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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ IV NĂM 2025

Tháng 01 năm 2026

Signature Not Verified
Ký bởi: Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Thế Kỷ
Ký ngày: 30/1/2026 20:28:40

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	7 - 34

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho quý IV năm 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 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho quý IV 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,

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
CEN LAND
MSDN: 0101160306

Phạm Đức Hùng
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**4,292,316,620,619**	**4,298,280,977,836**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4	**114,689,129,186**	**31,099,676,274**
1. Tiền	111		109,689,129,186	31,099,676,274
2. Các khoản tương đương tiền	112		5,000,000,000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**164,585,369,863**	**157,424,654,795**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	164,585,369,863	157,424,654,795
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**3,299,299,886,870**	**3,745,916,881,150**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	591,958,579,112	547,530,263,681
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	87,593,487,930	47,036,510,820
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	69,396,797,016	165,405,700,000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	2,643,431,380,789	3,069,744,764,626
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(93,080,357,977)	(83,800,357,977)
III. Hàng tồn kho	**140**	**11**	**690,703,536,500**	**354,388,867,338**
1. Hàng tồn kho	141		690,703,536,500	354,388,867,338
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**23,038,698,200**	**9,450,898,279**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	5,028,443,497	4,741,834,062
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		15,935,939,774	1,295,201,921
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2,074,314,929	3,413,862,296
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**3,290,903,763,723**	**2,882,428,883,955**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**2,556,151,997,709**	**2,470,221,354,651**
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	2,579,701,997,709	2,493,771,354,651
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(23,550,000,000)	(23,550,000,000)
II. Tài sản cố định	**220**		**152,330,458,246**	**185,157,833,912**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	101,258,370,219	111,069,967,878
- Nguyên giá	*222*		*183,296,614,093*	*185,804,304,021*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(82,038,243,874)*	*(74,734,336,143)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	51,072,088,027	74,087,866,034
- Nguyên giá	*228*		*240,108,762,779*	*234,946,762,779*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(189,036,674,752)*	*(160,858,896,745)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**13**	**166,768,629,685**	**176,588,698,677**
- Nguyên giá	231		186,921,740,253	191,651,563,604
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(20,153,110,568)	(15,062,864,927)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**260,101,788,026**	**3,705,885,116**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	260,101,788,026	3,705,885,116
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**155,550,890,057**	**46,755,111,599**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		33,870,890,057	46,247,456,309
2. Lợi thế thương mại	269		121,680,000,000	507,655,290
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**7,583,220,384,342**	**7,180,709,861,791**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1,641,596,451,739**	**1,519,100,039,375**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1,472,032,977,872**	**1,446,244,717,290**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	166,451,260,511	133,411,171,349
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	5,786,811,546	9,250,735,144
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	17	130,507,398,064	100,953,539,629
4. Phải trả người lao động	314		140,464,894,550	64,767,763,661
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	57,435,941,039	27,539,776,215
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		23,869,598,754	31,302,689,158
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	202,746,824,862	125,137,034,594
8. Vay ngắn hạn	320	20	736,904,776,652	946,016,535,646
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7,865,471,894	7,865,471,894
II. Nợ dài hạn	**330**		**169,563,473,867**	**72,855,322,085**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		49,365,964,514	68,055,155,893
2. Phải trả dài hạn khác	337	19	22,439,566,929	4,288,221,740
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	97,757,942,424	511,944,452
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**5,941,623,932,603**	**5,661,609,822,416**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**21**	**5,941,623,932,603**	**5,661,609,822,416**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4,636,785,340,000	4,636,785,340,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*4,636,785,340,000*	*4,636,785,340,000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		149,798,900,000	149,798,900,000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		54,125,000,000	54,125,000,000
4. Cổ phiếu quỹ	415		(1,080,000)	(1,080,000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		143,649,701,920	143,649,701,920
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		701,682,552,721	634,935,706,803
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*626,720,450,688*	*593,887,660,454*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*421b*		*74,962,102,033*	*41,048,046,349*
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		255,583,517,962	*42,316,253,693*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**7,583,220,384,342**	**7,180,709,861,791**

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Phạm Đức Hùng**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 30 tháng 01 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2025

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**23**	**517,882,372,314**	**383,157,895,151**	**1,356,239,232,522**	**1,538,002,600,367**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**517,882,372,314**	**383,157,895,151**	**1,356,239,232,522**	**1,538,002,600,367**
4. Giá vốn hàng bán	11	24	409,599,485,455	300,953,436,319	1,019,247,482,323	1,248,568,714,419
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**108,282,886,859**	**82,204,458,832**	**336,991,750,199**	**289,433,885,948**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	(3,256,264,399)	7,034,918,768	12,417,776,454	49,119,025,471
7. Chi phí tài chính	22	24	14,204,287,008	37,705,888,508	74,486,921,000	91,661,139,506
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*14,204,287,008*	*18,894,131,040*	74,486,921,000	72,849,382,038
8. Chi phí bán hàng	25		(878,428,403)	1,407,537,066	9,061,985,031	19,166,518,809
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		82,222,895,874	28,247,637,063	166,394,331,678	133,438,031,897
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**9,477,867,981**	**21,878,314,963**	**99,466,288,944**	**94,287,221,207**
11. Thu nhập khác	31		12,700,191,293	1,678,851,561	13,941,995,148	2,215,493,804
12. Chi phí khác	32		4,242,223,755	9,806,491,205	12,193,167,867	39,208,652,613
13. (Lỗ)/ Lãi khác (40 = 31 - 32)	**40**		**8,457,967,538**	**(8,127,639,644)**	**1,748,827,281**	**(36,993,158,809)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**17,935,835,519**	**13,750,675,319**	**101,215,116,225**	**57,294,062,398**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		5,499,034,803	3,950,886,760	24,896,295,830	15,507,558,845
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**12,436,800,716**	**9,799,788,559**	**76,318,820,395**	**41,786,503,553**
17.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ			*9,397,696,477*	*10,347,802,403*	*74,966,311,428*	*41,048,046,349*
17.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			*3,039,104,239*	*(548,013,844)*	*1,352,508,967*	*738,457,204*
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**25**			**162**	**89**

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Phạm Đức Hùng**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 30 tháng 01 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý IV năm 2025

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến hết Quý IV	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**17,935,835,519**	**13,750,675,319**	**101,215,116,225**	**57,294,062,398**
2. Điều chỉnh cho các khoản						
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02		8,991,163,767	11,861,377,791	42,741,594,881	48,519,080,356
- Các khoản dự phòng	03		9,280,000,000	-	9,280,000,000	11,186,986,406
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(9,544,630,843)	(5,938,429,615)	(27,799,043,517)	(48,187,825,573)
- Chi phí lãi vay	06		14,204,287,008	18,894,131,040	74,486,921,000	72,849,382,038
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**40,866,655,451**	**38,567,754,535**	**199,924,588,589**	**141,661,685,625**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(42,479,182,797)	(361,707,481,622)	467,886,374,942	(728,559,021,956)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		178,688,311,114	29,956,151,244	(336,314,669,162)	201,661,599,895
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		61,552,668,710	(266,879,330,304)	222,396,179,974	(104,852,520,448)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1,001,633,723)	4,758,187,780	12,089,956,817	4,602,295,169
- Tiền lãi vay đã trả	14		(23,247,970,523)	(29,316,646,166)	(73,742,065,949)	(98,354,759,557)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(277,124,570)	(10,938,652,282)	(6,214,406,357)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**214,378,848,232**	**(584,898,489,103)**	**481,301,712,929**	**(590,055,127,629)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(11,344,568,549)	(8,798,730,930)	(11,454,568,549)	(73,399,465,697)
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		974,817,443	-	16,919,393,769	181,818,181
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3,600,000,000)	(40,355,000,001)	(164,102,818,131)	(280,077,848,028)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		27,536,000,000	391,262,767,367	245,351,006,047	609,842,650,776
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-	(415,800,000,000)	
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		835,668,437	36,968,037,177	19,916,764,233	63,476,248,442
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**14,401,917,331**	**379,077,073,613**	**(309,170,222,631)**	**320,023,403,674**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		700,000,000	-	4,700,000,000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		798,262,209,550	925,869,648,173	3,144,202,348,565	2,715,317,497,944
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(978,658,428,695)	(786,913,495,278)	(3,237,444,385,951)	(2,555,956,769,667)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(179,696,219,145)**	**138,956,152,895**	**(88,542,037,386)**	**159,360,728,277**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**49,084,546,418**	**(66,865,262,595)**	**83,589,452,912**	**(110,670,995,678)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**65,604,582,768**	**97,964,938,869**	**31,099,676,274**	**141,770,671,952**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**114,689,129,186**	**31,099,676,274**	**114,689,129,186**	**31,099,676,274**

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Phạm Đức Hùng**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 30 tháng 01 năm 2026

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2025 bao gồm:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	Hà Nội	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	Hà Nội	80,00%	80,00%	Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	80,00%	80,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản
Công ty TNHH Cen Prime	Hà Nội	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản
Công ty TNHH Cen Cuckoo	Hà Nội	100,00%	100,00%	Dịch vụ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	Hà Nội	100,00%	100,00%	Tư vấn, môi giới , đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
Công ty CP Cen Academy	Hà Nội	56,00%	56,00%	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản - Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng; - Các khoá dạy về phê bình, đánh giá chuyên môn; - Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (Trừ hoạt động của các tổ chức Đảng, tôn giáo)
Công ty CP Cen HCM	Tp. Hồ Chí Minh	100,00%	94,00%	Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	Hà Nội	51,00%	51,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ hoạt động đấu giá
Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	Hà Nội	33,33%	70,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ hoạt động đấu giá)
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC	Hà Nội	55,00%	55,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ hoạt động đấu giá)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	Quảng Ninh	58,20%	58,20%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

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

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

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

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty CP Cen Housing	TP Hà Nội, Việt Nam	49,28%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Vĩnh Phú	Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	54,00%	54,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Miền Trung	TP Đà Nẵng, Việt Nam	54,00%	54,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Bắc Ninh	Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	54,00%	54,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Thanh Hóa	Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Hải Phòng	TP Hải Phòng, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Bắc Trung Bộ (Đổi tên từ Công ty CP Cen Nghệ An)	Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Hưng Yên	Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Khánh Hòa	Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Quảng Ninh	Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Stay	TP Hà Nội, Việt Nam	100,00%	51,00%	Thương mại điện tử; Dịch vụ du lịch, lưu trú; Môi giới, tư vấn bất động sản; Các nhóm ngành liên quan khác.
Công ty CP Cen Zone	TP Hà Nội, Việt Nam	75,00%	75,00%	Hoạt động tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	Tỉnh Bình Định, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	54,00%	54,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Bình Dương	Tỉnh Bình Dương, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Cần Thơ	TP Cần Thơ, Việt Nam	45,56%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho quý IV năm 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 IV năm 2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

Tiền

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

Chi phí đi vay

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

Chi phí phải trả

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán.
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	24,411,927,773	20,697,943,314
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	85,277,201,413	9,910,348,424
Tiền gửi tiết kiệm	5,000,000,000	-
	114,689,129,186	**31,099,676,274**

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	164,585,369,863	157,424,654,795
	164,585,369,863	**157,424,654,795**

(i) Tại ngày 31/12/2025, 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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	96,990,042	4,050,253,962
CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES	17,500,000	10,000,000
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG DÂN DỤNG PHÚ QUỐC - CHI NHÁNH CÁT BÀ	229,153,075	-
Công ty TNHH Môi Giới Masterise Agents	8,128,342,393	-
Công ty CP Hồng Lam Xuân Thành	9,029,854,321	33,300,812,117
Công Ty Cổ Phần VMF	6,505,444,844	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	28,850,261,238	-
Công ty TNHH kinh doanh Bất Động Sản MIKHOME	-	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	-	5,371,562,732
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	130,593,285,756	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	5,895,681,041	17,374,650,840
Công ty cổ phần xây dựng, thương mại và vật liệu Sông Hồng	-	9,660,270,947
Công ty Cổ Phần C-Holdings	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	23,724,053,325	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	40,981,363	629,361,780
Các khoản phải thu khách hàng khác	199,900,333,806	188,557,816,378
	591,958,579,112	**547,530,263,681**
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	**162,734,850,030**	**85,253,742,333**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	18,752,655,145
Hợp tác xã Thành Công	3,239,001,316	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	7,078,755,303	8,914,631,779
CÔNG TY CỔ PHẦN CEN X WORLD	7,108,064,191	4,480,447,623
Công ty CP Consgroup	58,157,062,352	-
Các đối tượng khác	9,592,436,768	6,404,413,242
	87,593,487,930	**47,036,510,820**
Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	-	-

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn	**69,396,797,016**	**165,405,700,000**
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn	3,760,700,000	3,760,700,000
Công ty cổ phần CONSGROUP	-	39,000,000,000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	-	56,830,000,000
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THẾ KỶ	31,000,000,000	50,865,000,000
Công Ty Cổ Phần VMF	3,414,000,000	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	-
	69,396,797,016	**165,405,700,000**
Phải thu cho vay là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	**31,000,000,000**	**107,695,000,000**

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần đầu tư Thành Đạt VN	-	800,000,000,000
Công ty CP Hồng Lam Xuân Thành (i)	285,971,536,659	422,755,178,176
Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land (ii)	1,323,588,587,414	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 Kỷ	113,714,530,000	15,705,020,507
Công ty CP Phát triển Nhà Bình Minh	46,703,000,000	-
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 VIDEC	*5,700,000,000*	*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	*88,800,000,000*	-
Công ty CP Dịch vụ gia tăng Bất Động Sản Thế Kỷ	*150,000,000,000*	-
Công ty cổ phần Paradise Đại Lải	*56,568,160,000*	*55,000,000,000*
Tạm ứng	145,539,130,953	118,428,677,748
Các đối tượng khác	192,549,061,961	216,555,344,008
	2,643,431,380,789	**3,069,744,764,626**
b. Dài hạn		
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ (v)	-	123,616,800,000
Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (vi)	314,571,300,000	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)	1,503,688,726,767	1,294,041,283,709
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	*1,308,201,898,248*	*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	*100,486,828,519*	*72,801,778,699*
	2,579,701,997,709	**2,493,771,354,651**
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	**1,532,665,968,284**	**1,266,967,440,585**

(i) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 về việc mua bán các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành tại thôn Thành Vân, xã Tiên Điền, tỉnh Hà Tĩnh; và Phụ lục số 01 ngày 01/10/2022.

(ii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 251024/HĐHTĐT/GLX-CRE-CIV ngày 25/10/2024 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy), Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản Thế Kỷ (Cen Invest) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land)

- Mục đích hợp tác đầu tư: hợp tác đầu tư và kinh doanh đối với các bất động sản thuộc Dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư.
- 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 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 Thế kỷ (Cen Invest) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land).

Mục đích hợp tác đầu tư: thực hiện phát triển, kinh doanh và khai thác Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở hoàn trả vốn dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm hành chính, trụ sở UBND và đường trục trung tâm xã 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 Thế Kỷ (Cen Land);

Âu Lạc cam kết sẽ bán và Cen Land cam kết sẽ mua các bất động sản (nhà và đất) thuộc Dự án khu khách sạn và dịch vụ ven biển phía Đông Nam đảo Tuần Châu theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu khách sạn và dịch vụ ven biển Đông Nam đảo Tuần Châu số 5597/QĐ-UBND ngày 25/6/2020; và khu cảng tàu nam Tuần Châu theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu cảng tàu Nam Tuần Châu số 5573 ngày 25/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh do Âu Lạc làm chủ đầu tư. Sau khi Dự án đủ điều kiện bán nhà ở và các bên đã ký các hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai, tiền đặt cọc sẽ được kết chuyển thành tiền thanh toán nhận chuyển nhượng bất động sản.

(vii) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng mà Công ty đã trả cho các chủ đầu tư, để thực hiện vai trò tổng đại lý phân phối sản phẩm bất động sản hình thành từ các dự án.

10. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khó có khả năng thu hồi	**116,889,190,612**	**258,832,635**	**107,609,190,612**	**258,832,635**
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5,391,000,324	-	5,391,000,324	-
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384,300,000	-	384,300,000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106,244,294	-	106,244,294	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60,615,000	-	60,615,000	-
Công ty Cổ phần TID	343,870,941	-	343,870,941	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội	39,683,691	-	39,683,691	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45,898,815	-	45,898,815	-
Công ty cổ phần ECOLAND	147,024,316	-	147,024,316	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22,550,000,000	-	22,550,000,000	-
Công ty cổ phần tập đoàn Phúc Sơn	22,373,972,812	-	22,373,972,812	
Công ty CP EMPIRE PROPERTY	1,179,901,920	-	1,179,901,920	-
Công Ty Cổ Phần TMS Bất Động Sản	3,727,756,578	-	3,727,756,578	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1,470,000,000	-	1,470,000,000	-
Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55,378,595		55,378,595	
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Lê Phong	47,031,165,300	-	47,031,165,300	-
Công ty cổ phần Max Việt Nam	252,936,200	-	252,936,200	-
Công ty Cổ phần Hateco Thăng Long	1,200,000,000	-	-	-
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5,640,000,000	-	-	-
Công ty Cổ phần Landmark holding	2,440,000,000	-	-	-
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)	685,111,684,356	-	351,963,136,458	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	5,591,852,144	-	2,425,730,880	-
Cộng	**690,703,536,500**	**-**	**354,388,867,338**	**-**

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	540,043,138	107,560,052
Chi phí sửa chữa văn phòng	51,985,174	483,031,575
Chi phí thuê văn phòng	492,612,943	1,011,075,388
Chi phí khác	3,943,802,242	3,140,167,047
	5,028,443,497	**4,741,834,062**
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	578,111,505	645,680,299
Chi phí sửa chữa văn phòng	14,036,394,117	23,521,622,164
Chi phí trả trước dài hạn khác	19,256,384,435	22,080,153,846
	33,870,890,057	**46,247,456,309**

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

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

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu năm	**116,479,910,561**	**2,344,357,979**	**48,972,289,057**	**18,007,746,424**	**185,804,304,021**
Mua sắm mới	-	-	-	656,922,800	656,922,800
Giảm khác	-	-	(3,164,612,728)	-	(3,164,612,728)
Số cuối kỳ	**116,479,910,561**	**2,344,357,979**	**45,807,676,329**	**18,664,669,224**	**183,296,614,093**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số đầu năm	**26,783,637,551**	**2,129,067,191**	**28,451,068,401**	**17,370,563,000**	**74,734,336,143**
Trích khấu hao trong kỳ	4,334,319,554	83,909,409	4,547,948,628	507,393,642	9,473,571,233
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2,169,663,502)	-	(2,169,663,502)
Số cuối kỳ	**31,117,957,105**	**2,212,976,600**	**30,829,353,527**	**17,877,956,642**	**82,038,243,874**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số cuối kỳ	**85,361,953,456**	**131,381,379**	**14,978,322,802**	**786,712,582**	**101,258,370,219**
Số đầu năm	**89,696,273,010**	**215,290,788**	**20,521,220,656**	**637,183,424**	**111,069,967,878**

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

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
		VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu năm	**11,995,200,171**	**222,520,215,335**	**431,347,273**	**234,946,762,779**
Mua sắm mới	-	5,162,000,000	-	5,162,000,000
Tăng khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**11,995,200,171**	**227,682,215,335**	**431,347,273**	**240,108,762,779**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu năm	-	**160,484,169,472**	**374,727,273**	**160,858,896,745**
Trích khấu hao trong kỳ	-	28,177,778,007	-	28,177,778,007
Tăng khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	**188,661,947,479**	**374,727,273**	**189,036,674,752**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	**11,995,200,171**	**39,020,267,856**	**56,620,000**	**51,072,088,027**
Số đầu năm	**11,995,200,171**	**62,036,045,863**	**56,620,000**	**74,087,866,034**

c) Bất động sản đầu tư:

	Sàn văn phòng làm việc tại tầng 2 + 3 Tòa nhà Dolphin Plaza	Bất động sản đầu tư tại Dự án Trinity Tower	Bất động sản đầu tư tại DA Meyhomes Capital Phú Quốc	Tổng cộng
		VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu năm	**135,127,481,829**	**56,524,081,775**		**191,651,563,604**
Mua sắm mới	-	2,241,669,612	8,642,900,806	10,884,570,418
Giảm khác	-	(15,614,393,769)		(15,614,393,769)
Số cuối kỳ	**135,127,481,829**	**43,151,357,618**	**8,642,900,806**	**186,921,740,253**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu năm	**14,263,456,408**	**799,408,519**		**15,062,864,927**
Trích khấu hao trong kỳ	4,504,249,392	896,171,907	48,261,322	5,448,682,621
Giảm khác	-	(358,436,980)	-	(358,436,980)
Số cuối kỳ	**18,767,705,800**	**1,337,143,446**	**48,261,322**	**20,153,110,568**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	**116,359,776,029**	**41,814,214,172**	**8,594,639,484**	**166,768,629,685**
Số đầu năm	**120,864,025,421**	**55,724,673,256**	-	**176,588,698,677**

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
- Mua sắm (i)	5,091,265,818	3,705,885,116
- Xây dựng cơ bản	255,010,522,208	-
	260,101,788,026	**3,705,885,116**

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần địa ốc Mai Việt	1,180,276,769	1,180,276,769	1,538,046,422	1,538,046,422
Công ty Cổ phần dịch vụ và đầu tư bất động sản T-Zone	130,218,955	130,218,955	187,077,668	187,077,668
Công ty CP Tập đoàn Thế Kỷ	4,159,780,517	4,159,780,517	6,110,430,103	6,110,430,103
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh	16,271,028,683	16,271,028,683	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	3,550,583,461	3,550,583,461	3,515,417,343	3,515,417,343
Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land	-	-	1,582,552,378	1,582,552,378
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	11,329,452,816	11,329,452,816	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	505,800,548	505,800,548	6,527,222,286	6,527,222,286
Các đối tượng khác	111,960,062,324	111,960,062,324	81,689,631,147	81,689,631,147
	166,451,260,511	**166,451,260,511**	**133,411,171,349**	**133,411,171,349**
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	**15,577,008,936**	**15,577,008,936**	**18,539,410,153**	**18,539,410,153**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng mua Dự án A C-Skyview	156,387,482	4,887,317,471
Các đối tượng khác	4,166,676,730	4,363,417,673
	5,786,811,546	**9,250,735,144**

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ
		Số phải nộp	Số đã nộp	
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	17,990,714,151	60,230,464,336	46,822,721,987	31,398,456,500
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14,083,808,169	22,856,786,294	10,890,792,882	26,049,801,581
Thuế thu nhập cá nhân	68,567,687,641	67,311,470,271	63,386,867,835	72,492,290,077
Các loại thuế khác	311,329,668	613,948,710	358,428,472	566,849,906
Cộng	**100,953,539,629**	**151,012,669,611**	**121,458,811,176**	**130,507,398,064**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí môi giới phải trả cho sàn liên kết	49,804,241,954	25,933,731,845
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	1,603,685,649	327,364,132
Lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	1,418,759,660	946,447,085
Chi phí phải trả khác	4,609,253,776	332,233,153
	57,435,941,039	**27,539,776,215**

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	-	565,551,011
Bảo hiểm xã hội	214,672,341	440,801,405
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	25,830,873,234	8,230,451,157
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	141,047,573,363	68,349,318,700
Phải trả khác	35,653,705,924	47,550,912,321
	202,746,824,862	**125,137,034,594**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	22,439,566,929	4,288,221,740
	22,439,566,929	**4,288,221,740**

(i) Phản ánh số tiền đặt cọc mua căn hộ, liền kề, biệt thự... của các khách hàng tại các dự án do Công ty phân phối.

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	200,893,500	4,312,503,854
+ Dự án Trinity Tower	-	*1,691,761,167*
+ Các dự án khác	200,893,500	*2,620,742,687*
Khác	23,668,705,254	26,990,185,304
	23,869,598,754	**31,302,689,158**
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	49,365,964,514	68,055,155,893
Dự án Trinity Tower	*49,365,964,514*	*68,055,155,893*
	49,365,964,514	**68,055,155,893**

21. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Vay ngắn hạn	**736,904,776,652**	**946,016,535,646**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i)	355,538,048,402	226,950,543,074
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi)	163,719,295,494	130,141,800,455
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đống Đa	-	135,000,000,000
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đống Đa (ii)	22,984,310,549	-
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Phú Quốc	9,600,000,000	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (iii)	-	353,548,300,000
Ngân hàng TNHH Indovina Chi nhánh Thiên Long (iv)	69,316,818,008	99,615,838,789
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 Đống Đa (Nợ dài hạn đến hạn trả)	98,208,333,332	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành	17,184,637,539	-
	736,904,776,652	**946,016,535,646**
Vay dài và nợ thuê tài chính dài hạn		
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đống Đa (v)	83,591,666,668	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành	14,007,664,632	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	158,611,124	511,944,452
	97,757,942,424	**511,944,452**

(i) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 06/2025/352851/HĐTD ngày 09/10/2025, hạn mức cho vay 400 tỷ đồng gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi, trong đó hạn mức cho vay thấu chi tối đa: 100 tỷ đồng. Hạn mức tín dụng này đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ vay thấu chi, dư bảo lãnh, dư 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;
- Sàn 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;
- 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 Đống 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 sàn liên kết thực hiện môi giới bất động sản theo dự án.

Tài sản đảm bảo của khoản vay:

02 (Hai) bất động sản tại phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ.

02 (Hai) bất động sản Dự án Bình Minh Garden có địa chỉ tại: số 93 Đức Giang, phường Việt Hưng, TP Hà Nội

Số nợ gốc tại ngày 31/12/2025: 22.984.310.549 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 CRE202001 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.
- Ngày 13/10/2025, Cen Land đã hoàn trả toàn bộ gốc, lãi của gói trái phiếu này cho các trái chủ.

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

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2026/HĐHM/IVBTL-CEN ngày 16/01/2026, 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). Hạn mức tín dụng này đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 100/2024/HĐHM/IVBTL-CEN ngày 12/12/2024.
- Tài sản đảm bảo của khoản vay: Sàn văn phòng tầng 4 Tòa nhà The Golden Palm.
- Số nợ gốc tại ngày 31/12/2025: 69.316.818.008 VNĐ.

(v) Vay trung hạn hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đống 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 31/12/2025: 134.950.000.000 VNĐ;

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

Vay trung hạn hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đống 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 31/12/2025: 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.

Vay trung hạn hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đống Đa theo Hợp đồng cấp tín dụng số 331125.25.059.566543.TD ngày 19/9/2025, số tiền cho vay tối đa 6.000.000.000 đồng được sử dụng: bù đắp tiền mua bất động sản tại Dự án khu dân cư và đô thị cao cấp Hưng Phát (Meyhomes Capital Phú Quốc) có địa chỉ tại Ấp 7 thị trấn An Thới và ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Thời hạn cho vay: 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (02/10/2025).
- Số nợ gốc tại ngày 31/12/2025: 5.250.000.000 VNĐ;
- Tài sản đảm bảo của khoản vay: quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở lô đất APE-12B DA Meyhomes Capital Phú Quốc.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND		VND		VND	VND	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	-	-	-	-	-	41,048,046,349	738,457,204	41,786,503,553
Khác	-	-	-	-	-	(272,160,889)	(439,039,637)	(711,200,526)
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**	**634,935,706,803**	**42,316,253,693**	**5,661,609,822,416**
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	-	-	-	-	-	74,966,311,428	1,352,508,967	76,318,820,395
Tăng vốn trong kỳ tại Công ty CP Bất động sản An Holding	-	-	-	-	-	-	3,000,000,000	3,000,000,000
Tăng vốn trong kỳ tại Công ty CP Bất động sản Cen SPC	-	-	-	-	-	-	1,700,000,000	1,700,000,000
Tăng vốn trong kỳ tại Công ty CP Đầu tư Thành Đạt VN	-	-	-	-	-	(6,468,998,027)	206,594,705,884	200,125,707,857
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**	**701,682,552,721**	**255,583,517,962**	**5,941,623,932,603**

Vốn điều lệ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số cổ phiếu đang lưu hành như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+) Cổ phiếu phổ thông	*463.678.534*	*463.678.534*
+) Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ		
+) Cổ phiếu phổ thông	*108*	*108*
+) Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+) Cổ phiếu phổ thông	*463.678.426*	*463.678.426*
+) Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

23. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN

Bộ phận theo khu vực địa lý

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

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

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

	Dịch vụ môi giới và đầu tư bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu				
Tổng doanh thu thuần	1,391,373,005,989	253,884,911,447	(107,255,317,069)	1,538,002,600,367
Chi phí kinh doanh	**1,277,757,169,087**	**230,671,413,107**	**(107,255,317,069)**	**1,401,173,265,125**
- Giá vốn hàng bán	1,156,700,408,293	195,262,182,653	(103,393,876,527)	1,248,568,714,419
- Chi phí bán hàng	19,166,518,809	-	-	19,166,518,809
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	101,890,241,985	35,409,230,454	(3,861,440,542)	133,438,031,897
Kết quả hoạt động kinh doanh	**113,615,836,902**	**23,213,498,340**	**-**	**136,829,335,242**
Doanh thu hoạt động tài chính				49,119,025,471
Chi phí tài chính				91,661,139,506
Lỗ/Lãi khác				(36,993,158,809)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				**57,294,062,398**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				15,507,558,845
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**41,786,503,553**

Kết quả kinh doanh hợp nhất lũy kế đến Quý 4 năm 2025

	Dịch vụ môi giới và đầu tư bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu				
Tổng doanh thu thuần	1,388,503,516,776	166,877,621,991	(199,141,906,246)	1,356,239,232,522
Chi phí kinh doanh	**1,230,974,619,561**	**162,871,085,716**	**(199,141,906,246)**	**1,194,703,799,032**
- Giá vốn hàng bán	1,068,339,063,033	142,863,948,625	(191,955,529,336)	1,019,247,482,323
- Chi phí bán hàng	13,943,668,786	-	(4,881,683,755)	9,061,985,031
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	148,691,887,742	20,007,137,091	(2,304,693,155)	166,394,331,678
Kết quả hoạt động kinh doanh	**157,528,897,215**	**4,006,536,275**	**-**	**161,535,433,490**
Doanh thu hoạt động tài chính				12,417,776,454
Chi phí tài chính				74,486,921,000
Lỗ/Lãi khác				1,748,827,281
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				**101,215,116,225**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				24,896,295,830
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**76,318,820,395**

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Lũy kế đến 31/12/2025 VND	Lũy kế đến 31/12/2024 VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1,356,239,232,522**	**1,538,002,600,367**
Trong đó:		
Doanh thu môi giới bất động sản	1,037,313,395,422	894,949,636,018
Doanh thu đầu tư bất động sản	191,436,569,560	481,572,942,900
Doanh thu dịch vụ đào tạo, tư vấn du học và cung cứng nhân lực	69,646,208,205	109,586,902,083
Doanh thu dịch vụ MKT, cho thuê văn phòng và doanh thu hoạt động khác	57,843,059,335	51,893,119,366
	1,356,239,232,522	**1,538,002,600,367**
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	**85,450,868,659**	**8,006,821,050**

	Lũy kế đến 31/12/2025 VND	Lũy kế đến 31/12/2024 VND
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	12,417,776,454	48,006,007,392
Lãi đầu tư trái phiếu	-	1,113,018,079
	12,417,776,454	**49,119,025,471**
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	**4,514,621,727**	**7,018,164,384**

25. GIÁ VỐN VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Giá vốn hàng bán

	Lũy kế đến 31/12/2025 VND	Lũy kế đến 31/12/2024 VND
Giá vốn môi giới bất động sản	816,041,680,051	734,831,110,931
Giá vốn đầu tư bất động sản	87,016,403,304	398,825,452,258
Giá vốn dịch vụ đào tạo, tư vấn du học và cung cứng nhân lực	57,063,432,106	87,322,162,788
Giá vốn dịch vụ MKT, cho thuê văn phòng và hoạt động khác	59,125,966,862	27,589,988,442
	1,019,247,482,323	**1,248,568,714,419**

Chi phí tài chính

	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	45,559,188,630	59,696,498,879
Lãi trái phiếu phải trả	28,927,732,370	31,964,640,627
Khác	-	-
	74,486,921,000	**91,661,139,506**
Chi phí phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	**14,279,419,577**	-

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	**74,966,311,428**	**41,048,046,349**
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (VND)		
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	**74,966,311,428**	**41,048,046,349**
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	463,678,534	463,678,534
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	**162**	**89**

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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 TGĐ 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 TGĐ 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)

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An	- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Nếp sống tỉnh thức IPAM LIFE	- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty cổ phần Ong Trung Ương	- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Labo De Dermafirm	- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh (Thành viên HĐQT)
và các thành viên thuộc Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán và người liên quan	

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

	Lũy kế đến 31/12/2025 VND	Lũy kế đến 31/12/2025 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	84,544,546,857	5,592,388,379
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	698,949,020	774,671,193
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	207,372,782	1,639,761,478
	85,450,868,659	**8,006,821,050**
Doanh thu hoạt động tài chính		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	2,674,946,574	4,982,602,740
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	1,838,575,344	2,035,561,644
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	1,099,809	-
	4,514,621,727	**7,018,164,384**
Thu nhập khác		
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	-	45,454,545
	-	**45,454,545**

	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2025
	VND	VND
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	-	1,845,000,000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	9,059,203,302	10,242,707,940
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	37,071,849,050	276,540,373,785
	46,131,052,351	**288,628,081,725**

Chi phí tài chính	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2025
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (*)	14,279,419,577	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (Trong năm 2025, Công ty đã chuyển cho Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT số tiền 27.544.537.223 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 14.279.419.577 VNĐ, phần còn lại được chi trả cho các trái chủ khác)		
	14,279,419,577	**-**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	4,283,020,623	2,142,487,747
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	137,998,871,783	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
	162,734,850,030	**85,253,742,333**
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1,411,025,968,284	1,259,061,325,517
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	116,000,000,000	2,266,115,068
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5,640,000,000	5,640,000,000
	1,532,665,968,284	**1,266,967,440,585**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
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
	31,000,000,000	**107,695,000,000**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	-	2,325,632,252
	-	**2,325,632,252**
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	4,159,780,517	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	11,329,452,816	10,469,243,447
	15,577,008,936	**18,539,410,153**

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Phạm Đức Hùng**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 30 tháng 01 năm 2026