ cấp, hợp tác đầu tư bất động sản. Tài sản đảm bảo của khoản vay:
- Căn B2406, tòa B – Tòa nhà Sky city Tower 88 Láng Hạ, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, TP Hà Nội;
  - Sàn thương mại Dolphin - 28 Trần Bình - Hà Nội
  - 03 (Ba) thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại P.Nghĩa Đô, Q.Cầu Giấy, TP Hà Nội.
- (ii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đống Đa theo:  
 Hợp đồng cấp tín dụng số 90251.22.059.566543.TD ngày 27/10/2022; Văn bản sửa đổi bổ sung văn kiện số: 90251.22.059.566543.TD.PL ngày 27/10/2022 và Văn bản sửa đổi bổ sung văn kiện số: 90251.22.059.566543.TD.PL ngày 28/9/2023, hạn mức cho vay 50 tỷ đồng được sử dụng: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty. Số nợ gốc tại ngày 31/12/2024: 0 VND;



Tài sản đảm bảo của khoản vay:

02 (Hai) bất động sản tại xã Ngọc Thanh, TP Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Hợp đồng cấp tín dụng số 100514.22.059.566543.TD ngày 17/02/2023, số tiền cho vay tối đa 184 tỷ đồng được sử dụng: thanh toán chi phí đầu tư phân phối 39 lô đất tại Dự án Paradise Đại Lải, Vĩnh Phúc. Thời hạn cho vay tối đa 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân, chi tiết thời hạn cho vay tại từng lần giải ngân và nhận nợ. Số nợ gốc tại ngày 31/12/2024: 135.000.000.000 VNĐ;

Tài sản đảm bảo của khoản vay: 39 (Ba mươi chín) bất động sản tại xã Ngọc Thanh, TP Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

(iii) Phát hành trái phiếu riêng lẻ gồm:

Phát hành trái phiếu riêng lẻ cho Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT với mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp các Dự án bất động sản, cho vay để góp vốn vào các Dự án bất động sản. Theo đó:

- Tổng giá trị phát hành: 450 tỷ VNĐ;
- Mệnh giá: 100.000 VNĐ/trái phiếu;
- Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi suất: năm đầu tiên cố định 10,5%/năm. Các năm sau: thả nổi được điều chỉnh 12 tháng/lần và được xác định bằng bình quân lãi suất huy động tiết kiệm dân cư kỳ hạn 12 tháng trả sau của 4 ngân hàng gồm: ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (Sở giao dịch) + 4%/năm. Tuy nhiên lãi suất thả nổi này không thấp hơn 10,5%/năm. Lãi suất trong năm 2023 được xác định là 11,4%/năm.

Theo Nghị quyết hội nghị người sở hữu trái phiếu ngày 21/12/2023, tại ngày 02/01/2024 Cen Land đã mua lại trái phiếu với giá trị mua lại là: 96.451.700.000 VNĐ. Đồng thời tổng số trái phiếu còn lại với giá trị: 353.548.300.000 VNĐ được gia hạn thời gian thanh toán đến ngày 31/01/2025 với lãi suất trong thời gian trái phiếu gia hạn là 12%/năm.

(vi) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TNHH Indovina chi nhánh Thiên Long Hà theo:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 108/2023/HĐHM/IVBTL-CEN ngày 30/11/2023 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 100/2024/HĐHM/IVBTL-CEN ngày 12/12/2024, hạn mức cho vay 100 tỷ đồng được sử dụng: tài trợ nhu cầu vốn lưu động (không bao gồm đặt cọc cho các hợp đồng hợp tác đầu tư (hoặc các hình thức tương tự) để thực hiện các dự án đầu tư).

Tài sản đảm bảo của khoản vay: Sàn văn phòng tầng 4 Tòa nhà The Golden Palm.

Số nợ gốc tại ngày 31/12/2024: 99.615.838.789 VNĐ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỶ  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	4.636.785.340.000	149.798.900.000	(1.080.000)	124.560.976.945	54.125.000.000	617.131.127.937	32.492.879.225	5.614.893.144.107	
Tăng vốn trong kỳ						8.800.000.000	8.800.000.000	8.800.000.000	
Lãi trong kỳ						2.003.729.301	51.625.232	2.055.354.533	
Trích lập các quỹ				19.088.724.975		(32.450.832.457)	-	(13.362.107.482)	
Trả cổ tức bằng cổ phiếu									
Khác						7.475.796.562	672.331.669	8.148.128.231	
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	4.636.785.340.000	149.798.900.000	(1.080.000)	143.649.701.920	54.125.000.000	594.159.821.343	42.016.836.126	5.620.534.519.389	
<b>Số dư đầu năm nay</b>	4.636.785.340.000	149.798.900.000	(1.080.000)	143.649.701.920	54.125.000.000	594.159.821.343	42.016.836.126	5.620.534.519.389	
Tăng vốn trong kỳ						41.991.141.882	846.032.984	42.837.174.866	
Lợi nhuận trong kỳ						(2.173.528.184)	(99.413.843)	(2.272.942.027)	
Khác									
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	4.636.785.340.000	149.798.900.000	(1.080.000)	143.649.701.920	54.125.000.000	633.977.435.041	42.763.455.267	5.661.098.752.228	



**Vốn điều lệ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số cổ phiếu đang lưu hành như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
<b>Cổ phiếu</b>		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	463.678.534	463.678.534
+) <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ		
+) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	108	108
+) <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	463.678.426	463.678.426
+) <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

**22. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN**

Bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không có bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý ngoài Việt Nam.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty tổ chức các hoạt động kinh doanh theo từng lĩnh vực trên cơ sở các công ty con hoạt động tương đối riêng biệt.

Hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty bao gồm các bộ phận như sau:

- Các dịch vụ liên quan đến môi giới bất động sản;
- Các dịch vụ khác;

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

**Kết quả kinh doanh hợp nhất lũy kế đến Quý 4 năm 2023**

	Dịch vụ môi giới và đầu tư bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Doanh thu</b>				
Tổng doanh thu thuần	856.591.279.862	136.010.968.948	(58.853.706.962)	933.748.541.848
<b>Chi phí kinh doanh</b>	<b>816.110.002.069</b>	<b>148.312.440.969</b>	<b>(58.853.706.962)</b>	<b>905.568.736.076</b>
- Giá vốn hàng bán	703.701.642.896	101.722.372.391	(54.567.150.990)	750.856.864.297
- Chi phí bán hàng	19.009.350.631	573.920.327	(3.026.247.208)	16.557.023.750
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	93.399.008.542	46.016.148.251	(1.260.308.764)	138.154.848.029
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>	<b>40.481.277.793</b>	<b>(12.301.472.021)</b>	<b>-</b>	<b>28.179.805.772</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				64.827.391.853
Chi phí tài chính				89.178.157.416
Lỗ/Lãi khác				1.078.272.451
<b>Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>4.907.312.660</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				2.851.958.127
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>2.055.354.533</b>

**Kết quả kinh doanh hợp nhất lũy kế đến Quý 4 năm 2024**

	Dịch vụ môi giới và đầu tư bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Doanh thu</b>				
Tổng doanh thu thuần	1.392.231.801.056	253.884.911.447	(107.255.317.069)	1.538.861.395.434
<b>Chi phí kinh doanh</b>	<b>1.278.651.729.769</b>	<b>230.671.413.107</b>	<b>(107.255.317.069)</b>	<b>1.402.067.825.807</b>
- Giá vốn hàng bán	1.150.709.217.098	195.262.182.653	(103.393.876.527)	1.242.577.523.224
- Chi phí bán hàng	21.957.832.359	-	-	21.957.832.359
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	105.984.680.312	35.409.230.454	(3.861.440.542)	137.532.470.224
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>	<b>113.580.071.287</b>	<b>23.213.498.340</b>	<b>-</b>	<b>136.793.569.627</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				49.062.608.586
Chi phí tài chính				91.659.804.789
Lỗ/Lãi khác				(35.930.862.859)
<b>Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>58.265.510.565</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				15.428.335.699
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>42.837.174.866</b>



**23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Lũy kế đến 31/12/2024 VND	Lũy kế đến 31/12/2023 VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.538.861.395.434</b>	<b>1.026.200.764.186</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	896.702.424.276	327.923.481.785
Doanh thu đầu tư bất động sản	481.572.942.900	582.711.112.300
Doanh thu dịch vụ đào tạo, tư vấn du học và cung cứng nhân lực	104.330.013.327	37.324.852.099
Doanh thu dịch vụ MKT, cho thuê văn phòng và doanh thu hoạt động khác	56.256.014.931	78.241.318.002
	<b>1.538.861.395.434</b>	<b>1.026.200.764.186</b>
<b>Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)</b>	<b>7.940.738.163</b>	<b>35.001.163.690</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	<b>92.452.222.338</b>
Giảm trừ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	92.452.222.338
	-	<b>92.452.222.338</b>

**Doanh thu hoạt động tài chính**

	Lũy kế đến 31/12/2024 VND	Lũy kế đến 31/12/2023 VND
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	47.784.274.610	64.802.287.436
Lãi đầu tư trái phiếu	1.278.333.976	25.104.417
	<b>49.062.608.586</b>	<b>64.827.391.853</b>
<b>Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)</b>	<b>6.962.410.959</b>	<b>17.880.952.060</b>

**24. GIÁ VỐN VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

**Giá vốn hàng bán**

	Lũy kế đến 31/12/2024 VND	Lũy kế đến 31/12/2023 VND
Giá vốn môi giới bất động sản	731.201.194.120	207.463.310.202
Giá vốn đầu tư bất động sản	400.083.141.321	456.591.862.271
Giá vốn dịch vụ đào tạo, tư vấn du học và cung cứng nhân lực	72.495.261.029	24.138.132.783
Giá vốn dịch vụ MKT, cho thuê văn phòng và hoạt động khác	38.797.926.754	62.663.559.041
	<b>1.242.577.523.224</b>	<b>750.856.864.297</b>

**Chi phí tài chính**

	<b>Lũy kế đến 31/12/2024</b>	<b>Lũy kế đến 31/12/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	70.388.789.468	37.848.033.298
Lãi trái phiếu phải trả	21.271.015.321	51.330.124.118
	<b>91.659.804.789</b>	<b>89.178.157.416</b>

**25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<b>Lũy kế đến 31/12/2024</b>	<b>Lũy kế đến 31/12/2023</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>41.991.141.882</b>	<b>2.003.729.301</b>
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (VND)		
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>	<b>41.991.141.882</b>	<b>2.003.729.301</b>
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	463.678.534	463.678.534
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>	<b>91</b>	<b>4</b>

**26. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

*Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ:*

<b><u>Bên liên quan</u></b>	<b><u>Mối quan hệ</u></b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Cổ đông lớn
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
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	Công ty con của Công ty CP Tập đoàn Thế Kỷ
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	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó TGD Cen Land đồng thời là Chủ tịch HĐQT công ty này
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó TGD Cen Land đồng thời là Giám đốc công ty này

và các thành viên thuộc Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán và người liên quan



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	<b>Lũy kế đến 31/12/2024 VND</b>	<b>Lũy kế đến 31/12/2023 VND</b>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	5.602.027.665	23.976.037.993
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	698.949.020	1.890.824.490
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Không còn là Bên liên quan kể từ ngày 29/05/2023)	-	4.563.685.745
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.639.761.478	1.691.230.513
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	-	2.879.384.949
	<b>7.940.738.163</b>	<b>35.001.163.690</b>
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	4.926.849.315	17.880.952.060
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	2.035.561.644	-
	<b>6.962.410.959</b>	<b>17.880.952.060</b>
<b>Thu nhập khác</b>		
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	45.454.545	-
	<b>45.454.545</b>	<b>-</b>
	<b>Lũy kế đến 31/12/2024 VND</b>	<b>Lũy kế đến 31/12/2023 VND</b>
<b>Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	2.029.500.000	1.259.861.249
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	10.840.128.291	5.811.720.739
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Không còn là Bên liên quan kể từ ngày 29/05/2023)	-	171.469.467.874
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	275.812.013.071	110.184.017.126
	<b>288.681.641.362</b>	<b>288.725.066.988</b>
<b>Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:</b>		
	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	2.142.487.747	2.120.541.757
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	67.279.839.005	51.230.394.172
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	83.065.512	118.029.657
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	19.556.382.025	19.556.382.025
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.835.400.027	1.559.523.799
	<b>90.897.174.316</b>	<b>74.584.871.410</b>
<b>Phải thu khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.259.061.325.517	902.778.348.259
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	2.266.115.068	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	5.640.000.000
	<b>1.266.967.440.585</b>	<b>913.418.348.259</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỶ**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	56.830.000.000	63.400.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỷ	34.000.000.000	34.000.000.000
	<b>90.830.000.000</b>	<b>97.400.000.000</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỷ	-	3.015.086.600
	-	<b>3.015.086.600</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thể Kỷ	2.325.632.252	-
	<b>2.325.632.252</b>	-
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỷ	6.110.430.103	4.562.564.541
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỷ	1.147.936.603	511.998.103
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỷ	7.234.968.106	2.464.497.739
	<b>14.493.334.812</b>	<b>7.539.060.383</b>

  
**Nguyễn Công Sơn**  
 Người lập biểu

  
**Lê Thị Lan**  
 Kế toán trưởng

  
**Phạm Đức Hùng**  
 Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025