

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 III NĂM 2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
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 Thể kỷ (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho quý III năm 2025.

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 Mai Hữu Đạt	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025)

Ban Tổng Giám đốc

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

Các thành viên 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 30 tháng 09 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho quý III năm 2025, 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

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 30 tháng 10 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ,
phường Láng, thành phố Hà Nội
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 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.549.034.516.094	4.298.280.977.836
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	65.604.582.768	31.099.676.274
1. Tiền	111		65.604.582.768	31.099.676.274
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		180.485.369.863	157.424.654.795
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	180.485.369.863	157.424.654.795
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.418.782.391.389	3.745.916.881.150
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	569.248.579.550	547.530.263.681
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	88.479.486.444	47.036.510.820
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	80.932.797.016	165.405.700.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	2.763.921.886.356	3.069.744.764.626
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(83.800.357.977)	(83.800.357.977)
III. Hàng tồn kho	140	11	869.391.847.614	354.388.867.338
1. Hàng tồn kho	141		869.391.847.614	354.388.867.338
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.770.324.460	9.450.898.279
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	3.906.754.907	4.741.834.062
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		8.530.245.710	1.295.201.921
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2.333.323.843	3.413.862.296
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.099.224.619.847	2.882.428.883.955
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.618.317.383.689	2.470.221.354.651
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	2.641.867.383.689	2.493.771.354.651
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(23.550.000.000)	(23.550.000.000)
II. Tài sản cố định	220		159.758.644.879	185.157.833.912
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	103.259.354.394	111.069.967.878
- Nguyên giá	222		184.434.698.566	185.804.304.021
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(81.175.344.172)	(74.734.336.143)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	56.499.290.485	74.087.866.034
- Nguyên giá	228		240.108.762.779	234.946.762.779
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(183.609.472.294)	(160.858.896.745)
III. Bất động sản đầu tư	230	13	158.651.761.239	176.588.698.677
- Nguyên giá	231		177.478.534.861	191.651.563.604
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(18.826.773.622)	(15.062.864.927)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.705.885.116	3.705.885.116
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	3.705.885.116	3.705.885.116
V. Tài sản dài hạn khác	260		158.790.944.924	46.755.111.599
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		33.990.944.924	46.247.456.309
2. Lợi thế thương mại	269		124.800.000.000	507.655.290
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		7.648.259.135.941	7.180.709.861.791

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, thành phố Hà Nội
Việt Nam

Mẫu số B 01a-DN/HN

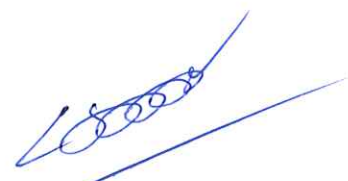
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.716.652.004.054	1.519.100.039.375
I. Nợ ngắn hạn	310		1.537.058.596.998	1.446.244.717.290
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	158.537.389.188	133.411.171.349
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	6.659.986.386	9.250.735.144
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	17	96.422.483.031	100.953.539.629
4. Phải trả người lao động	314		93.275.328.841	64.767.763.661
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	54.958.745.190	27.539.776.215
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		16.757.316.376	31.302.689.158
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	196.534.534.969	125.137.034.594
8. Vay ngắn hạn	320	20	906.047.341.123	946.016.535.646
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.865.471.894	7.865.471.894
II. Nợ dài hạn	330		179.593.407.056	72.855.322.085
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		51.688.183.029	68.055.155.893
2. Phải trả dài hạn khác	337	19	3.893.626.929	4.288.221.740
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	124.011.597.098	511.944.452
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.931.607.131.887	5.661.609.822.416
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	5.931.607.131.887	5.661.609.822.416
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		695.404.856.244	634.935.706.803
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		629.840.450.688	593.887.660.454
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		65.564.405.556	41.048.046.349
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		251.844.413.723	42.316.253.693
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		7.648.259.135.941	7.180.709.861.791


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng




Phạm Đức Hùng
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 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, thành phố Hà Nội,
Việt Nam

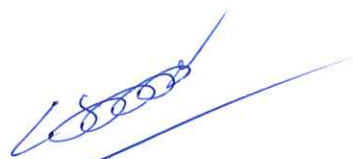
MẪU SỐ B 03a-DN/HN

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 III năm 2025*

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	334.242.688.930	328.007.239.230	838.356.860.208	1.154.844.705.216
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		334.242.688.930	328.007.239.230	838.356.860.208	1.154.844.705.216
4. Giá vốn hàng bán	11	24	252.575.497.122	262.101.176.947	609.647.996.868	947.615.278.100
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		81.667.191.808	65.906.062.283	228.708.863.340	207.229.427.116
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	5.545.734.878	14.157.347.189	15.674.040.853	42.084.106.703
7. Chi phí tài chính	22	24	21.561.559.133	18.130.958.610	60.282.633.992	53.955.250.998
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		21.561.559.133	18.130.958.610	60.282.633.992	53.955.250.998
8. Chi phí bán hàng	25		4.519.052.223	1.729.504.491	9.940.413.434	17.758.981.743
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		30.003.063.211	35.022.239.126	84.171.435.804	105.190.394.834
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		31.129.252.119	25.180.707.245	89.988.420.963	72.408.906.244
11. Thu nhập khác	31		375.592.168	164.022.107	1.241.803.855	536.642.243
12. Chi phí khác	32		4.615.972.860	4.076.021.883	7.950.944.112	29.402.161.408
13. (Lỗ)/ Lãi khác (40 = 31 - 32)	40		(4.240.380.692)	(3.911.999.776)	(6.709.140.257)	(28.865.519.165)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		26.888.871.427	21.268.707.469	83.279.280.706	43.543.387.079
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		6.851.116.324	5.274.344.221	19.397.261.027	11.556.672.085
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		20.037.755.103	15.994.363.248	63.882.019.679	31.986.714.994
17.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ			23.096.406.797	15.247.269.193	65.568.614.951	30.700.243.946
17.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			(3.058.651.694)	747.094.055	(1.686.595.272)	1.286.471.048
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25			141	66


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Phạm Đức Hùng
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 10 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 III năm 2025

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến hết Quý III	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		26.888.871.427	21.268.707.469	83.279.280.706	43.543.387.079
2. Điều chỉnh cho các khoản						
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02		12.158.852.589	11.576.684.140	33.750.431.114	36.657.702.565
- Các khoản dự phòng	03		-	-	-	11.186.986.406
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.545.734.878)	(14.989.930.612)	(18.254.412.674)	(42.249.395.958)
- Chi phí lãi vay	06		21.561.559.133	18.130.958.610	60.282.633.992	53.955.250.998
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		55.063.548.271	35.986.419.607	159.057.933.138	103.093.931.090
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3.965.239.739)	(182.683.123.855)	94.565.557.739	(366.508.209.889)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(237.392.082.412)	26.903.827.332	(515.002.980.276)	171.705.448.651
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		149.243.044.901	160.014.967.773	160.843.511.264	162.026.809.856
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		5.784.632.708	(10.811.558.854)	13.091.590.540	(155.892.611)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(11.618.195.780)	(28.665.444.443)	(50.494.095.426)	(69.038.113.391)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(130.404.819)	(972.900.013)	(10.938.652.282)	(5.937.281.787)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(343.330.445)	-	(343.330.445)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(43.014.696.870)	(571.142.898)	(148.877.135.303)	(5.156.638.526)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		-	-	(110.000.000)	(64.600.734.767)
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-	15.944.576.326	181.818.181
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.000.000.000)	(67.449.284.932)	(160.502.818.131)	(239.722.848.027)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		83.217.021.883	42.775.738.360	217.815.006.047	218.579.883.409
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.608.074.768	1.473.016.945	19.081.095.796	26.508.211.265
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		90.825.096.651	(23.200.529.627)	92.227.860.038	(59.053.669.939)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.000.000.000	-	4.000.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		742.350.002.068	500.851.537.002	2.345.940.139.015	1.789.447.849.771
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(785.562.949.940)	(480.798.359.549)	(2.258.785.957.256)	(1.769.043.274.389)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(42.212.947.872)	20.053.177.453	91.154.181.759	20.404.575.382
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		5.597.451.909	(3.718.495.072)	34.504.906.494	(43.805.733.083)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		60.007.130.859	101.683.433.941	31.099.676.274	141.770.671.952
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		65.604.582.768	97.964.938.869	65.604.582.768	97.964.938.869

Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Phạm Đức Hùng
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 10 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 THỂ KỶ

Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ,
phường Láng, 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 Thể 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, 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.

**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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 30/09/2025 bao gồm:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty TNHH TMDT Ngôi Nhà Thể Kỳ	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
Công ty CP Cen Academy	Hà Nội	56,00%	56,00%	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 đầu 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 Cổ phần Bất động sản An Holding	Hà Nội	33,33%	70,00%	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 Cổ phần Bất động sản Cen SPC	Hà Nội	55,00%	55,00%	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 Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	Quảng Ninh	58,20%	58,20%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

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 năm 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 KỲ
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:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ số hữu và lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %	Hoạt động chính
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, đầu giá bất động sản, đầu 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 III năm 2025

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 do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho quý III năm 2025. 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:

	Kỳ này (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 phân 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 chi 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 thuận.

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>
	VND	VND
Tiền mặt	26.139.520.878	20.697.943.314
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	39.465.061.890	9.910.348.424
Tiền đang chuyển	-	491.384.536
	65.604.582.768	31.099.676.274

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY BÁO CÁO

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	180.485.369.863	157.424.654.795
	180.485.369.863	157.424.654.795

- (i) Tại ngày 30/09/2025, các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,45% đến 5,35%/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>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	96.990.042	4.050.253.962
CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES	48.500.000	10.000.000
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG DÂN DỤNG PHÚ QUỐC - CHI NHÁNH CÁT BÀ	1.723.225.368	-
Công ty TNHH Môi Giới Masterise Agents	12.748.876.512	-
Công ty CP Hồng Lam Xuân Thành	15.847.324.534	33.300.812.117
Công Ty Cổ Phần VMF	6.494.444.844	6.896.645.982
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	26.014.770.668	26.014.770.668
CÔNG TY TNHH M PROPERTY	4.843.987.500	-
Công ty TNHH kinh doanh Bất Động Sản MIKHOMES	15.645.068.384	8.086.747.564
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	3.443.794.164	5.371.562.732
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	124.031.459.248	61.604.013.290
CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG SƠN BẮC	54.046.829.663	54.076.829.663
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	2.102.135.794	9.660.270.947
Công ty Cổ Phần C-Holdings	10.176.696.838	13.137.569.569
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	7.081.947.299	30.050.557.450
Khách hàng mua dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành (Hoa Tiên Paradise)	58.067.395.196	58.067.395.196
Khách hàng mua DA Trinity Tower	576.729.931	629.361.780
Các khoản phải thu khách hàng khác	195.617.398.022	188.557.816.378
	569.248.579.550	547.530.263.681
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	146.774.483.246	85.253.742.333

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	18.752.655.145
Hợp tác xã Thành Công	6.066.195.031	6.066.195.031
Công ty cổ phần công nghệ quốc tế G-Tech	2.418.168.000	2.418.168.000
Công ty cổ phần C - Holdings	6.737.513.074	8.914.631.779
CÔNG TY CỔ PHẦN CEN X WORLD	4.480.447.623	4.480.447.623
Công ty CP Consgroup	58.157.062.352	-
Các đối tượng khác	10.620.100.364	6.404.413.242
	88.479.486.444	47.036.510.820

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải thu về cho vay ngắn hạn	80.932.797.016	165.405.700.000
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 CONSGROUP	-	39.000.000.000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	-	56.830.000.000
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THẾ KỶ	31.000.000.000	50.865.000.000
Công Ty Cổ Phần VMF	14.950.000.000	14.950.000.000
CÔNG TY CỔ PHẦN CEN X WORLD	17.945.000.000	-
Công ty Cổ phần tổng công ty hợp tác kinh tế Việt Lào	13.277.097.016	-
	80.932.797.016	165.405.700.000
Phải thu cho vay là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	31.000.000.000	107.695.000.000

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần đầu tư Thành Đạt VN	-	800.000.000.000
Công ty CP Hồng Lam Xuân Thành (i)	332.971.536.659	422.755.178.176
Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land (ii)	1.145.287.483.226	1.145.287.483.226
Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land (iii)	1.260.295.488	167.075.982.647
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỳ	141.978.608.176	15.705.020.507
Công ty CP Phát triển Nhà Bình Minh	47.443.000.000	-
Công ty CP tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn	38.691.853.014	38.691.853.014
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	116.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Lê Phong (iv)	47.031.165.300	47.031.165.300
Công ty Cổ Phần C-Holdings	1.314.060.000	1.314.060.000
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN VIDECON	11.900.000.000	11.900.000.000
CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ NZTECH	30.000.000.000	30.000.000.000
Công Ty Cổ Phần VMF	150.000.000.000	-
Công ty cổ phần Paradise Đại Lải	116.568.160.000	55.000.000.000
Tạm ứng	142.775.017.595	118.428.677.748
Các đối tượng khác	440.700.706.898	216.555.344.008
	2.763.921.886.356	3.069.744.764.626
b. Dài hạn		
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỳ (v)	81.616.800.000	123.616.800.000
Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (vi)	314.591.300.000	314.671.300.000
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Nhật Hằng	761.441.970.942	761.441.970.942
Ký quỹ, ký cược (vii)	1.484.217.312.747	1.294.041.283.709
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.304.525.098.248	1.119.739.505.010
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	1.500.000.000	8.000.000.000
+ Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	6.300.000.000	6.300.000.000
+ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	37.200.000.000	37.200.000.000
+ Công ty CP Tid	50.000.000.000	50.000.000.000
+ Các đối tượng khác	84.692.214.499	72.801.778.699
	2.641.867.383.689	2.493.771.354.651
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	1.641.125.198.514	1.266.967.440.585

- (i) 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 thôn Thành Vân, xã Tiên Điền, tỉnh Hà Tĩnh; và Phụ lục số 01 ngày 01/10/2022.
- (ii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 251024/HĐHTĐT/GLX-CRE-CIV ngày 25/10/2024 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy), Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản Thể Kỳ (Cen Invest) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thể kỳ (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.
 - 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.
- (iii) 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.
- (iv) 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.
- (v) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE ngày 16/7/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung số: 1607/2024/VBSĐBS/BCC ngày 16/7/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển bất động sản Thể kỳ (Cen Invest) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thể Kỳ (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 Yên Phong, Tỉnh Bắc Ninh 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).
- 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
- (vi) Thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản tại Dự án khu du lịch và giải trí quốc tế Tuần Châu, Phường Tuần Châu, tỉnh Quảng Ninh ngày 28/12/2021 giữa Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (Âu Lạc) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thể Kỳ (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.
- (vii) 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
Phải thu khó có khả năng thu hồi	107.609.190.612	258.832.635	107.609.190.612	258.832.635
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	-
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	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản (i)	643.467.432.704	-	351.963.136.458	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	225.924.414.910	-	2.425.730.880	-
Cộng	869.391.847.614	-	354.388.867.338	-

- (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
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	1.701.273.703	107.560.052
Chi phí sửa chữa văn phòng	72.726.320	483.031.575
Chi phí thuê văn phòng	69.000.002	1.011.075.388
Chi phí khác	2.063.754.882	3.140.167.047
	3.906.754.907	4.741.834.062
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	502.012.521	645.680.299
Chi phí sửa chữa văn phòng	14.612.445.691	23.521.622.164
Chi phí trả trước dài hạn khác	18.876.486.712	22.080.153.846
	33.990.944.924	46.247.456.309

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 tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu năm	116.479.910.561	2.344.357.979	48.972.289.057	18.007.746.424	185.804.304.021
Mua sắm mới	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	(1.369.605.455)	-	(1.369.605.455)
Số cuối kỳ	116.479.910.561	2.344.357.979	47.602.683.602	18.007.746.424	184.434.698.566
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số đầu năm	26.783.637.551	2.129.067.191	28.451.068.401	17.370.563.000	74.734.336.143
Trích khấu hao trong kỳ	3.251.630.198	74.062.332	3.516.361.296	393.893.044	7.235.946.870
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(794.938.841)	-	(794.938.841)
Số cuối kỳ	30.035.267.749	2.203.129.523	31.172.490.856	17.764.456.044	81.175.344.172
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số cuối kỳ	86.444.642.812	141.228.456	16.430.192.746	243.290.380	103.259.354.394
Số đầu năm	89.696.273.010	215.290.788	20.521.220.656	637.183.424	111.069.967.878

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

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu năm	11.995.200.171	222.520.215.335	431.347.273	234.946.762.779
Mua sắm mới	-	5.162.000.000	-	5.162.000.000
Tăng khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	11.995.200.171	222.520.215.335	431.347.273	240.108.762.779
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu năm	-	160.484.169.472	374.727.273	160.858.896.745
Trích khấu hao trong kỳ	-	22.750.575.549	-	22.750.575.549
Tăng khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	183.234.745.021	374.727.273	183.609.472.294
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	11.995.200.171	39.285.470.314	56.620.000	56.499.290.485
Số đầu năm	11.995.200.171	62.036.045.863	56.620.000	74.087.866.034

c) Bất động sản đầu tư:

	Sàn văn phòng làm việc tại tầng 2 + 3 Tòa nhà Dolphin Plaza	Bất động sản đầu tư tại Dự án Trinity Tower	Tổng cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu năm	135.127.481.829	56.524.081.775	191.651.563.604
Mua sắm mới	-	(14.173.028.743)	(14.173.028.743)
Giảm khác	-	-	-
Số cuối kỳ	135.127.481.829	42.351.053.032	177.478.534.861
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số đầu năm	14.263.456.408	799.408.519	15.062.864.927
Trích khấu hao trong kỳ	3.378.187.044	699.252.246	4.077.439.290
Giảm khác	-	(313.530.595)	(313.530.595)
Số cuối kỳ	17.641.643.452	1.185.130.170	18.826.773.622
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số cuối kỳ	117.485.838.377	41.165.922.862	158.651.761.239
Số đầu năm	120.864.025.421	55.724.673.256	176.588.698.677

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỮ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
- Mua sắm (i)	3.705.885.116	3.705.885.116
	3.705.885.116	3.705.885.116

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	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	1.582.663.562	1.582.663.562	1.538.046.422	1.538.046.422
Công ty Cổ phần dịch vụ và đầu tư bất động sản T-Zone	1.045.375.372	1.045.375.372	187.077.668	187.077.668
Công ty CP Tập đoàn Thế Kỳ	3.349.197.860	3.349.197.860	6.110.430.103	6.110.430.103
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh	13.188.249	13.188.249	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	3.497.887.589	3.497.887.589	3.515.417.343	3.515.417.343
Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land	21.114.000.567	21.114.000.567	1.582.552.378	1.582.552.378
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỳ	3.240.656.991	3.240.656.991	8.645.848.448	8.645.848.448
Công ty cổ phần bất động sản Ngaland	3.207.081.698	3.207.081.698	3.289.401.237	3.289.401.237
CONG TY CO PHAN BIG SKY	1.015.064.960	1.015.064.960	6.527.222.286	6.527.222.286
Công ty CP Phát triển Tài sản Sao Vàng Holdings	106.163.430	106.163.430	110.000.000	-
Các đối tượng khác	106.824.562.012	106.824.562.012	81.579.631.147	81.579.631.147
	158.537.389.188	158.537.389.188	133.411.171.349	133.411.171.349
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	6.677.630.454	6.677.630.454	18.539.410.153	18.539.410.153

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng mua Dự án A C-Skyview	296.899.886	4.887.317.471
Các đối tượng khác	4.899.339.166	4.363.417.673
	6.659.986.386	9.250.735.144

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chỉ 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	17.990.714.151	26.412.148.534	23.619.707.928	20.783.154.757
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.083.808.169	15.934.156.834	10.938.652.282	19.079.312.721
Thuế thu nhập cá nhân	68.567.687.641	40.857.859.553	53.357.971.207	56.067.575.987
Các loại thuế khác	311.329.668	434.107.731	252.997.833	492.439.566
Cộng	100.953.539.629	83.638.272.652	88.169.329.250	96.422.483.031

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí môi giới phải trả cho sàn liên kết	35.778.851.371	25.933.731.845
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	2.125.913.779	327.364.132
Lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	10.643.100.647	946.447.085
Chi phí phải trả khác	6.410.879.393	332.233.153
	54.958.745.190	27.539.776.215

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	-	565.551.011
Bảo hiểm xã hội	2.335.564.745	440.801.405
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.716.718.234	8.230.451.157
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	132.808.293.753	68.349.318.700
Phải trả khác	56.673.958.237	47.550.912.321
	196.534.534.969	125.137.034.594
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.893.626.929	4.288.221.740
	3.893.626.929	4.288.221.740

- (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.

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	900.438.956	4.312.503.854
+ Dự án Trinity Tower	-	1.691.761.167
+ Các dự án khác	900.438.956	2.620.742.687
Khác	15.856.877.420	26.990.185.304
	16.757.316.376	31.302.689.158
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	51.688.183.029	68.055.155.893
Dự án Trinity Tower	51.688.183.029	68.055.155.893
	51.688.183.029	68.055.155.893

21. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Vay ngắn hạn	906.047.341.123	946.016.535.646
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i)	224.984.014.942	226.950.543.074
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi)	166.255.049.780	130.141.800.455
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đồng Đa	-	135.000.000.000
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đồng Đa (ii)	844.432.313	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (iii)	346.521.800.000	353.548.300.000
Ngân hàng TNHH Indovina Chi nhánh Thiên Long (iv)	78.950.863.402	99.615.838.789
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)	353.333.328	760.053.328
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đồng Đa (Nợ dài hạn đến hạn trả)	71.160.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành	16.977.847.358	-
	906.047.341.123	946.016.535.646
Vay dài và nợ thuê tài chính dài hạn		
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đồng Đa (v)	105.390.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành	18.382.152.642	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	239.444.456	511.944.452
	124.011.597.098	511.944.452

(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 06/2025/352851/HĐTD ngày 09/10/2025, hạn mức cho vay 400 tỷ đồng gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi, trong đó hạn mức cho vay thấu chi tối đa: 100 tỷ đồng. Hạn mức tín dụng này đã bao gồm toàn bộ dự nợ vay ngắn hạn, dự nợ vay thấu chi, dự bảo lãnh, dự phát hành L/C được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng cụ thể, hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, hợp đồng phát hành L/C cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 07/2024/352851/HĐTD ngày 29/10/2024. Hạn mức cho vay này được sử dụng: bổ sung vốn lưu động (gồm hạn mức thấu chi), 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.

- Căn B2406, tòa B – Tòa nhà Sky city Tower 88 Láng Hạ, Phường Láng ,TP Hà Nội;
- Sân thương mại Dolphin - 28 Trần Bình - Hà Nội

- 03 (Ba) thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại Phường Nghĩa Đô TP Hà Nội của Công ty Cổ phần Đầu tư Lilaha;

03 (Ba) căn shop house Dự án The K Park của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land;

- 02 (Hai) sàn dịch vụ tại ô C11-ODK4, Khu chung cư @Homes thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội, phường Yên Sở TP Hà Nội của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land;

- Căn B0607, tòa B – Tòa nhà Sky City Tower 88 Láng Hạ, Phường Láng, TP Hà Nội của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản Thế Kỷ;

- 05 (Năm) sàn Tầng 1, Tòa H, J, K, Khu chung cư cao tầng CT7, Khu đô thị Dương Nội, Phường Hà Đông, TP Hà Nội của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản Thế Kỷ.

(ii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đồng Đa theo:

Hợp đồng cấp tín dụng số 317505.25.059.566543.TD ngày 08/8/2025, hạn mức cho vay 80 tỷ đồng được sử dụng: chi trả lương cho cán bộ nhân viên (bao gồm phụ cấp, bảo hiểm xã hội), chi phí dịch vụ cho sản liên kết thực hiện môi giới bất động sản theo dự án.

Tài sản đảm bảo của khoản vay: 02 (Ba mươi chín) bất động sản tại phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ.

Số nợ gốc tại ngày 30/9/2025: 844.432.313 VNĐ

(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.
- Theo Nghị quyết hội nghị người sở hữu trái phiếu ngày 24/01/2025 về việc Lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái phiếu mã CRE200201 về việc sửa đổi, bổ sung Bản Công Bố Thông tin, Trái phiếu mã CRE20001 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ. Tại ngày 03/02/2025 và ngày 07/02/2025 Cen Land đã mua lại trái phiếu với giá trị mua lại là: 7.0265700.000 VNĐ. Đồng thời tổng số trái phiếu còn lại với giá trị: 346.521.800.000 VNĐ được gia hạn thời gian thanh toán đến ngày 13/10/2025 với lãi suất được điều chỉnh từ ngày 01/02/2025 -13/10/2025 là 10,5%/năm.

(iv) 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: Sân văn phòng tầng 4 Tòa nhà The Golden Palm.

Số nợ gốc tại ngày 30/09/2025: 78.950.863.402 VNĐ

(v) Vay trung hạn hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đồng Đa theo Hợp đồng cấp tín dụng số 285768.25.059.566543.TD ngày 18/3/2025, số tiền cho vay tối đa 140 tỷ đồng được sử dụng: thanh toán tiền mua 34 căn Villa tại Dự án Hoa Tiên Paradise, thôn Thành Vân, xã Tiên Điền, tỉnh Hà Tĩnh theo Hợp đồng mua bán giữa Cen Land và Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành.

Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (31/3/2025).

Số nợ gốc tại ngày 30/9/2025: 134.950.000.000 VNĐ;

Tài sản đảm bảo của khoản vay: 39 (Ba mươi chín) bất động sản tại phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ và 34 (Ba mươi bốn) bất động sản tại DA Hoa Tiên Paradise.

Vay trung hạn hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đồng Đa theo Hợp đồng cấp tín dụng số 302996.25.059.566543.TD ngày 26/6/2025, số tiền cho vay tối đa 57.600.000.000 đồng được sử dụng: bù đắp chi phí thanh toán tiền mua 14 căn nhà ở liền kề/biệt thự tại Dự án Khu đô thị Eco Central Park.

- Thời hạn cho vay: 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (30/6/2025).
- Số nợ gốc tại ngày 30/9/2025: 41.600.000.000 VNĐ;
- Tài sản đảm bảo của khoản vay: quyền tài sản phát sinh từ 10 Hợp đồng mua bán nhà ở DA Eco Central Park giữa Công ty TNHH Địa ốc Công viên xanh và Cen Land.

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển VND	Vốn khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	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
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	30.700.243.946	1.286.471.048	31.986.714.994
Khác	-	-	-	-	-	(6.941.977.644)	4.965.819.012	(1.976.158.632)
Số dư cuối kỳ trước	4.636.785.340.000	149.798.900.000	(1.080.000)	143.649.701.920	54.125.000.000	617.918.087.645	48.269.126.186	5.650.545.075.751
Số dư đầu năm nay	4.636.785.340.000	149.798.900.000	(1.080.000)	143.649.701.920	54.125.000.000	634.935.706.803	42.316.253.693	5.661.609.822.416
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	65.568.614.951	(1.686.595.272)	63.882.019.679
Tăng vốn trong kỳ tại Công ty An Holding	-	-	-	-	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Tăng vốn trong kỳ tại Công ty Cen SPC	-	-	-	-	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Tăng vốn trong kỳ tại Công ty CP Đầu tư Thành Đạt VN	-	-	-	-	-	(3.348.998.027)	206.594.705.884	203.245.707.857
Khác	-	-	-	-	-	(1.750.467.483)	620.049.418	(1.130.418.065)
Số dư cuối kỳ này	4.636.785.340.000	149.798.900.000	(1.080.000)	143.649.701.920	54.125.000.000	695.404.856.244	251.844.413.723	5.931.607.131.887

Vốn điều lệ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, số cổ phiếu đang lưu hành như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+) Cổ phiếu phổ thông	463.678.534	463.678.534
+) Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ		
+) Cổ phiếu phổ thông	108	108
+) Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+) Cổ phiếu phổ thông	463.678.426	463.678.426
+) Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.		

23. 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 KỲ
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 3 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
Doanh thu				
Tổng doanh thu thuần	1.043.274.533.809	193.748.575.350	(82.178.403.943)	1.154.844.705.216
Chi phí kinh doanh	975.973.661.147	176.769.397.473	(82.178.403.943)	1.070.564.654.677
- Giá vốn hàng bán	877.934.504.964	145.910.092.323	(76.229.319.187)	947.615.278.100
- Chi phí bán hàng	19.913.447.498	-	(2.154.465.755)	17.758.981.743
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	78.125.708.685	30.859.305.150	(3.794.619.001)	105.190.394.834
Kết quả hoạt động kinh doanh	67.300.872.662	16.979.177.877	-	84.280.050.539
Doanh thu hoạt động tài chính				42.084.106.703
Chi phí tài chính				53.955.250.998
Lỗ/Lãi khác				(28.865.519.165)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				43.543.387.079
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				11.556.672.085
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				31.986.714.994

Kết quả kinh doanh hợp nhất lũy kế đến Quý 3 năm 2025

	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
Doanh thu				
Tổng doanh thu thuần	830.813.285.747	118.445.209.224	(110.901.634.763)	838.356.860.208
Chi phí kinh doanh	705.510.581.514	109.150.899.355	(110.901.634.763)	703.759.846.106
- Giá vốn hàng bán	619.705.095.341	94.624.877.056	(104.681.975.529)	609.647.996.868
- Chi phí bán hàng	12.490.413.434	-	(2.550.000.000)	9.940.413.434
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	73.315.072.739	14.526.022.299	(3.669.659.234)	84.171.435.804
Kết quả hoạt động kinh doanh	125.302.704.233	9.294.309.869	-	134.597.014.102
Doanh thu hoạt động tài chính				15.674.040.853
Chi phí tài chính				60.282.633.992
Lỗ/Lãi khác				(6.709.140.257)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				83.279.280.706
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				19.397.261.027
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				63.882.019.679

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Lũy kế đến 30/09/2025 VND	Lũy kế đến 30/09/2024 VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	838.356.860.208	1.154.844.705.216
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	575.942.404.971	620.913.139.899
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	172.929.077.686	415.627.297.071
Doanh thu dịch vụ đào tạo, tư vấn du học và cung cung nhân lực	47.721.093.609	73.820.818.641
Doanh thu dịch vụ MKT, cho thuê văn phòng và doanh thu hoạt động khác	41.764.283.942	44.483.449.605
	838.356.860.208	1.154.844.705.216
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	83.088.295.048	6.441.512.012

	Lũy kế đến 30/09/2025 VND	Lũy kế đến 30/09/2024 VND
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	15.674.040.853	40.805.772.727
Lãi đầu tư trái phiếu	-	1.278.333.976
	15.674.040.853	42.084.106.703
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	4.011.391.290	4.043.052.055

25. GIÁ VỐN VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Lũy kế đến 30/09/2025 VND	Lũy kế đến 30/09/2024 VND
Giá vốn môi giới bất động sản	473.531.059.442	520.145.112.268
Giá vốn đầu tư bất động sản	61.772.692.541	339.466.086.266
Giá vốn dịch vụ đào tạo, tư vấn du học và cung cung nhân lực	45.151.253.657	65.407.244.565
Giá vốn dịch vụ MKT, cho thuê văn phòng và hoạt động khác	29.192.991.228	22.596.835.002
	609.647.996.868	947.615.278.100

Chi phí tài chính

	Lũy kế đến 30/09/2025	Lũy kế đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	32.551.113.515	21.990.610.371
Lãi trái phiếu phải trả	27.731.520.477	31.964.640.627
Khác	-	-
	60.282.633.992	53.955.250.998
Chi phí phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	13.190.384.490	-

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Lũy kế đến 30/09/2025	Lũy kế đến 30/09/2024
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	65.568.614.951	30.700.243.946
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (VND)		
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	65.568.614.951	30.700.243.946
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	463.678.534	463.678.534
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	141	66

27. 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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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
Công ty Cổ phần Bến xe Hà Nội	- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Nguyễn Đức Vui (Thành viên HĐQT)

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ

Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A

Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An

Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT

Công ty Cổ phần Nếp sống tinh thức IPAM LIFE

Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà

Công ty cổ phần Ong Trung Ương

Công ty Cổ phần Labo De Dermafirm

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

Mối quan hệ

- Tổ chức có liên quan của người nội bộ:
 Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)

- Tổ chức có liên quan của người nội bộ:
 Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)

- Tổ chức có liên quan của người nội bộ:
 Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)

- Tổ chức có liên quan của người nội bộ:
 Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)

- Tổ chức có liên quan của người nội bộ:
 Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)

- Tổ chức có liên quan của người nội bộ:
 Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)

- Tổ chức có liên quan của người nội bộ:
 Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)

- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Bà
 Nguyễn Thị Hoàng Oanh (Thành viên
 HĐQT)

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

	Lũy kế đến 30/09/2025 VND	Lũy kế đến 30/09/2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	82.356.710.501	4.547.975.206
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	524.211.765	524.211.765
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	207.372.782	1.369.325.041
	83.088.295.048	6.441.512.012
Doanh thu hoạt động tài chính		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	2.619.193.149	3.316.764.383
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	1.391.178.083	726.287.672
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	1.020.058	-
	4.011.391.290	4.043.052.055
Thu nhập khác		
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	-	45.454.545
	-	45.454.545

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

	Lũy kế đến 30/09/2025 VND	Lũy kế đến 30/09/2024 VND
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	6.659.315.491	6.407.564.236
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	32.386.837.919	262.797.661.312
	39.046.153.410	269.205.225.548

Chi phí tài chính	Lũy kế đến 30/09/2025	Lũy kế đến 30/09/2024
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (*)	13.190.384.490	-
(*) Trong 6 tháng đầu năm 2025, Công ty đã chuyển cho Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT số tiền 25.604.550.944 VNĐ để chi trả gốc và lãi trái phiếu CRE202001 cho các trái chủ. Trong số này, Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT được hưởng 5.398.658.235 VNĐ, phần còn lại được chi trả cho các trái chủ khác)		
	13.190.384.490	-

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	2.150.480.347	2.142.487.747
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	124.171.045.275	61.604.013.290
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	83.065.512	115.459.244
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	813.510.087	1.835.400.027
	146.774.483.246	85.253.742.333
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.516.071.768.377	1.259.061.325.517
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	119.413.430.137	2.266.115.068
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	5.640.000.000
	1.641.125.198.514	1.266.967.440.585

**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

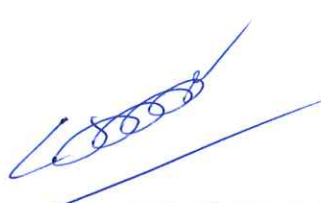
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	-	56.830.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỷ	31.000.000.000	50.865.000.000
	<u>31.000.000.000</u>	<u>107.695.000.000</u>

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải trả khác ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	9.823.542.085	-
	<u>9.823.542.085</u>	<u>-</u>

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thể Kỷ	-	2.325.632.252
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	7.791.726.255	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỷ	950.555.796	
	<u>8.742.282.051</u>	<u>2.325.632.252</u>

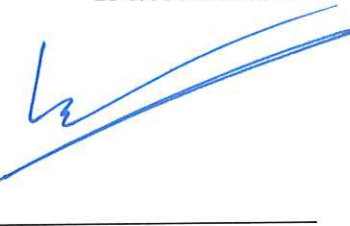
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỷ	3.349.197.860	6.110.430.103
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỷ	87.775.603	1.959.736.603
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỷ	3.240.656.991	10.469.243.447
	<u>6.677.630.454</u>	<u>18.539.410.153</u>

Giá trị trái phiếu CRE202001 nắm giữ		
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	291.242.200.000	154.653.300.000
	<u>291.242.200.000</u>	<u>154.653.300.000</u>


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng




Phạm Đức Hùng
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2025