

**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**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>                        | <b><u>TRANG</u></b> |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| 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               |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      | <b>100</b> |             | <b>4.549.034.516.094</b> | <b>4.298.280.977.836</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>110</b> | <b>4</b>    | <b>65.604.582.768</b>    | <b>31.099.676.274</b>    |
| 1. Tiền                                         | 111        |             | 65.604.582.768           | 31.099.676.274           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                   | 112        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>            | <b>120</b> |             | <b>180.485.369.863</b>   | <b>157.424.654.795</b>   |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 123        | 5           | 180.485.369.863          | 157.424.654.795          |
| <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>          | <b>130</b> |             | <b>3.418.782.391.389</b> | <b>3.745.916.881.150</b> |
| 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)         |
| <b>III. Hàng tồn kho</b>                        | <b>140</b> | <b>11</b>   | <b>869.391.847.614</b>   | <b>354.388.867.338</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                 | 141        |             | 869.391.847.614          | 354.388.867.338          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)           | 149        |             | -                        | -                        |
| <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>                | <b>150</b> |             | <b>14.770.324.460</b>    | <b>9.450.898.279</b>     |
| 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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>3.099.224.619.847</b> | <b>2.882.428.883.955</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>2.618.317.383.689</b> | <b>2.470.221.354.651</b> |
| 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)         |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>159.758.644.879</b>   | <b>185.157.833.912</b>   |
| 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)        |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | <b>13</b>   | <b>158.651.761.239</b>   | <b>176.588.698.677</b>   |
| - 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)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |             | <b>3.705.885.116</b>     | <b>3.705.885.116</b>     |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | 14          | 3.705.885.116            | 3.705.885.116            |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                  | <b>260</b> |             | <b>158.790.944.924</b>   | <b>46.755.111.599</b>    |
| 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              |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>      | <b>270</b> |             | <b>7.648.259.135.941</b> | <b>7.180.709.861.791</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, thành phố Hà Nội  
Việt Nam

**Mẫu số B 01a-DN/HN**

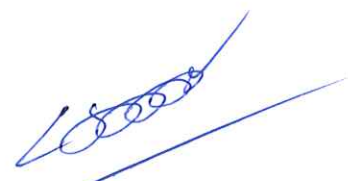
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**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               |
|--------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                        | <b>300</b> |             | <b>1.716.652.004.054</b> | <b>1.519.100.039.375</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                        | <b>310</b> |             | <b>1.537.058.596.998</b> | <b>1.446.244.717.290</b> |
| 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            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                        | <b>330</b> |             | <b>179.593.407.056</b>   | <b>72.855.322.085</b>    |
| 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              |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     | <b>400</b> |             | <b>5.931.607.131.887</b> | <b>5.661.609.822.416</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | <b>410</b> | <b>21</b>   | <b>5.931.607.131.887</b> | <b>5.661.609.822.416</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        |             | 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           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>                 | <b>440</b> |             | <b>7.648.259.135.941</b> | <b>7.180.709.861.791</b> |

  
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

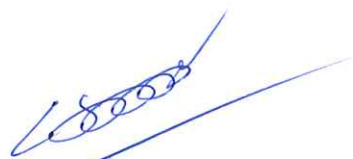
**MẪU SỐ B 03a-DN/HN**

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

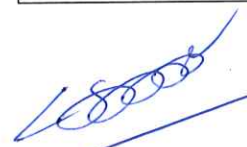


Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

**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                |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                   |           |             |                         |                         |                                   |                         |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                             | 01        |             | 26.888.871.427          | 21.268.707.469          | 83.279.280.706                    | 43.543.387.079          |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>                                                  |           |             |                         |                         |                                   |                         |
| - 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          |
| <b>3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                          | <b>08</b> |             | <b>55.063.548.271</b>   | <b>35.986.419.607</b>   | <b>159.057.933.138</b>            | <b>103.093.931.090</b>  |
| - 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)           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                | <b>20</b> |             | <b>(43.014.696.870)</b> | <b>(571.142.898)</b>    | <b>(148.877.135.303)</b>          | <b>(5.156.638.526)</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        |             | -                       | -                       | (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          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                    | <b>30</b> |             | <b>90.825.096.651</b>   | <b>(23.200.529.627)</b> | <b>92.227.860.038</b>             | <b>(59.053.669.939)</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        |             | 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)     |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                 | <b>40</b> |             | <b>(42.212.947.872)</b> | <b>20.053.177.453</b>   | <b>91.154.181.759</b>             | <b>20.404.575.382</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>                                 | <b>50</b> |             | <b>5.597.451.909</b>    | <b>(3.718.495.072)</b>  | <b>34.504.906.494</b>             | <b>(43.805.733.083)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                                              | <b>60</b> |             | <b>60.007.130.859</b>   | <b>101.683.433.941</b>  | <b>31.099.676.274</b>             | <b>141.770.671.952</b>  |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>                               | <b>70</b> |             | <b>65.604.582.768</b>   | <b>97.964.938.869</b>   | <b>65.604.582.768</b>             | <b>97.964.938.869</b>   |

  
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 KÝ**

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 ký 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 KỲ  
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<br>và hoạt động | Tỷ lệ<br>lợi ích<br>% | Tỷ lệ quyền<br>biểu quyết<br>năm giữ<br>% | Hoạt động chính                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Công ty con</b>                                               |                               |                       |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Công ty TNHH TMDT Ngôi Nhà<br>Thế Kỳ                             | Hà Nội                        | 100,00%               | 100,00%                                   | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất<br>thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư<br>vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản                                                                                                                                                                                                                                             |
| Công ty Cổ phần Truyền thông và<br>Giải trí Ngôi Sao Mới         | Hà Nội                        | 80,00%                | 80,00%                                    | Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên<br>mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc<br>tiến thương mại, nghiên cứu thị trường                                                                                                                                                                                                                                             |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Cen<br>Sài Gòn                      | Tp. Hồ Chí Minh               | 80,00%                | 80,00%                                    | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất<br>thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư<br>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<br>thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư<br>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,<br>đấu giá quyền sử dụng đất                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Công ty TNHH Quản lý đối tác liên<br>kết CEN                     | Hà Nội                        | 100,00%               | 100,00%                                   | Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá<br>quyền sử dụng đất                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Công ty CP Cen Academy                                           | Hà Nội                        | 56,00%                | 56,00%                                    | Giáo dục khác chưa được phân vào đầu<br>Chi tiết: - Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành<br>nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao<br>dịch bất động sản - Giáo dục không xác định theo<br>cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng; -<br>Các khóa dạy về phê bình, đánh giá chuyên môn; -<br>Giáo dục khác chưa được phân vào đầu (Trừ<br>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<br>thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư<br>Bất động sản Phố Xanh Group | Hà Nội                        | 51,00%                | 51,00%                                    | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất<br>thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư<br>vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền<br>sử dụng đất (trừ hoạt động đấu giá)                                                                                                                                                                                                  |
| Công ty Cổ phần Bất động sản An<br>Holding                       | Hà Nội                        | 33,33%                | 70,00%                                    | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất<br>thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư<br>vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền<br>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<br>thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư<br>vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền<br>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<br>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<br>và hoạt động | Tỷ lệ<br>sở hữu<br>và lợi ích<br>% | Tỷ lệ quyền<br>biểu quyết<br>năm giữ<br>% | 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<br>và hoạt động | Tỷ lệ<br>số hữu<br>và lợi ích<br>% | Tỷ lệ quyền<br>biểu quyết<br>năm giữ<br>% | 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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác                                   |
| Công ty CP Cen Bắc Trung Bộ<br>(Đổi tên từ Công ty CP Cen Nghệ<br>An) | Tỉnh Nghệ An, Việt Nam        | 51,00%                             | 51,00%                                    | Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các<br>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<br>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<br>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<br>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;<br>Dịch vụ du lịch, lưu trú;<br>Môi giới, tư vấn bất động sản;<br>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;<br>Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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:

|                        | <b>Kỳ này</b><br>(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>     |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| 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           |
|                                 | <b>65.604.582.768</b> | <b>31.099.676.274</b> |

#### **5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY BÁO CÁO**

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

- (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**

|                                                                                            | <b>Số cuối kỳ</b><br><b>VND</b> | <b>Số đầu năm</b><br><b>VND</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 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 MIKHOME                                               | 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                 |
|                                                                                            | <b>569.248.579.550</b>          | <b>547.530.263.681</b>          |
| <b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)</b> | <b>146.774.483.246</b>          | <b>85.253.742.333</b>           |

**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         |
|                                          | <b>88.479.486.444</b> | <b>47.036.510.820</b> |

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

|                                                                                         | <u>Số cuối kỳ</u>     | <u>Số đầu năm</u>      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                                                         | <u>VND</u>            | <u>VND</u>             |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>                                                     | <b>80.932.797.016</b> | <b>165.405.700.000</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         |
| 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        | -                      |
|                                                                                         | <b>80.932.797.016</b> | <b>165.405.700.000</b> |
| <b>Phải thu cho vay là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)</b> | <b>31.000.000.000</b> | <b>107.695.000.000</b> |

**9. PHẢI THU KHÁC**

|                                                                                      | <b>Số cuối kỳ</b><br><b>VND</b> | <b>Số đầu năm</b><br><b>VND</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                   |                                 |                                 |
| 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                 |
|                                                                                      | <b>2.763.921.886.356</b>        | <b>3.069.744.764.626</b>        |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                                    |                                 |                                 |
| 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                  |
|                                                                                      | <b>2.641.867.383.689</b>        | <b>2.493.771.354.651</b>        |
| <b>Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)</b> | <b>1.641.125.198.514</b>        | <b>1.266.967.440.585</b>        |

- (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                    |
| <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>258.832.635</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         | -                      |
| 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          | -        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>869.391.847.614</b> | <b>-</b> | <b>354.388.867.338</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<br>VND     | Số đầu năm<br>VND     |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>             |                       |                       |
| 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         |
|                                | <b>3.906.754.907</b>  | <b>4.741.834.062</b>  |
| <b>b) Dài hạn</b>              |                       |                       |
| 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        |
|                                | <b>33.990.944.924</b> | <b>46.247.456.309</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<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc và thiết<br>bị<br>VND | Phương tiện vận<br>tải<br>VND | Thiết bị<br>văn phòng<br>VND | Tổng cộng<br>VND |
|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                                    |                               |                               |                              |                  |
| 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  |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                                    |                               |                               |                              |                  |
| 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   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                                    |                               |                               |                              |                  |
| 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<br>đất | Phần mềm<br>máy tính | TSCĐ vô hình<br>khác | Tổng cộng       |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
|                               | VND                  | VND                  | VND                  | VND             |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                      |                      |                      |                 |
| 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 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                      |                      |                      |                 |
| 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 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                      |                      |                      |                 |
| 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 +<br>3 Tòa nhà Dolphin Plaza | Bất động sản đầu tư<br>tại Dự án Trinity<br>Tower | Tổng cộng        |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------|
|                               | VND                                                            | VND                                               | VND              |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                                                                |                                                   |                  |
| Số đầu năm                    | 135.127.481.829                                                | 56.524.081.775                                    | 191.651.563.604  |
| Mua sắm mới                   | -                                                              | -                                                 | -                |
| Giảm khác                     | -                                                              | (14.173.028.743)                                  | (14.173.028.743) |
| Số cuối kỳ                    | 135.127.481.829                                                | 42.351.053.032                                    | 177.478.534.861  |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                                                                |                                                   |                  |
| 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   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                                                                |                                                   |                  |
| 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 DỒI DANG**

|               | Số cuối kỳ           | Số đầu năm           |
|---------------|----------------------|----------------------|
|               | VND                  | VND                  |
| - Mua sắm (i) | 3.705.885.116        | 3.705.885.116        |
|               | <b>3.705.885.116</b> | <b>3.705.885.116</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.

**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         |
|                                                                                       | <b>158.537.389.188</b> | <b>158.537.389.188</b> | <b>133.411.171.349</b> | <b>133.411.171.349</b> |
| Phải trả người bán là các bên liên quan<br>(chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27) | <b>6.677.630.454</b>   | <b>6.677.630.454</b>   | <b>18.539.410.153</b>  | <b>18.539.410.153</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 | 296.899.886          | 4.887.317.471        |
| Các đối tượng khác               | 4.899.339.166        | 4.363.417.673        |
|                                  | <b>6.659.986.386</b> | <b>9.250.735.144</b> |

**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           |
| <b>Cộng</b>                | <b>100.953.539.629</b> | <b>83.638.272.652</b> | <b>88.169.329.250</b> | <b>96.422.483.031</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 | 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           |
|                                            | <b>54.958.745.190</b> | <b>27.539.776.215</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>            |                        |                        |
| 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         |
|                               | <b>196.534.534.969</b> | <b>125.137.034.594</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>             |                        |                        |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn  | 3.893.626.929          | 4.288.221.740          |
|                               | <b>3.893.626.929</b>   | <b>4.288.221.740</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.

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|                                                   | <b>Số cuối kỳ</b>     | <b>Số đầu kỳ</b>      |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                   | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                |                       |                       |
| 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        |
|                                                   | <b>16.757.316.376</b> | <b>31.302.689.158</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>                                 |                       |                       |
| 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        |
|                                                   | <b>51.688.183.029</b> | <b>68.055.155.893</b> |

**21. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN**

|                                                                                           | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu năm</b>      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                           | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                                                       | <b>906.047.341.123</b> | <b>946.016.535.646</b> |
| 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         | -                      |
|                                                                                           | <b>906.047.341.123</b> | <b>946.016.535.646</b> |
| <b>Vay dài và nợ thuê tài chính dài hạn</b>                                               |                        |                        |
| 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            |
|                                                                                           | <b>124.011.597.098</b> | <b>511.944.452</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 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 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 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 KỶ**  
**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<br>của chủ sở hữu<br>VND | Thặng dư<br>vốn cổ phần<br>VND | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư<br>phát triển<br>VND | Vốn khác       | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối<br>VND | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát<br>VND | Cộng<br>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> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Cổ phiếu</b>                                     |                   |                  |
| 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<br>đầu tư bất động sản | Dịch vụ khác           | Loại trừ nội bộ<br>và điều chỉnh | Tổng cộng                |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|----------------------------------|--------------------------|
|                                                   | VND                                        | VND                    | VND                              | VND                      |
| <b>Doanh thu</b>                                  |                                            |                        |                                  |                          |
| Tổng doanh thu thuần                              | 1.043.274.533.809                          | 193.748.575.350        | (82.178.403.943)                 | 1.154.844.705.216        |
| <b>Chi phí kinh doanh</b>                         | <b>975.973.661.147</b>                     | <b>176.769.397.473</b> | <b>(82.178.403.943)</b>          | <b>1.070.564.654.677</b> |
| - 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          |
| <b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>               | <b>67.300.872.662</b>                      | <b>16.979.177.877</b>  | <b>-</b>                         | <b>84.280.050.539</b>    |
| 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)         |
| <b>Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp</b> |                                            |                        |                                  | <b>43.543.387.079</b>    |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành      |                                            |                        |                                  | 11.556.672.085           |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại       |                                            |                        |                                  | -                        |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>   |                                            |                        |                                  | <b>31.986.714.994</b>    |

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

|                                                   | Dịch vụ môi giới và<br>đầu tư bất động sản | Dịch vụ khác           | Loại trừ nội bộ<br>và điều chỉnh | Tổng cộng              |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------|
|                                                   | VND                                        | VND                    | VND                              | VND                    |
| <b>Doanh thu</b>                                  |                                            |                        |                                  |                        |
| Tổng doanh thu thuần                              | 830.813.285.747                            | 118.445.209.224        | (110.901.634.763)                | 838.356.860.208        |
| <b>Chi phí kinh doanh</b>                         | <b>705.510.581.514</b>                     | <b>109.150.899.355</b> | <b>(110.901.634.763)</b>         | <b>703.759.846.106</b> |
| - 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         |
| <b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>               | <b>125.302.704.233</b>                     | <b>9.294.309.869</b>   | <b>-</b>                         | <b>134.597.014.102</b> |
| 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)        |
| <b>Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp</b> |                                            |                        |                                  | <b>83.279.280.706</b>  |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành      |                                            |                        |                                  | 19.397.261.027         |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại       |                                            |                        |                                  | -                      |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>   |                                            |                        |                                  | <b>63.882.019.679</b>  |

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

|                                                                                                          | <b>Lũy kế đến<br/>30/09/2025</b> | <b>Lũy kế đến<br/>30/09/2024</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                                          | <b>VND</b>                       | <b>VND</b>                       |
| <b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                                                       | <b>838.356.860.208</b>           | <b>1.154.844.705.216</b>         |
| <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<br>cung nhân lực                                        | 47.721.093.609                   | 73.820.818.641                   |
| Doanh thu dịch vụ MKT, cho thuê văn phòng và<br>doanh thu hoạt động khác                                 | 41.764.283.942                   | 44.483.449.605                   |
|                                                                                                          | <b>838.356.860.208</b>           | <b>1.154.844.705.216</b>         |
| <b>Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên<br/>quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)</b> | <b>83.088.295.048</b>            | <b>6.441.512.012</b>             |

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

**25. GIÁ VỐN VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                                 | <b>Lũy kế đến<br/>30/09/2025</b> | <b>Lũy kế đến<br/>30/09/2024</b> |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                 | <b>VND</b>                       | <b>VND</b>                       |
| 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<br>cung nhân lực | 45.151.253.657                   | 65.407.244.565                   |
| Giá vốn dịch vụ MKT, cho thuê văn phòng và hoạt<br>động khác    | 29.192.991.228                   | 22.596.835.002                   |
|                                                                 | <b>609.647.996.868</b>           | <b>947.615.278.100</b>           |

**Chi phí tài chính**

|                                                                                                    | <b>Lũy kế đến<br/>30/09/2025</b> | <b>Lũy kế đến<br/>30/09/2024</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                                    | <b>VND</b>                       | <b>VND</b>                       |
| 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                                                                                               | -                                | -                                |
|                                                                                                    | <b>60.282.633.992</b>            | <b>53.955.250.998</b>            |
| <b>Chi phí phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)</b> | <b>13.190.384.490</b>            | <b>-</b>                         |

**26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

|                                                                           | <b>Lũy kế đến<br/>30/09/2025</b> | <b>Lũy kế đến<br/>30/09/2024</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>                     | <b>65.568.614.951</b>            | <b>30.700.243.946</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>65.568.614.951</b>            | <b>30.700.243.946</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>141</b>                       | <b>66</b>                        |

**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:*

| <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                       |
| 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:*

|                                                          | <b>Lũy kế đến<br/>30/09/2025<br/>VND</b> | <b>Lũy kế đến<br/>30/09/2024<br/>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 | 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                            |
|                                                          | <b>83.088.295.048</b>                    | <b>6.441.512.012</b>                     |
| <b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>                     |                                          |                                          |
| 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                                | -                                        |
|                                                          | <b>4.011.391.290</b>                     | <b>4.043.052.055</b>                     |
| <b>Thu nhập khác</b>                                     |                                          |                                          |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ     | -                                        | 45.454.545                               |
|                                                          | <b>-</b>                                 | <b>45.454.545</b>                        |

**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<br>30/09/2025<br>VND | Lũy kế đến<br>30/09/2024<br>VND |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp</b>              |                                 |                                 |
| 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                 |
|                                                          | <b>39.046.153.410</b>           | <b>269.205.225.548</b>          |

| <b>Chi phí tài chính</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Lũy kế đến<br>30/09/2025 | Lũy kế đến<br>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) |                          |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>13.190.384.490</b>    | <b>-</b>                 |

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

|                                                          | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu năm<br>VND        |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>                      |                          |                          |
| 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            |
|                                                          | <b>146.774.483.246</b>   | <b>85.253.742.333</b>    |
| <b>Phải thu khác</b>                                     |                          |                          |
| 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            |
|                                                          | <b>1.641.125.198.514</b> | <b>1.266.967.440.585</b> |

**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**

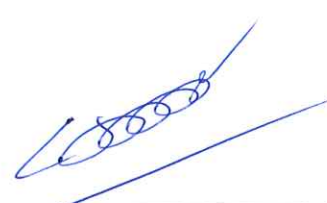
|                                                          | <u>Số cuối kỳ</u>     | <u>Số đầu năm</u>      |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                          | <u>VND</u>            | <u>VND</u>             |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>                      |                       |                        |
| 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         |
|                                                          | <b>31.000.000.000</b> | <b>107.695.000.000</b> |

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

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

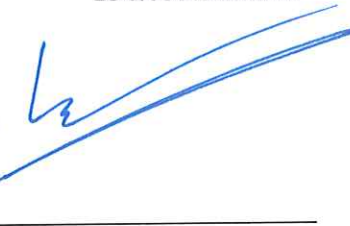
|                                                          | <u>Số cuối kỳ</u>    | <u>Số đầu năm</u>     |
|----------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                                          | <u>VND</u>           | <u>VND</u>            |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>                       |                      |                       |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ                          | 3.349.197.860        | 6.110.430.103         |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ           | 87.775.603           | 1.959.736.603         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ | 3.240.656.991        | 10.469.243.447        |
|                                                          | <b>6.677.630.454</b> | <b>18.539.410.153</b> |

|                                             | <u>Số cuối kỳ</u>      | <u>Số đầu năm</u>      |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                             | <u>VND</u>             | <u>VND</u>             |
| <b>Giá trị trái phiếu CRE202001 nắm giữ</b> |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT        | 291.242.200.000        | 154.653.300.000        |
|                                             | <b>291.242.200.000</b> | <b>154.653.300.000</b> |

  
 Nguyễn Công Sơn  
 Người lập biểu

  
 Lê Thị Lan  
 Kế toán trưởng



  
 Phạm Đức Hùng  
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2025