

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	05 - 63
Bảng cân đối kế toán riêng	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 63

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

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

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

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

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

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch	
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch	
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập	
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập	
Ông Mai Hữu Đạt	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2025)

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

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

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán bao gồm:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính năm.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 63, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Hoàng Thị Thu Hương

Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0899-2023-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam



Phạm Thị Xuân Thu

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1462-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.978.434.495.117	3.899.266.764.990
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	75.713.745.654	7.179.846.173
111	1. Tiền		75.713.745.654	7.179.846.173
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	90.985.369.863	126.720.369.863
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		90.985.369.863	126.720.369.863
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.218.650.810.520	3.455.363.519.527
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	539.565.413.288	552.154.160.302
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	39.067.338.205	35.833.710.777
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	17.037.797.016	42.760.700.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	4.688.610.530.702	2.857.415.217.139
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(65.630.268.691)	(32.800.268.691)
140	IV. Hàng tồn kho	10	589.825.422.597	306.681.337.675
141	1. Hàng tồn kho		589.825.422.597	306.681.337.675
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.259.146.483	3.321.691.752
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	2.929.135.304	2.994.067.777
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		84.445.882	84.354.973
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	245.565.297	243.269.002
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		906.284.060.915	2.952.651.003.786
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	2.457.281.858.067
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	-	2.480.831.858.067
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	(23.550.000.000)
220	II. Tài sản cố định		138.592.083.986	152.730.780.533
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	100.964.559.295	110.160.358.282
222	- Nguyên giá		176.486.404.266	178.285.003.285
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(75.521.844.971)	(68.124.645.003)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	37.627.524.691	42.570.422.251
228	- Nguyên giá		60.647.443.129	60.647.443.129
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(23.019.918.438)	(18.077.020.878)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	166.770.497.943	176.588.698.677
231	- Nguyên giá		186.921.740.253	191.651.563.604
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(20.151.242.310)	(15.062.864.927)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		215.333.333	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		215.333.333	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	597.272.088.767	164.080.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		597.272.088.767	164.080.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.434.056.886	1.969.666.509
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	3.434.056.886	1.969.666.509
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>6.884.718.556.032</u>	<u>6.851.917.768.776</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.311.063.629.085	1.348.538.728.770
310	I. Nợ ngắn hạn		1.093.479.764.045	1.272.085.001.496
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	131.653.867.465	105.700.143.183
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	2.847.945.660	6.271.753.058
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	97.287.378.572	73.098.854.471
314	4. Phải trả người lao động		108.914.180.668	45.459.641.224
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	47.683.165.068	18.736.188.232
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	2.542.932.049	2.796.327.537
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	101.201.875.798	98.756.874.758
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	601.318.999.422	921.235.799.690
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		29.419.343	29.419.343
330	II. Nợ dài hạn		217.583.865.040	76.453.727.274
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	48.137.960.687	68.055.155.893
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	4.182.961.929	7.886.626.929
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	165.262.942.424	511.944.452
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.573.654.926.947	5.503.379.040.006
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	5.573.654.926.947	5.503.379.040.006
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		149.798.900.000	149.798.900.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		36.000.000.000	36.000.000.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		131.976.589.086	131.976.589.086
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		619.095.177.861	548.819.290.920
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		548.815.081.526	504.149.986.272
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		70.280.096.335	44.669.304.648
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.884.718.556.032	6.851.917.768.776

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng



Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.045.373.547.299	1.392.614.378.632
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.045.373.547.299	1.392.614.378.632
11	4. Giá vốn hàng bán	25	796.219.762.118	1.159.164.267.051
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		249.153.785.181	233.450.111.581
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	2.562.906.326	39.951.911.084
22	7. Chi phí tài chính	27	70.485.313.967	91.217.230.779
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		70.485.313.967	72.405.473.311
25	8. Chi phí bán hàng	28	11.733.688.714	21.450.638.332
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	80.369.639.758	68.988.056.219
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		89.128.049.068	91.746.097.335
31	11. Thu nhập khác	30	12.656.624.153	2.128.685.851
32	12. Chi phí khác	31	8.076.604.039	34.983.062.331
40	13. Lợi nhuận khác		4.580.020.114	(32.854.376.480)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		93.708.069.182	58.891.720.855
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	23.427.972.847	14.218.834.157
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>70.280.096.335</u>	<u>44.672.886.698</u>


Nguyễn Công Sơn


Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026


Lê Thị Lan

Kế toán trưởng




Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		93.708.069.182	58.891.720.855
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		19.522.484.484	21.122.255.579
03	- Các khoản dự phòng		9.280.000.000	11.186.986.406
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(6.058.581.922)	(39.997.365.629)
06	- Chi phí lãi vay		70.485.313.967	72.405.473.311
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		186.937.285.711	123.609.070.522
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		657.675.192.128	(709.809.820.869)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(283.144.084.922)	202.762.812.056
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		107.229.269.710	(98.592.246.224)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(1.399.457.904)	19.675.585.817
14	- Tiền lãi vay đã trả		(70.443.150.981)	(97.891.111.241)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(13.011.709.643)	(2.299.260.739)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		583.843.344.099	(562.544.970.678)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(11.756.826.551)	(57.979.412.967)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		19.471.581.612	45.454.545
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(88.822.818.131)	(126.908.563.096)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		150.280.721.115	460.512.650.776
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(433.192.088.767)	(3.150.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.875.788.400	40.064.919.530
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(360.143.642.322)	312.585.048.788
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		3.026.634.603.845	2.588.757.761.988
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(3.181.800.406.141)	(2.431.987.789.667)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(155.165.802.296)	156.769.972.321

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		68.533.899.481	(93.189.949.569)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		7.179.846.173	100.369.795.742
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>75.713.745.654</u>	<u>7.179.846.173</u>


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Phạm Đức Hùng
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 4.636.785.340.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 4.636.785.340.000 VND; tương đương 463.678.534 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 1.613 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 1.408 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Tư vấn, môi giới bất động sản, kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản, mua bán vật liệu xây dựng;
- Đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính;
- Môi giới thương mại;
- Dịch vụ quản lý bất động sản.

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

Mặc dù doanh thu trong năm 2025 giảm so với năm trước, nhưng Công ty đã phát sinh thêm nguồn thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh. Nhờ vào các hoạt động này, tổng lợi nhuận gộp đã được bù đắp, vượt qua mức suy giảm từ hoạt động bán hàng bất động sản. Kết quả là, lợi nhuận gộp toàn Công ty tăng 15,7 tỷ VND so với năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

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

Thông tin về các công ty con của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và 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.

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Công ty.

2.4. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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

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

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

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6. Tiền

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

2.7. 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, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào các công ty con được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.10. Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

2.11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

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

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

Khi tài sản đồng kiểm soát đi vào hoạt động, BCC chuyển sang hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, mỗi bên tham gia liên doanh được nhận sản phẩm hoặc doanh thu từ việc sử dụng và khai thác tài sản đồng kiểm soát và chịu một phần chi phí phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

2.15. Chi phí trả trước

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 36 tháng.
- Chi phí sửa chữa văn phòng phân bổ vào chi phí hàng năm trong thời gian từ 01 năm đến 06 năm và phân bổ theo phương pháp đường thẳng;

- Chi phí thuê văn phòng, chi phí trả trước tiền quản lý vận hành phân bổ vào chi phí trong năm theo đường thẳng từ 03 tháng đến 12 tháng;
- Chi phí môi giới trả trước phân bổ vào chi phí trong năm theo doanh thu phát sinh;
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 10 đến 36 tháng.

2.16. Các khoản nợ phải trả

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

2.17. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.18. Chi phí đi vay

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

2.19. 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 tài chính nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí môi giới, tư vấn, chi phí hỗ trợ lãi suất... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

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

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán: Việc trích trước được tạm tính căn cứ phần chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán của phần hàng hóa, thành phẩm bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích) và tổng hợp chi phí thực tế phát sinh.

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.

2.20. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

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

2.21. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.22. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.23. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.24. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí vay vốn.

Khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.25. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.26. Các bên liên quan

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

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

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

2.27. Thông tin bộ phận

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

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

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

3. TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	6.130.684.815	5.018.220.251
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	69.583.060.839	2.161.625.922
	75.713.745.654	7.179.846.173

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	90.985.369.863	-	126.720.369.863	-
	90.985.369.863	-	126.720.369.863	-

Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 90.985.369.863 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất từ 4,8%/năm đến 5,6%/năm.

Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị 90.985.369.863 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay thấu chi từ các Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Xem chi tiết tại Thuyết minh 15).

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	597.272.088.767	-	164.080.000.000	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	74.500.000.000	-	74.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-
- Công ty TNHH Cen Prime	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen HCM (*)	16.292.088.767	-	8.150.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen Academy	12.880.000.000	-	12.880.000.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	2.550.000.000	-	2.550.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding (**)	7.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC (***)	2.250.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (****)	415.800.000.000	-	-	-
	597.272.088.767	-	164.080.000.000	-

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(*) Theo Nghị quyết số 11/2022 ngày 11/03/2022 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ, Công ty đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty con do Công ty sở hữu tối đa đến 94% vốn điều lệ:

- Tên Công ty con: Công ty Cổ phần Cen HCM;

- Trụ sở: Số 57-59 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Khánh (trước đây là phường An Lợi Đông, thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh;

- Vốn điều lệ: 20.000.000.000 VND;

- Cử bà Nguyễn Minh Hồi (Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty) là đại diện quản lý vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Cen HCM.

Theo danh sách cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Cen HCM thì Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ sở hữu 1.880.000 cổ phần tương ứng với giá trị góp vốn là 18.800.000.000 VND (tỷ lệ 94%).

Trong năm, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ đã tiếp tục góp thêm 8.142.088.767 VND vào Công ty Cổ phần Cen HCM, tỷ lệ sở hữu 100%.

(**) Theo Nghị quyết số 32/2024 ngày 20/12/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ, Công ty đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty con:

- Tên Công ty con: Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding;
 - Trụ sở: Tầng 2, Số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa (trước là phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy), thành phố Hà Nội;
 - Vốn điều lệ: 10.000.000.000 VND;
 - Vốn Công ty góp: 700.000 cổ phần, tương đương 7.000.000.000 VND, chiếm 70% tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding;
 - Cử ông Phạm Đức Hùng (Tổng Giám đốc Công ty) là đại diện quản lý vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding.
- Trong năm, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ đã góp vốn đủ vào Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding.

(***) Theo Nghị quyết số 20/2025/NQ-HĐQT ngày 20/05/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ, Công ty đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty con:

- Tên Công ty con: Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC;
 - Trụ sở: Tầng 4, tòa A Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng (trước là phường Láng Hạ, quận Đống Đa), thành phố Hà Nội;
 - Vốn điều lệ: 20.000.000.000 VND;
 - Vốn Công ty góp: 1.100.000 cổ phần, tương đương 11.000.000.000 VND, chiếm 55% tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC;
 - Cử ông Nguyễn Trung Vũ (Chủ tịch Hội đồng quản trị) là đại diện quản lý vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC.
- Trong năm, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ đã góp 2.250.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC.

(****) Khoản đầu tư vào Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN được thực hiện theo các văn bản:

(1) Nghị quyết số 32/2025/NQ-HĐQT ngày 17/09/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ về việc đầu tư vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN và cử đại diện quản lý phần vốn góp. Theo đó, Hội đồng quản trị đã thông qua phương án góp vốn điều lệ để sở hữu 19.500.000 cổ phần phổ thông, tương ứng giá trị theo mệnh giá là 195.000.000.000 đồng, chiếm 39% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN. Đồng thời, cử ông Phạm Đức Hùng làm đại diện quản lý toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại đơn vị này.

(2) Nghị quyết số 34/2025/NQ-HĐQT ngày 22/09/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ về việc thông qua triển khai mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN từ các cổ đông hiện hữu. Cụ thể, Công ty thực hiện mua 9.600.000 cổ phần, nâng tổng số cổ phần sở hữu từ 19.500.000 cổ phần lên 29.100.000 cổ phần, tương ứng giá trị theo mệnh giá là 291.000.000.000 đồng, chiếm 58,2% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN.

Sau các giao dịch trên Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN trở thành Công ty con của Công ty. Thông tin chi tiết như sau:

- Tên Công ty con: Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN;
- Trụ sở: Số HG1-19 (ô đất SH07-2), Lô SH-07 đất kết hợp DVTM (shophouse), Khu dịch vụ cao cấp Bến Đoan, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh;
- Vốn điều lệ: 500.000.000.000 VND;
- Vốn cổ phần của Công ty trong Công ty con: 29.100.000 cổ phần, tương đương 291.000.000.000 VND, chiếm 58,2% tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN;

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư:

Tên công ty con nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	Số 19 Trúc Khê, phường Láng, Thành phố Hà Nội	80%	80%	Cung cấp dịch vụ giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường.
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Tòa nhà 91A Cao Thắng, phường Võ Thị Sáu, Thành phố Hồ Chí Minh	80%	80%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
- Công ty TNHH Cen Prime	Tầng 2, số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	100%	100%	Môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn và quản lý bất động sản, tư vấn quản lý, dịch vụ hỗ trợ tài chính.
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	Tầng 2, số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Công ty Cổ phần Cen HCM (*)	57 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	100%	94%	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản, xây dựng, kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ liên quan khác.

Tên công ty con nhận đầu tư (tiếp)	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Cen Academy	Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội	56%	56%	Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	51%	51%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	Tầng 2, tòa A Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội	70%	70%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC (*)	Tầng 4, tòa A Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội	56,96%	55%	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 Đầu tư Thành Đạt VN	Số HG1-19 (ô đất SH07-2), lô SH-07 đất kết hợp dịch vụ thương mại (shophouse), khu dịch vụ cao cấp Bến Đoan, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh	58,2%	58,2%	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.

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>Bên liên quan</i>	274.008.629.192	-	218.420.933.659	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	130.244.318.561	-	53.257.983.646	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	813.510.087	-	1.835.400.027	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	22.045.000	-	22.045.000	-
- Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	19.556.382.025	-	19.556.382.025	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	822.728.690	-	822.728.690	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	68.279.485.320	-	98.574.294.481	-
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	10.246.657	-	1.248.084.787	-
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	5.413.635.079	-	5.413.635.079	-
- Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	410.267.435	-	295.176.636	-
- Công ty Cổ phần Cen Housing	629.167.400	-	629.167.400	-
- Công ty Cổ phần Cen Academy	27.295.103.171	-	33.289.713.410	-
- Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	111.000.000	-	111.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	380.328.445	-	340.023.322	-
- Công ty Cổ phần Cen HCM	2.498.467.273	-	1.946.033.971	-
- Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	266.666.720	-	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	133.513.524	-	395.304.747	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	-	-	677.426.438	-
- Công ty TNHH Cen Prime	16.473.973.343	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	641.256.462	-	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỳ	6.534.000	-	6.534.000	-
<i>Bên khác</i>	265.556.784.096	(27.024.968.367)	333.733.226.643	(27.024.968.367)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	26.014.770.668	-	26.014.770.668	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	96.990.042	-	4.050.253.962	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	(22.373.972.812)	22.373.972.812	(22.373.972.812)
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	-	20.353.536.359	-

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác (tiếp)				
- Khách mua căn hộ dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	40.981.363	-	629.361.780	-
- Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Ánh Sao	5.895.681.041	-	17.374.650.840	-
- Công ty Cổ phần Phát triển và Tăng trưởng xanh - EDGE	13.670.174.542	-	-	-
- Công ty TNHH M PROPERTY	28.850.261.238	-	-	-
- Công ty Cổ phần Khai Sơn	23.724.053.325	-	30.050.557.450	-
- Khách hàng Dự án Hoa Tiên Paradise	58.067.395.196	-	58.067.395.196	-
- Đối tượng khác	86.822.503.869	(4.650.995.555)	154.818.727.576	(4.650.995.555)
	539.565.413.288	(27.024.968.367)	552.154.160.302	(27.024.968.367)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
- Hợp tác xã Thành Công (*)	3.239.001.316	-	6.066.195.031	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	-	18.752.655.145	-
- Công ty Cổ phần C - Holdings	7.078.755.303	-	8.914.631.779	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	25.752.748.145	-	-	-
- Đối tượng khác	2.996.833.441	-	2.100.228.822	-
	39.067.338.205	-	35.833.710.777	-

(*) Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ (Cen Land) trả trước cho Hợp tác xã Thành Công để mua 245 căn hộ tại dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower) 145 đường Hồ Mễ Trì, phường Thanh Xuân (trước là phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân), Hà Nội. Theo hợp đồng, tổng số căn thực hiện giao dịch là: 245 căn (237 căn hộ, 4 sản phẩm văn phòng, 4 căn thương mại dịch vụ khối đế). Đến ngày 31/12/2025, hai bên đã thực hiện giao dịch thành công là: 239 căn hộ, số dư còn lại tương ứng với 6 căn (2 sản phẩm văn phòng, 4 căn thương mại dịch vụ khối đế).

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>						
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	-	-	-	3.760.700.000	-
- Công ty Cổ phần CONSGROUP	39.000.000.000	-	-	39.000.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	-	-	18.822.818.131	5.545.721.115	13.277.097.016	-
	42.760.700.000	-	18.822.818.131	44.545.721.115	17.037.797.016	-

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

Tên bên vay/Hợp đồng cho vay/Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2025	01/01/2025
					VND	VND
<i>Bên khác</i>					17.037.797.016	42.760.700.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn						
Hợp đồng số 1012/2020/HĐVV/ CEN-DAINAMSON vay bằng VND	Thanh toán các chi phí đầu tư của dự án "Xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cần Thơ"	20%/năm	20 tháng	Tín chấp	3.760.700.000	3.760.700.000
Công ty Cổ phần CONSGROUP						
Hợp đồng số 001/2022/HĐVV/ CRE-COG và PL ngày 10/10/2023 vay bằng VND	Vay vốn nhằm ký quỹ để đảm bảo độc quyền phân phối bảng hàng tại dự án khu căn hộ FPT Plaza 2	11%/năm (từ 01/03/2024 là 7%/năm)	24 tháng	Tín chấp	-	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào						
Thỏa thuận bù trừ bằng VND	Chuyển nhượng dự án Eco Central Park	0%/năm	31/12/2028 hoặc khi chuyển nhượng dự án	Tín chấp	13.277.097.016	-
					17.037.797.016	42.760.700.000

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	288.594.982	-	1.641.782.179	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	45.795.000	-	142.504.100	-
- Tạm ứng	65.996.542.183	-	62.966.743.493	-
- Ký cược, ký quỹ	3.098.392.519.373	(32.830.000.000)	705.717.707.920	-
- Hợp tác kinh doanh	1.482.368.407.226	-	1.945.287.483.226	-
- Các khoản chi/bù trừ công nợ hộ	-	-	127.800.526.395	-
- Phải thu khác	41.518.671.938	(5.775.300.324)	13.858.469.826	(5.775.300.324)
	4.688.610.530.702	(38.605.300.324)	2.857.415.217.139	(5.775.300.324)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
- Ký quỹ, ký cược	3.098.392.519.373	(32.830.000.000)	705.717.707.920	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	944.267.734	-	7.744.267.734	-
+ Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (1)	285.971.536.659	-	422.755.178.176	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (2)	46.191.853.014	-	38.691.853.014	-
+ Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải (3)	55.000.000.000	-	55.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (4)	1.295.347.280.748	-	-	-
+ Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (5)	314.571.300.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần TID (6)	50.000.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng (7)	761.441.970.942	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn (8)	1.500.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (9.1)	179.561.399.676	-	167.075.982.647	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	(22.550.000.000)	-	-
+ Các đối tượng khác	85.312.910.600	(10.280.000.000)	14.450.426.349	-
- Hợp tác kinh doanh	1.482.368.407.226	-	1.945.287.483.226	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (9.2)	1.145.287.483.226	-	1.145.287.483.226	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (10)	215.866.394.000	-	800.000.000.000	-

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hợp tác kinh doanh (tiếp)				
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (11)	113.714.530.000	-	-	-
+ Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ (12)	7.500.000.000	-	-	-
- Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	288.594.982	-	1.641.782.179	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	288.594.982	-	1.641.782.179	-
- Các đối tượng khác	107.561.009.121	(5.775.300.324)	204.768.243.814	(5.775.300.324)
+ Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	(5.391.000.324)	5.391.000.324	(5.391.000.324)
+ Bà Đinh Thùy Dương	-	-	127.800.526.395	-
+ Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản M Home	26.800.000.000	-	-	-
+ Các đối tượng khác	75.370.008.797	(384.300.000)	71.576.717.095	(384.300.000)
	4.688.610.530.702	(38.605.300.324)	2.857.415.217.139	(5.775.300.324)
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
- Ký cược, ký quỹ	-	-	2.307.215.058.067	(23.550.000.000)
- Hợp tác kinh doanh	-	-	173.616.800.000	-
	-	-	2.480.831.858.067	(23.550.000.000)
b.2) Chi tiết theo đối tượng				
- Ký quỹ, ký cược	-	-	2.307.215.058.067	(23.550.000.000)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (4)	-	-	1.069.739.505.010	-
+ Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (5)	-	-	314.671.300.000	-
+ Công ty Cổ phần TID (6)	-	-	50.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng (7)	-	-	761.441.970.942	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	-	-	22.550.000.000	(22.550.000.000)
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn (8)	-	-	8.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (2)	-	-	7.500.000.000	-
+ Các đối tượng khác	-	-	73.312.282.115	(1.000.000.000)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hợp tác kinh doanh	-	-	173.616.800.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (11)	-	-	173.616.800.000	-
	-	-	2.480.831.858.067	(23.550.000.000)

c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Ngắn hạn	1.445.119.204.302	(5.640.000.000)	10.944.267.734	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	944.267.734	-	7.744.267.734	-
+ Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	-	-	3.200.000.000	-
+ Công ty TNHH Cen Prime	566.520.820	-	-	-
+ Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	27.806.605.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	1.409.061.810.748	-	-	-
+ Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	(5.640.000.000)	-	-
+ Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	800.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Cen HCM	300.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	215.866.394.000	-	-	-
- Dài hạn	-	-	1.280.252.910.010	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	-	-	1.243.356.305.010	-
+ Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	-	-	5.640.000.000	-
+ Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	-	-	800.000.000	-
+ Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	-	-	30.156.605.000	-
+ Công ty Cổ phần Cen HCM	-	-	300.000.000	-
	1.660.985.598.302	(5.640.000.000)	1.291.197.177.744	-

Thông tin về các khoản Ký quỹ, ký cược:

(1) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (đất và nhà trên đất) tại thôn Thành Vân, xã Tiên Điền, tỉnh Hà Tĩnh (trước là xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân) theo hợp đồng nguyên tắc 01/2022/HĐNT ngày 10/01/2022. Trong thời gian tới Cen Land sẽ tiếp tục thực hiện việc nhận chuyển nhượng các bất động sản tại Dự án Hoa Tiên Paradise và bù trừ tiền mua bất động sản với tiền đặt cọc 285.971.536.659 VND.

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

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

Nội dung	Số dư 31/12/2025	Số dư 01/01/2025
	VND	VND
Đặt cọc dự án Khu nhà ở An Bình - Cần Thơ (Thuyết minh số 08a2) (*)	38.691.853.014	38.691.853.014
Đặt cọc dự án Khu nhà ở An Bình - Cần Thơ (Thuyết minh số 08a2) (**)	7.500.000.000	7.500.000.000
Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 07) (**)	3.760.700.000	3.760.700.000
	49.952.553.014	49.952.553.014

(*) Khoản công nợ đặt cọc ban đầu này có số dư 52.000.000.000 VND. Theo Biên bản thỏa thuận ngày 14/05/2024 và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 102/2024/QĐST-DS ngày 14/05/2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, Đại Nam Sơn đồng ý hoàn trả cho Cen Land toàn bộ tiền đặt cọc đã nhận theo Thỏa thuận đặt mua, số tiền 52.650.639.863 VND và toàn bộ khoản tiền lãi phát sinh đến ngày 14/05/2024, số tiền 10.000.000.000 VND theo tiến độ:

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

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

Số dư tại ngày 31/12/2025 là: 38.691.853.014 VND.

(**) Theo Biên bản hòa giải ngày 20/03/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ trong vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 50/2025/TLST-KDTM ngày 25/11/2025, Cen Land và Đại Nam Sơn đã thống nhất một phần nội dung tranh chấp. Đại Nam Sơn đồng ý thanh toán cho Cen Land số tiền nợ gốc 9.500.000.000 VND (bao gồm 7.500.000.000 VND tiền đảm bảo và 2.000.000.000 VND tiền đặt cọc). Đồng thời, đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản, Đại Nam Sơn đồng ý thanh toán khoản vay gốc 3.760.700.000 VND. Các nội dung còn lại liên quan đến tiền phạt vi phạm, tiền lãi và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm chưa được các bên thống nhất và sẽ tiếp tục được giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngày 23/03/2026, Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ ban hành Thông báo số 1200/TB-THADS về việc tiếp tục bán đấu giá tài sản kê biên để thi hành án. Tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1019, tờ bản đồ số 13, diện tích 10.013,1 m² tại thành phố Cần Thơ. Giá khởi điểm là 241.728.061.120 VND, tiền đặt trước là 24.172.000.000 VND; thời gian tổ chức đấu giá vào ngày 23/04/2026.

(3) Đây là khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải theo hợp đồng số 0306/2022/HĐĐC/CENLAND - PARADISE ký ngày 03/06/2022 nhằm đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (dự án Đại Lải Paradise) tại phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ (trước là xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc). Dự kiến vào quý 4 năm 2026, hai bên sẽ ký kết các hợp đồng mua bán/chuyển nhượng và tiến hành bù trừ công nợ đặt cọc.

(4) Đây là khoản đặt cọc môi giới với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ của nhiều dự án, bao gồm:

Tên dự án	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Dự án Mũi Né - Quảng Nam	50.000.000.000	-
Dự án Bình Minh	47.450.299.008	-
Dự án Hoa Tiên Paradise	460.743.049.251	-
Dự án Lilaha	537.153.932.489	-
Dự án tòa nhà VP Plaschem	200.000.000.000	-
Cộng	1.295.347.280.748	-
Dài hạn		
Dự án Tân Mỹ, Bắc Giang	-	50.000.000.000
Dự án Bình Minh	-	47.450.299.008
Dự án Hoa Tiên Paradise	-	478.811.249.251
Dự án Lilaha	-	400.000.000.000
Dự án tòa nhà VP Plaschem	-	143.477.956.751
Cộng	-	1.069.739.505.010

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

(6) Đây là khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần TID nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng bất động sản của Dự án Tiên Bộ Plaza do bên Công ty Cổ phần TID làm Chủ đầu tư theo thỏa thuận đặt cọc số 301/2021/HĐĐC/TID-CRE ngày 30/01/2021. Dự án đã khai trương Trung tâm Thương mại và hoàn thiện về cơ bản tổng thể và đang hoàn thiện nội thất bên trong, hồ sơ pháp lý để tiến hành mở bán phần chung cư.

(7) Đây là khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng về việc chuyển nhượng các sản phẩm tại dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (dự án Đại Lải Paradise) tại phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ (trước là xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc) theo phụ lục số 01 kèm theo Hợp đồng nguyên tắc số 129/2022 ngày 15/09/2022. Đầu năm 2023, Công ty đã bắt đầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư với số lượng nhận từ chủ đầu tư là 39 căn. Dự kiến vào quý 4 năm 2026, hai bên sẽ tiếp tục ký kết các hợp đồng mua bán/chuyển nhượng và tiến hành bù trừ công nợ đặt cọc.

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

(9.1) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy Land) để thực hiện giao dịch mua bán bất động sản. Tổng số dư tại ngày 31/12/2025 là 179.561.399.676 VND bao gồm:

(9.1.1) Đặt cọc mua 9 bất động sản theo hợp đồng 0505/2025/HĐNT ngày 05/05/2025, gồm có:

+ Các sản dịch vụ thương mại tại KĐT mới Văn Phú (Hà Đông, Hà Nội);

+ Nhà trẻ và sân dịch vụ tại khu chung cư @Homes – Yên Sở;

+ Căn hộ chung cư tại khu tái định cư Đông Hội (Đông Anh);

+ Căn hộ và các sản thương mại dịch vụ tại Chung cư Bình Minh Garden – Việt Hưng (Long Biên);

Giá trị đặt cọc theo hợp đồng là: 196.350.000.000 VND, trong năm do Cen Land đã tiến hành mua Căn hộ và các sản thương mại dịch vụ tại Chung cư Bình Minh Garden – Việt Hưng (Long Biên) nên giảm giá trị đặt cọc số tiền 18.048.895.812 VND, số dư đến ngày 31/12/2025 là 178.301.104.188 VND.

(Hiện nay các sản dịch vụ thương mại tại KĐT mới Văn Phú, phường Phú La, Hà Nội làm tài sản thế chấp cho các khoản vay thấu chi từ các Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Xem chi tiết tại Thuyết minh 15).

(9.1.2) Khoản đặt cọc còn lại của Dự án Eco Central Park 1.260.295.488 VND.

Thông tin về các khoản hợp tác kinh doanh:

(9.2) Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 08042021 ngày 08/04/2021 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy Land), Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (Trustlink) và Cen Land:

- Theo thỏa thuận phân chia lợi nhuận số: 241024/TT/TL-GLX-CRE ngày 24/10/2024, các bên thống nhất phân chia lợi nhuận hợp đồng BCC trên cho Trustlink với số tiền lợi nhuận được phân chia là: 126.011.372.474 VND. Từ ngày 28/10 đến 30/10/2024, Galaxy Land đã chuyển trả vào tài khoản ngân hàng của Trustlink toàn bộ số tiền 517.263.272.474 VND (bao gồm số tiền Trustlink đã góp và số tiền lợi nhuận được chia). Kể từ thời điểm 30/10/2024, Trustlink không còn tham gia góp vốn hợp tác đầu tư tại Dự án này.

Để tiếp tục thực hiện triển khai hợp tác đầu tư tại Dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư, ngày 25/10/2024, Galaxy Land, Cen Land và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (Cen Invest) ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 251024/HĐHTĐT/GLX-CRE-CIV với những nội dung như sau:

- Mục đích: Hợp tác đầu tư Dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: Cen Invest góp 650.000.000.000 VND, Cen Land và Galaxy Land góp 1.289.356.500.000 VND;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh:
 - Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn;
 - Việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối năm hợp tác đầu tư hoặc khi Galaxy Land và Cen Land đã phân phối hết các sản phẩm của dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng;
- Thời hạn hợp tác: Thời gian hợp tác dự kiến là 48 tháng kể từ ngày 25 tháng 10 năm 2024;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2025: Cen Land đã góp thông qua Galaxy Land số tiền: 1.145.287.483.226 VND;
- Tình hình dự án: Hiện nay, Chủ đầu tư dự án chính thức được cấp phép mở bán và trong tháng 02/2026, Cen Land đã bắt đầu tiến hành ký kết hợp đồng mua bất động sản từ chủ đầu tư. Cụ thể, Công ty đã hoàn tất việc mua 13 bất động sản để kinh doanh.
- Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa phân chia kết quả kinh doanh.

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

- Mục đích: Tham gia đầu tư phát triển kinh doanh Dự án Khu dân cư Khe Cát, địa chỉ tại Khu Khe Cát, phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh (trước là phường Minh Thành, Thị xã Quảng Yên) do Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN là Chủ đầu tư;
- Tỷ lệ góp vốn: Trước mắt, Cen Land đồng ý góp 800 tỷ VND để Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN đầu tư xây dựng Dự án;
- Thời gian hợp tác: Đang triển khai xây dựng, hoàn thiện hạ tầng của dự án, dự kiến bắt đầu triển khai ký kết Hợp đồng mua bán phù hợp với kế hoạch của hai bên sao cho thời gian hoàn thành việc ký kết các Hợp đồng mua bán không muộn hơn Quý IV/2025;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Cen Land được hưởng phần lợi nhuận có được từ việc kinh doanh dự án tính bằng: Tổng lợi nhuận dự án sau thuế*(Tiền góp vốn/Tổng vốn đầu tư Dự Án). Hoặc Cen Land có thể lựa chọn ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng với Thành Đạt;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2025: Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN đã thực hiện việc hoàn trả tiền đặt cọc và bù trừ tiền mua bất động sản với số tiền đặt cọc này. Tổng cộng, số tiền đã được chuyển trả và bù trừ là 584.133.606.000 VND. Tính đến ngày 31/12/2025, giá trị tiền đặt cọc còn lại là 215.866.394.000 VND.

- Tình hình dự án: Chủ đầu tư dự án chính thức đủ điều kiện được bán 190 căn nhà ở hình thành trong tương lai theo thông báo số 692/SXD-QLN&TTBĐS ngày 26/12/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh và trong tháng 12/2025, Cen Land đã bắt đầu tiến hành ký kết hợp đồng mua bất động sản từ chủ đầu tư. Cụ thể, Công ty đã hoàn tất việc mua 09 bất động sản để kinh doanh.

(11) Đây là khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ, bao gồm:

Tên dự án	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
(11.1) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE ngày 16/7/2021	-	123.616.800.000
(11.2) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1901/2024/HĐ-HTĐT ngày 19/01/2024	113.714.530.000	50.000.000.000
Cộng	113.714.530.000	173.616.800.000

Thông tin chi tiết như sau:

(11.1) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE ngày 16/07/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung số 1607/2024/VBSĐBS/BCC ngày 16/07/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (Cen Invest) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (Cen Land).

Do dự án đang chậm tiến độ do tác động của Covid-19 và một số nguyên nhân khách quan khác khiến công tác giải phóng mặt bằng và quyết toán Hợp đồng BT bị kéo dài. Cen Invest đã làm việc với Chủ đầu tư để thanh lý hợp đồng, thu hồi vốn góp và hoàn trả cho đối tác. Tính đến ngày 31/12/2025, Chủ đầu tư đã hoàn trả cho Cen Invest, và Cen Invest đã chuyển lại toàn bộ cho Cen Land.

(11.2) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1901/2024/HĐ-HTĐT ngày 19/01/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (Cen Invest) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (Cen Land).

- Mục đích: Dự án hợp tác đầu tư, phát triển và kinh doanh bất động sản Khu đô thị mới cạnh Trường Tiểu học Tân Mỹ, phường Tân Mỹ, tỉnh Bắc Ninh (Trước là xã Tân Mỹ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang), do Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Capital Hà Nội làm chủ đầu tư.
- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: Tổng vốn đầu tư là 140.000.000.000 VND;
Tỷ lệ góp của Cen Invest, Cen Land lần lượt là: 10% và 90%;
- Nội dung chủ yếu: Cen Land và Cen Invest cùng nhau hợp tác góp vốn cùng Chủ đầu tư để cùng nhau thực hiện phát triển, kinh doanh dự án theo hợp đồng số 188/2021/HĐHTKD ngày 09/10/2021;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Mỗi bên sẽ được hưởng doanh thu phân chia theo tỷ lệ góp vốn, doanh thu được các bên phân chia và Cen Invest thanh toán cho Cen Land trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được doanh thu từ được phân chia từ chủ đầu tư;
- Thời hạn hợp tác: Trừ khi hai bên có thỏa thuận khác, thời hạn hợp tác là 24 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng và các bên tất toán xong các nghĩa vụ tài chính của hợp đồng;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2025: Cen Land đã góp (chuyển cho Cen Invest) 113.714.530.000 VND;
- Tình hình dự án: Dự án đã thực hiện triển khai bán hàng;
- Kết quả kinh doanh: Doanh thu phân chia từ hợp đồng hợp tác năm 2025 là: 83.070.095.381 VND.

(12) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2412/2025/HĐHTKD ngày 24/12/2025 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (Cen Land) và Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ (Cenhomes).

- Mục đích: Hợp tác đầu tư liên quan kinh doanh 249 căn hộ thuộc dự án An Zen Residences của chủ đầu tư là Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: Tổng vốn đầu tư là 565.763.269.000 VND;
Tỷ lệ góp của Cenhomes và Cen Land lần lượt là: 10% và 90%;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Cenland hưởng 90%, Cenhomes hưởng 10%;
- Thời hạn hợp tác: Trừ khi hai bên có thỏa thuận khác đi, thời hạn hợp tác bắt đầu từ ngày ký hợp đồng đến khi toàn bộ 249 căn hộ đã được bán hết và các bên đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán với Chủ đầu tư. Đồng thời các bên đã hoàn tất việc phân chia doanh thu, lợi nhuận và đã ký biên bản thanh lý hợp đồng;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2025: Cen Land đã góp cho Cenhomes 7.500.000.000 VND, Cenhomes đã góp 48.067.000.000 VND, toàn bộ số tiền 55.567.000.000 VND này được Cenhomes chuyển cho chủ đầu tư để thanh toán 10% giá trị hợp đồng.
- Tình hình dự án: Hai bên đã tiến hành ký hợp đồng mua 249 căn hộ với chủ đầu tư;
- Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác chưa phân chia kết quả kinh doanh;

9. NỢ QUÁ HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng	27.024.968.367	-	27.024.968.367	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
+ Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
+ Công ty Cổ phần TID	343.870.941	-	343.870.941	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
+ Công ty Cổ phần TMS Bất động sản	3.727.756.578	-	3.727.756.578	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	179.901.920	-	179.901.920	-
+ Công ty Cổ phần ECOLAND	147.024.316	-	147.024.316	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	-	22.373.972.812	-
Phải thu khác	88.516.640.187	49.911.339.863	79.236.640.187	49.911.339.863
Phải thu khác ngắn hạn	84.755.940.187	46.150.639.863	44.425.940.187	38.650.639.863
+ Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
+ Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	46.150.639.863	46.150.639.863	38.650.639.863	38.650.639.863
+ Công ty Cổ phần Hateco Thăng Long	1.200.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	1.000.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Landmark Holding	2.440.000.000	-	-	-

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<i>Phải thu khác dài hạn</i>	-	-	31.050.000.000	7.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	-	-	22.550.000.000	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	-	-	1.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	-	-	7.500.000.000	7.500.000.000
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>	3.760.700.000	3.760.700.000	3.760.700.000	3.760.700.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	3.760.700.000	3.760.700.000	3.760.700.000
	115.541.608.554	49.911.339.863	106.261.608.554	49.911.339.863

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng hoá	239.450.328	-	-	-
- Hàng hóa bất động sản (*)	589.585.972.269	-	306.681.337.675	-
	589.825.422.597	-	306.681.337.675	-

(*) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
(1) Hàng hóa bất động sản:	295.987.128.512	249.113.058.773
+ Căn A1508 - Dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ	3.600.000.000	3.600.000.000
+ Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lài (dự án Đại Lài Paradise) (1.1)	245.513.058.773	245.513.058.773
+ Dự án Bình Minh Garden (shop house, cao tầng) (1.2)	46.874.069.739	-
(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:	293.598.843.757	57.568.278.902
+ Dự án C-Sky View	2.024.064.713	4.092.165.876
+ Dự án Hoa Tiên Paradise (2.1)	193.128.436.872	16.871.142.711
+ Dự án Nhà ở cao tầng, kết hợp dịch vụ thương mại Summit Building	3.994.575.476	3.994.575.476
+ Dự án Kim Chung Di Trạch	12.962.403.680	12.962.403.681
+ Dự án Lotus Central	1.624.566.727	1.624.566.727
+ Dự án Hud Mê Linh	13.943.367.294	13.943.367.294
+ Dự án Eco Central Park (2.2)	65.921.428.995	4.080.057.137
	589.585.972.269	306.681.337.675

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công nợ phải thu, đặt cọc:	816.441.970.942	816.441.970.942
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải về việc mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Đại Lải Paradise (Thuyết minh số 08(3))	55.000.000.000	55.000.000.000
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Đại Lải Paradise (Thuyết minh số 08(7))	761.441.970.942	761.441.970.942

Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (dự án Đại Lải Paradise) dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa tại thời điểm 31/12/2025 là 41 bất động sản đứng tên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ có giá trị 245.513.058.773 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 15).

(1.2) Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc Dự án Bình Minh Garden (shop house, cao tầng) dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà tại thời điểm 31/12/2025 là 46.874.069.739 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 15).

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công nợ phải thu, đặt cọc:	746.714.585.910	921.919.963.786
+ Phải thu Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành tiền môi giới sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (Thuyết minh số 05)	-	20.353.536.359
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (Thuyết minh số 08(1))	285.971.536.659	422.755.178.176
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (Thuyết minh số 08(4))	460.743.049.251	478.811.249.251
- Công nợ phải thu khách hàng: Phải thu khách hàng mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (Thuyết minh số 05)	58.067.395.196	58.067.395.196
- Công nợ ứng trước: Trả trước cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (Thuyết minh số 06)	-	18.752.655.145
- Công nợ phải trả: Phải trả khách hàng đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (Thuyết minh số 20)	1.370.000.000	1.370.000.000

Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc Dự án Hoa Tiên Paradise dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa tại thời điểm 31/12/2025 là 176.257.294.161 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 15).

(2.2) Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc Dự án Eco Central Park dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa tại thời điểm 31/12/2025 là 65.921.428.995 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 15).

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	116.479.910.561	45.615.972.090	16.189.120.634	178.285.003.285
- Mua trong năm	-	-	656.922.800	656.922.800
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.455.521.819)	-	(2.455.521.819)
Số dư cuối năm	116.479.910.561	43.160.450.271	16.846.043.434	176.486.404.266
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	26.783.637.551	25.938.553.640	15.402.453.812	68.124.645.003
- Khấu hao trong năm	4.334.068.084	4.315.160.640	483.543.837	9.132.772.561
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.735.572.593)	-	(1.735.572.593)
Số dư cuối năm	31.117.705.635	28.518.141.687	15.885.997.649	75.521.844.971
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	89.696.273.010	19.677.418.450	786.666.822	110.160.358.282
Tại ngày cuối năm	85.362.204.926	14.642.308.584	960.045.785	100.964.559.295

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4.799.115.191 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 26.117.619.670 VND.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	11.995.200.171	48.277.515.685	374.727.273	60.647.443.129
Số dư cuối năm	11.995.200.171	48.277.515.685	374.727.273	60.647.443.129
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	17.702.293.605	374.727.273	18.077.020.878
- Khấu hao trong năm	-	4.942.897.560	-	4.942.897.560
Số dư cuối năm	-	22.645.191.165	374.727.273	23.019.918.438
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	11.995.200.171	30.575.222.080	-	42.570.422.251
Tại ngày cuối năm	11.995.200.171	25.632.324.520	-	37.627.524.691

(*) Giá trị quyền sử dụng đất là quyền sử dụng gắn với 2.955,9 m2 sàn văn phòng tầng 4 thuộc dự án Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, thành phố Hà Nội được sử dụng làm văn phòng Chi nhánh Hà Nội và cho thuê.

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 11.995.200.171 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 374.727.273 VND.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Dự án Trinity Tower (1)	Dự án Dolphin Plaza (2)	Dự án Meyhomes Capital Phú Quốc (3)	Cộng
		VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	56.524.081.775	135.127.481.829	-	191.651.563.604
- Mua trong năm	2.241.669.612	-	8.642.900.806	10.884.570.418
- Thanh lý, nhượng bán	(15.614.393.769)	-	-	(15.614.393.769)
Số dư cuối năm	43.151.357.618	135.127.481.829	8.642.900.806	186.921.740.253
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	799.408.519	14.263.456.408	-	15.062.864.927
- Khấu hao trong năm	896.171.907	4.502.381.134	48.261.322	5.446.814.363
- Thanh lý, nhượng bán	(358.436.980)	-	-	(358.436.980)
Số dư cuối năm	1.337.143.446	18.765.837.542	48.261.322	20.151.242.310
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	55.724.673.256	120.864.025.421	-	176.588.698.677
Tại ngày cuối năm	41.814.214.172	116.361.644.287	8.594.639.484	166.770.497.943

(1) Tại thời điểm 31/12/2025, bất động sản đầu tư tại dự án Trinity Tower là 32 văn phòng lưu trú tại Tòa nhà Trinity Tower, 145 đường Hồ Mễ Trì, phường Thanh Xuân (trước là phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân), Hà Nội.

Trong năm, Công ty đã thực hiện thanh lý hợp đồng cho thuê và chuyển nhượng 14 trên tổng số 44 văn phòng lưu trú thuộc dự án Trinity Tower. Tổng doanh thu ghi nhận từ hoạt động chuyển nhượng này là 18.535.217.975 VND.

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

(3) Bất động sản đầu tư tại Meyhomes Capital Phú Quốc là nhà ở tại Dự án Khu dân cư và đô thị cao cấp Hưng Phát (Meyhomes Capital Phú Quốc), địa chỉ tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang với tổng diện tích sàn xây dựng là 373,72 m². Mục đích sử dụng chính của bất động sản đầu tư là cho thuê.

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 124.956.283.771 VND.
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 16.877.249.215 VND (năm 2024 là 2.243.723.264 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 23.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	579.438.201	24.533.242
- Chi phí sửa chữa	288.098.240	483.031.575
- Chi phí thuê văn phòng	457.612.941	741.014.041
- Chi phí môi giới trả trước	257.962.576	1.384.242.819
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.346.023.346	361.246.100
	2.929.135.304	2.994.067.777
b) Chi phí trả trước dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	188.157.028	218.179.885
- Chi phí sửa chữa	2.915.438.930	1.025.055.250
- Chi phí trả trước dài hạn khác	330.460.928	726.431.374
	3.434.056.886	1.969.666.509

15. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn (*)						
- Vay ngắn hạn	566.927.446.362	566.927.446.362	2.808.724.603.845	2.822.574.354.984	553.077.695.223	553.077.695.223
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (1)	332.311.607.573	332.311.607.573	2.609.349.763.537	2.495.884.804.444	445.776.566.666	445.776.566.666
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa (2)	135.000.000.000	135.000.000.000	22.984.310.549	135.000.000.000	22.984.310.549	22.984.310.549
+ Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (3)	99.615.838.789	99.615.838.789	155.390.529.759	185.689.550.540	69.316.818.008	69.316.818.008
+ Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	-	-	21.000.000.000	6.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (**)	760.053.328	760.053.328	53.159.002.028	5.677.751.157	48.241.304.199	48.241.304.199
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (4)	760.053.328	760.053.328	323.333.328	760.053.328	323.333.328	323.333.328
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa (5)	-	-	31.483.333.332	750.000.000	30.733.333.332	30.733.333.332
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành (6)	-	-	21.352.335.368	4.167.697.829	17.184.637.539	17.184.637.539
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (***)	353.548.300.000	353.548.300.000	-	353.548.300.000	-	-
	921.235.799.690	921.235.799.690	2.861.883.605.873	3.181.800.406.141	601.318.999.422	601.318.999.422

	01/01/2025		Trong		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn (**)	1.271.997.780	1.271.997.780	217.910.000.000	5.677.751.157	213.504.246.623	213.504.246.623
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (4)	1.271.997.780	1.271.997.780	-	760.053.328	511.944.452	511.944.452
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa (5)	-	-	182.550.000.000	750.000.000	181.800.000.000	181.800.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành (6)	-	-	35.360.000.000	4.167.697.829	31.192.302.171	31.192.302.171
- Trái phiếu thường (***)	353.548.300.000	353.548.300.000	-	353.548.300.000	-	-
	<u>354.820.297.780</u>	<u>354.820.297.780</u>	<u>217.910.000.000</u>	<u>359.226.051.157</u>	<u>213.504.246.623</u>	<u>213.504.246.623</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(354.308.353.328)	(354.308.353.328)	(53.159.002.028)	(359.226.051.157)	(48.241.304.199)	(48.241.304.199)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>511.944.452</u>	<u>511.944.452</u>			<u>165.262.942.424</u>	<u>165.262.942.424</u>

(*) Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn

	Hợp đồng	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hạn mức vay	31/12/2025	01/01/2025
						VND	VND
Bên liên quan						15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ (Vay tín chấp)	2212/2025/HĐ VTS/CENBTB-CRE ngày 22/12/2025	12%	03 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo hợp đồng vay	15.000.000.000	-
Bên khác						538.077.695.223	566.927.446.362
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (1)	Nhiều hợp đồng (****)	5,20% - 6,90%	160 ngày	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo từng hợp đồng (****)	445.776.566.666	332.311.607.573

	Hợp đồng	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hạn mức vay	31/12/2025	01/01/2025
					VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa (2)	317505.25.059.566543.TD ngày 08/08/2025	7,86%	Tối đa 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	80.000.000.000	22.984.310.549	135.000.000.000
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (3)	100/2024/HĐH M/IVBTL-CEN ngày 12/12/2024	7,50%	06 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	100.000.000.000	69.316.818.008	99.615.838.789
						<u>553.077.695.223</u>	<u>566.927.446.362</u>

(**) Thông tin các hợp đồng vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà:**

(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 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 07/2024/352851/HĐTD ngày 29/10/2024, hạn mức cho vay 400 tỷ VND.

(ii) Vay thấu chi từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo:

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 05/2025/352851/HĐTC ngày 18/04/2025 với hạn mức 20,97 tỷ VND;
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 01/2025/352851/HĐTC ngày 06/03/2025 với hạn mức 19,99 tỷ VND;
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 03/2025/352851/HĐTC ngày 07/03/2025 với hạn mức 29,99 tỷ VND;
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 02/2025/352851/HĐTC ngày 10/03/2025 với hạn mức 19,99 tỷ VND.

Hình thức bảo đảm của các khoản vay ngắn hạn như sau:

(1) Khoản vay tín dụng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà được đảm bảo bởi:

+ 02 (Hai) sản dịch vụ tại ô C11-ODK4, Khu chung cư @Homes thuộc dự án Khu nhà ở xã hội, phường Hoàng Mai, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land;

+ Căn B2406 và căn B0607, tòa B – Tòa nhà Sky City Tower, 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội (Thuyết minh số 11- Tài sản cố định hữu hình). Trong đó căn B0607 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ;

+ Sàn thương mại Dolphin - 28 Trần Bình, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội (Thuyết minh số 13 - Bất động sản đầu tư cho thuê);

+ 03 (Ba) thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại phường Nghĩa Đô, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Đầu tư LILAHA;

+ 05 (Năm) sản tầng 1, tòa H, J, K Khu chung cư cao tầng CT17, Khu đô thị Dương Nội, phường Dương Nội, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ.

+ 03 (Ba) sản dịch vụ tại ô đất H-CT2, khu nhà ở Hi Brand, khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land. Đến ngày 30/12/2025 Công ty đã thực hiện giải chấp đối với 3 tài sản bảo đảm này.

+ Các Hợp đồng tiền gửi có giá trị 90.985.369.863 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Thuyết minh số 04 - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn).

(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Đống Đa được bảo đảm bởi:

+ 02 (Hai) bất động sản tại phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ (Thuyết minh số 10 - Hàng tồn kho);

+ 02 (Hai) bất động sản dự án Bình Minh Garden tại số 93 Đức Giang, phường Việt Hưng, thành phố Hà Nội (Thuyết minh số 10 - Hàng tồn kho).

(3) Khoản vay Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long được bảo đảm bằng Sản văn phòng số SVP.T4 - Chung cư The Golden Palm (Tầng 4): Diện tích 2.955,9 m2 địa chỉ tại dự án Công trình Tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà ở tại Ô đất 4.5NO đường Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội (Thuyết minh số 12 - Tài sản cố định vô hình).

(**) Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay dài hạn

Hợp đồng vay	Lãi suất/năm	Thời hạn vay - Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hạn mức vay		
				VND	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Bên khác						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (4)						
Nhiều hợp đồng	7,70%	36 tháng - 2025	Mua ô tô	Theo từng lần vay	511.944.452	1.271.997.780
06/2024/352851/HĐTD ngày 06/08/2024	7,80%	36 tháng - 2027	Mua ô tô	970.000.000	511.944.452	835.277.780
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa (5)						
285768.25.059.566543.TD ngày 18/03/2025	9,50%	36 tháng - 2028	Mua 34 căn Villa tại Dự án Hoa Tiên Paradise	140.000.000.000	181.800.000.000	134.950.000.000
302996.25.059.566543.TD ngày 26/06/2025	7,60%	24 tháng - 2027	Mua 14 căn nhà ở liền kề/biệt thự tại Dự án Khu đô thị Eco Central Park	57.600.000.000	41.600.000.000	-
331125.12.059.566543.TD ngày 19/09/2025	7,60%	24 tháng - 2027	Mua Bất động sản tại Dự án khu dân cư và đô thị cao cấp Hưng Phát (Meyhomes Capital Phú Quốc)	6.000.000.000	5.250.000.000	-

Hợp đồng vay	Lãi suất/năm	Thời hạn vay - Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hạn mức vay	31/12/2025	01/01/2025
				VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành (6)					31.192.302.171	-
01/2025-HĐCVDADT/NHCT188-CRE ngày 24/09/2025	7,50%	24 tháng - 2027	Mua 10 bất động sản tại dự án Bình Minh Garden	35.360.000.000	31.192.302.171	-
					213.504.246.623	1.271.997.780
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					(48.241.304.199)	(760.053.328)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					165.262.942.424	511.944.452

Hình thức bảo đảm của các khoản vay dài hạn như sau:

(4) Khoản vay trung hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo hợp đồng số 06/2024/352851/HĐTD ngày 06/08/2024 được đảm bảo bởi 01 (một) xe ô tô KIA Carnival của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (Thuyết minh số 11 - Tài sản cố định hữu hình).

(5) Khoản vay trung hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đống Đa:

+ Hợp đồng số 285768.25.059.566543.TD ngày 18/03/2025 được đảm bảo bởi 39 (Ba mươi chín) bất động sản (Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải) đứng tên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ tại phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ (Thuyết minh số 10 - Hàng tồn kho) và quyền tài sản phát sinh từ 34 (Ba mươi tư) Hợp đồng mua bán nhà ở dự án Hoa Tiên Paradise tại xã Tiên Điền, tỉnh Hà Tĩnh giữa Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành và Cenland;

+ Hợp đồng số 302996.25.059.566543.TD ngày 26/06/2025 được đảm bảo bởi quyền tài sản phát sinh từ 10 (Mười) Hợp đồng mua bán nhà ở dự án Eco Central Park giữa Công ty TNHH Địa ốc Công viên xanh và Cen Land (Thuyết minh số 10 - Hàng tồn kho);

+ Hợp đồng số 331125.25.059.566543.TD ngày 19/09/2025 được đảm bảo bởi quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở lô đất APE-12B Dự án Meyhomes Capital Phú Quốc tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (Thuyết minh số 13 - Bất động sản đầu tư cho thuê).

(6) Khoản vay trung hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo hợp đồng số 01/2025-HĐCVDADT/NHCT188-CRE ngày 24/09/2025 được đảm bảo bởi 08 (Tám) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại dự án Bình Minh Garden tại 93 Đức Giang, phường Việt Hưng, thành phố Hà Nội (Thuyết minh số 10 - Hàng tồn kho).

(*) Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu thường:**

Trái phiếu CRE202001

- Loại trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo và không phải khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp;
 - Mục đích: Tăng quy mô vốn hoạt động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp cho hoạt động bất động sản, cho vay để góp vốn vào các dự án bất động sản;
 - Lãi suất: năm đầu tiên cố định 10,5%/năm. Các năm sau: thả nổi được điều chỉnh 12 tháng/lần. Lãi suất trong năm 2025 được xác định là 10,5%/năm;
 - Hình thức trả lãi: Trả lãi 6 tháng và 12 tháng 1 lần vào ngày thanh toán lãi;
 - Tổng giá trị đã phát hành: 450.000.000.000 VND (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu);
 - Số dư tại ngày 01/01/2025: 353.548.300.000 VND;
 - Số dư tại ngày 31/12/2025: 0 VND;
 - Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp các dự án bất động sản, cho vay để góp vốn vào các dự án bất động sản;
 - Mục đích sử dụng vốn: Đầu tư Dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, phường Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;
 - Bên nắm giữ trái phiếu: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT.
- Ngày 13/12/2025, Công ty đã hoàn trả toàn bộ gốc và lãi trái phiếu này cho các trái chủ.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	54.790.217.548	54.790.217.548	65.811.492.044	65.811.492.044
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	5.872.912.461	5.872.912.461	8.645.848.448	8.645.848.448
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	87.775.603	87.775.603	177.436.603	177.436.603
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	2.108.889.458	2.108.889.458	3.296.613.707	3.296.613.707
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	4.693.542.986	4.693.542.986	4.693.542.986	4.693.542.986
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	12.068.116.930	12.068.116.930	9.270.046.350	9.270.046.350
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	2.672.378.715	2.672.378.715	21.830.271.715	21.830.271.715
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	1.090.221.430	1.090.221.430	1.090.221.430	1.090.221.430
- Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	2.808.397.552	2.808.397.552	2.722.397.552	2.722.397.552
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	-	-	1.032.380.432	1.032.380.432
- Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	73.382.402	73.382.402	107.509.352	107.509.352
- Công ty Cổ phần Cen Housing	5.644.049	5.644.049	5.644.049	5.644.049
- Công ty Cổ phần Cen Academy	11.204.520.679	11.204.520.679	4.520.679	4.520.679
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	596.382.282	596.382.282	248.023.549	248.023.549
- Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	517.292.052	517.292.052	517.292.052	517.292.052
- Công ty Cổ phần Cen Bình Định	1.470.097.114	1.470.097.114	1.470.097.114	1.470.097.114
- Công ty Cổ phần Cen HCM	5.177.443.835	5.177.443.835	6.367.964.207	6.367.964.207
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	3.843.220.000	3.843.220.000	3.831.681.819	3.831.681.819
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
<i>Bên khác</i>	76.863.649.917	76.863.649.917	39.888.651.139	39.888.651.139
- Công ty Cổ phần Bất động sản Ngaland	3.207.081.698	3.207.081.698	3.289.401.237	3.289.401.237
- Công ty Cổ phần Tập đoàn A&F	114.823.852	114.823.852	5.346.000	5.346.000
- 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
- Đối tượng khác	57.270.715.684	57.270.715.684	30.931.134.873	30.931.134.873
	131.653.867.465	131.653.867.465	105.700.143.183	105.700.143.183

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<i>Bên khác</i>	2.847.945.660	2.847.945.660	6.271.753.058	6.271.753.058
- Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	965.002.373	965.002.373	965.002.373	965.002.373
- Khách dự án C-skyview	296.899.886	296.899.886	4.887.317.471	4.887.317.471
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Bhome	824.002.500	824.002.500	-	-
- Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	566.680.088	566.680.088	-	-
- Đối tượng khác	195.360.813	195.360.813	419.433.214	419.433.214
	2.847.945.660	2.847.945.660	6.271.753.058	6.271.753.058

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	14.456.926.706	40.927.822.223	29.973.540.928	-	25.411.208.001
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	12.762.030.426	23.430.979.558	13.011.709.643	-	23.181.300.341
Thuế thu nhập cá nhân	-	45.879.897.339	52.797.284.077	49.982.311.186	-	48.694.870.230
Các loại thuế khác	-	-	1.000.000	1.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	243.269.002	-	22.811.038	25.107.333	245.565.297	-
	243.269.002	73.098.854.471	117.179.896.896	92.993.669.090	245.565.297	97.287.378.572

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay, trái phiếu	988.610.071	946.447.085
- Chi phí hỗ trợ lãi suất (*)	1.603.685.649	327.364.132
- Chi phí môi giới, tư vấn	44.757.839.812	17.367.158.227
- Chi phí phải trả khác	333.029.536	95.218.788
	47.683.165.068	18.736.188.232

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

b) Trong đó: Bên liên quan

- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	122.140.349	-
- Công ty Cổ phần Cen HCM	353.494.283	-
	475.634.632	-

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Bảo hiểm xã hội	126.255.023	126.255.023
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.122.380.432	11.786.000.000
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (1)	66.495.576.959	68.349.318.700
+ Dự án Khai Sơn City	2.926.050.000	2.760.050.000
+ Dự án Kim Chung Di Trạch	20.000.000	20.000.000
+ Dự án Hud Mê Linh	619.999.999	669.999.999
+ Dự án Bình Minh Garden	775.008.888	775.008.888
+ Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế	1.106.192.789	1.106.192.789
+ Dự án Vườn Sen - Đồng Kỵ	4.840.323.624	29.247.644.522
+ Dự án Hoa Tiên Paradise	1.370.000.000	1.370.000.000
+ Dự án Rivea Hà Nội	7.100.000.000	-
+ Dự án Alluvia City	2.250.000.000	-
+ Dự án Alluvia City cao tầng	7.350.005.000	-
+ Dự án The Parkland - Imperia Ocean City	8.650.000.000	-
+ Dự án Matrix One	276.716.507	3.450.100.000
+ Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	893.450.224	4.127.698.812
+ Dự án khác	28.317.829.928	24.822.623.690
- Tiền còn phải góp vốn xây dựng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Làng Việt kiều Quốc tế với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (2)	16.457.663.384	16.457.663.384
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	2.037.637.651
	101.201.875.798	98.756.874.758

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên liên quan	15.504.630.432	9.590.000.000
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	5.650.000.000	5.650.000.000
- Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	880.000.000	880.000.000
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	2.832.380.432	3.000.000.000
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	600.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	1.700.000.000	-
- Bà Nguyễn Minh Hối	3.782.250.000	-
- Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa	60.000.000	60.000.000
Bên khác	85.697.245.366	89.166.874.758
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (2)	16.457.663.384	16.457.663.384
- Các đối tượng khác	69.239.581.982	72.709.211.374
	101.201.875.798	98.756.874.758
b) Dài hạn		
b.1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.182.961.929	7.886.626.929
	4.182.961.929	7.886.626.929
b.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên liên quan	935.405.189	4.928.405.189
- Công ty Cổ phần Cen Housing	654.516.372	654.516.372
- Công ty Cổ phần Cen Academy	164.272.727	4.157.272.727
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	116.616.090	116.616.090
Bên khác	3.247.556.740	2.958.221.740
- Công ty Cổ phần Tập đoàn IWOW	221.388.800	221.388.800
- Công ty Cổ phần Trường Mầm non Steame Garten	772.181.980	772.181.980
- Các đối tượng khác	2.253.985.960	1.964.650.960
	4.182.961.929	7.886.626.929

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

(2) Giá trị góp vốn hợp tác đầu tư còn phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (Việt Anh) của hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 05 năm 2018 hợp tác kinh doanh Dự án xây dựng Làng Việt Kiều Quốc tế tại phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng (trước là phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng) do Việt Anh làm chủ đầu tư. Hợp tác thực hiện trên cơ sở hợp tác kinh doanh đồng thời kiểm soát và không thành lập pháp nhân. Theo hợp đồng, Cen Land sẽ chịu các khoản chi phí bán hàng và xây dựng nhà của dự án, Việt Anh chịu trách nhiệm liên quan đến tất cả các khoản chi phí khác. Hợp đồng đã bán được toàn bộ 45 (Bốn mươi lăm) lô hợp tác kinh doanh và đã thực hiện phân chia kết quả kinh doanh của dự án. Đây là giá trị góp vốn còn phải góp cho hạng mục hoàn thiện xây dựng bàn giao nhà cho khách hàng.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản		
+ <i>Dự án Trinity Tower</i>	1.228.003.827	1.691.761.167
+ <i>Các dự án khác</i>	1.314.928.222	1.104.566.370
	<u>2.542.932.049</u>	<u>2.796.327.537</u>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản		
+ <i>Dự án Trinity Tower</i>	48.137.960.687	68.055.155.893
	<u>48.137.960.687</u>	<u>68.055.155.893</u>

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	4.636.785.340.000	149.798.900.000	36.000.000.000	(1.080.000)	131.976.589.086	504.149.986.272	5.458.709.735.358
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	44.672.886.698	44.672.886.698
Giảm khác	-	-	-	-	-	(3.582.050)	(3.582.050)
Số dư cuối năm trước	4.636.785.340.000	149.798.900.000	36.000.000.000	(1.080.000)	131.976.589.086	548.819.290.920	5.503.379.040.006
Số dư đầu năm nay	4.636.785.340.000	149.798.900.000	36.000.000.000	(1.080.000)	131.976.589.086	548.819.290.920	5.503.379.040.006
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	70.280.096.335	70.280.096.335
Giảm khác	-	-	-	-	-	(4.209.394)	(4.209.394)
Số dư cuối năm nay	4.636.785.340.000	149.798.900.000	36.000.000.000	(1.080.000)	131.976.589.086	619.095.177.861	5.573.654.926.947

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	2.315.113.730.000	49,93	2.315.113.730.000	49,93
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	506.000.000.000	10,91	506.000.000.000	10,91
Các cổ đông khác	1.815.671.610.000	39,16	1.815.671.610.000	39,16
	4.636.785.340.000	100	4.636.785.340.000	100

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
- Vốn góp cuối năm	4.636.785.340.000	4.636.785.340.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	463.678.534	463.678.534
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	463.678.534	463.678.534
- Cổ phiếu phổ thông	463.678.534	463.678.534
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	463.678.534	463.678.534
- Cổ phiếu phổ thông	463.678.534	463.678.534
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ Công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	131.976.589.086	131.976.589.086
	131.976.589.086	131.976.589.086

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động là các bất động sản đầu tư cho thuê. Vào ngày 31/12/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	20.854.451.852	24.979.183.750
- Trên 1 năm đến 5 năm	33.294.634.952	39.175.962.440
	54.149.086.804	64.155.146.190

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê tài sản là văn phòng, địa điểm kinh doanh theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	14.871.521.169	25.280.630.016
- Trên 1 năm đến 5 năm	14.696.883.959	38.115.682.454
	29.568.405.128	63.396.312.470

Chi tiết các địa điểm thuê như sau:

Tên lô đất/Địa điểm lô thuê	Diện tích (m ²)	Mục đích thuê
- Tầng 4, tháp A Sky City số 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	543	Văn phòng làm việc Cen Land
- Tầng 2,3 - Tòa nhà Golden Place, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội	1383,8	Văn phòng làm việc Cen Land
- Tầng 1,2 của các tòa K1, K2, K3 – Công trình chung cư kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2, thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Hi Brand tại khu đô thị mới Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, có tên thương mại là “The K-park”	1244,37	Kinh doanh cho thuê
- Tầng 1,2 tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội	1450,9	Văn phòng làm việc Cen Land
- Số 24 ngách 102/20 Pháo Đài Láng, phường Láng, thành phố Hà Nội	Thuê toàn bộ nhà	Kinh doanh cho thuê
- Tổ 3 Cụm Kiến Thiết, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	66,9	Kinh doanh cho thuê
- Số 2 đường D21 (Khu dân cư phường Phước Long B), Khu phố 6, phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh	270	Kinh doanh cho thuê
- Lô T5-2 và Lô T6, đường D11B, Khu công nghệ cao, phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh	1693,7	Văn phòng làm việc Cen Land và kinh doanh cho thuê

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu môi giới bất động sản	835.553.373.469	843.396.739.372
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	160.055.280.096	472.656.827.793
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	49.764.893.734	76.560.811.467
	1.045.373.547.299	1.392.614.378.632
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	241.222.225.421	64.207.645.898

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn môi giới bất động sản	703.771.982.301	706.343.121.342
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	59.765.839.339	390.202.681.319
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	32.681.940.478	62.618.464.390
	796.219.762.118	1.159.164.267.051
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	63.904.111.080	308.111.618.757
Trong đó:		
+ Đã kết chuyển vào giá vốn hàng bán	33.551.949.219	308.111.618.757
+ Còn tồn kho	30.352.161.861	-

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.562.906.326	38.838.893.005
Lãi trái phiếu	-	1.113.018.079
	2.562.906.326	39.951.911.084

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	41.557.581.597	29.717.082.959
Lãi trái phiếu phải trả	28.927.732.370	42.688.390.352
Chi phí tài chính khác	-	18.811.757.468
	70.485.313.967	91.217.230.779
Trong đó: Chi phí hoạt động tài chính mua từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	14.335.342.864	42.688.390.352

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.959.697	259.089.839
Chi phí môi giới bất động sản	5.010.687.984	13.092.267.138
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	2.724.191.955	1.023.764.388
Chi phí tư vấn dự án	2.550.000.000	3.233.349.684
Chi phí khác bằng tiền	1.444.849.078	3.842.167.283
	11.733.688.714	21.450.638.332
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	4.881.683.755	2.792.239.476

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.375.867.157	3.582.465.716
Chi phí nhân công	27.394.816.199	18.398.164.096
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.135.229.539	11.384.776.730
Chi phí dự phòng	9.280.000.000	11.186.986.406
Thuế, phí, lệ phí	454.700.884	73.475.042
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.237.602.087	12.081.411.007
Chi phí khác bằng tiền	17.491.423.892	12.280.777.222
	80.369.639.758	68.988.056.219
	28.310.863.402	10.066.825.893

Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	216.414.411	45.454.545
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng (*)	10.253.766.179	266.760.095
Thu nhập khác	2.186.443.563	1.816.471.211
	12.656.624.153	2.128.685.851
	38.375.000	178.181.818

Trong đó: Thu nhập khác từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)

(*) Đây là khoản bồi thường Công ty được nhận theo thỏa thuận thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 68/2022/HĐHTKD ngày 06/04/2022 liên quan đến dự án "Tổ hợp căn hộ bên bờ sông Hàn" tại Lô A2-1 đường Lê Văn Duyệt. Theo Công văn số 65A/2025/CV ngày 12/09/2025, Công ty TNHH Đông Đô Peninsula, với tư cách kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô theo hợp đồng, đã chấp thuận thanh toán cho Cen Land khoản bồi thường 10 tỷ VND.

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Phạt chậm nộp, chậm kê khai thuế	5.976.363.092	11.103.273.490
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án, phạt chỉ tiêu...	1.023.375.025	22.799.758.273
Chi phí khấu hao	1.076.865.208	1.080.001.644
Chi phí khác	714	28.924
	8.076.604.039	34.983.062.331

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	93.708.069.182	58.891.720.855
Các khoản điều chỉnh tăng	23.431.795.052	12.183.149.930
- Chi phí không hợp lệ	8.481.269.769	12.183.149.930
- Chi phí lãi vay không được trừ	14.950.525.283	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	117.139.864.234	71.074.870.785
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	23.427.972.847	14.214.974.157
Các khoản điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành năm nay	-	3.860.000
Thuế TNDN phải nộp	23.427.972.847	14.218.834.157
Các khoản điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước vào thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm nay	3.006.711	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	12.762.030.426	842.457.008
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(13.011.709.643)	(2.299.260.739)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	23.181.300.341	12.762.030.426

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.781.532.467	20.629.153.780
Chi phí nhân công	431.427.318.744	317.432.167.403
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.445.619.276	20.042.253.935
Chi phí dịch vụ mua ngoài	322.102.540.991	427.341.771.617
Chi phí khác bằng tiền	41.123.756.591	52.856.114.374
818.880.768.069	838.301.461.109	

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền	69.583.060.839	-	-	69.583.060.839
Phải thu khách hàng, phải thu khác	5.162.545.675.299	-	-	5.162.545.675.299
Các khoản cho vay	108.023.166.879	-	-	108.023.166.879
	5.340.151.903.017	-	-	5.340.151.903.017
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền	2.161.625.922	-	-	2.161.625.922
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.376.769.108.750	2.457.281.858.067	-	5.834.050.966.817
Các khoản cho vay	169.481.069.863	-	-	169.481.069.863
	3.548.411.804.535	2.457.281.858.067	-	6.005.693.662.602

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Vay và nợ	601.318.999.422	165.262.942.424	-	766.581.941.846
Phải trả người bán, phải trả khác	232.855.743.263	4.182.961.929	-	237.038.705.192
Chi phí phải trả	47.683.165.068	-	-	47.683.165.068
	881.857.907.753	169.445.904.353	-	1.051.303.812.106

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	921.235.799.690	511.944.452	-	921.747.744.142
Phải trả người bán, phải trả khác	204.457.017.941	7.886.626.929	-	212.343.644.870
Chi phí phải trả	18.736.188.232	-	-	18.736.188.232
	1.144.429.005.863	8.398.571.381	-	1.152.827.577.244

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

35. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	3.026.634.603.845	2.588.757.761.988
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	3.181.800.406.141	2.431.987.789.667

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

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

37. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động môi giới bất động sản	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê văn phòng và khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	835.553.373.469	160.055.280.096	49.764.893.734	1.045.373.547.299
Giá vốn hàng bán	703.771.982.301	59.765.839.339	32.681.940.478	796.219.762.118
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	131.781.391.168	100.289.440.757	17.082.953.256	249.153.785.181
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	11.541.493.218	11.541.493.218
Tài sản bộ phận	2.327.996.632.584	2.759.712.643.428	166.770.497.943	5.254.479.773.955
Tài sản không phân bổ				1.630.238.782.077
Tổng tài sản	2.327.996.632.584	2.759.712.643.428	166.770.497.943	6.884.718.556.032

	Hoạt động môi giới bất động sản	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê văn phòng và khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
		VND	VND	VND
Nợ phải trả của các bộ phận	218.865.214.632	107.472.800.342	-	326.338.014.974
Nợ phải trả không phân bổ				984.725.614.111
Tổng nợ phải trả	218.865.214.632	107.472.800.342	-	1.311.063.629.085

38. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	Công ty con
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Công ty con
Công ty TNHH Cen Prime	Công ty con
Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen (Cen BSM)	Công ty con
Công ty TNHH Cen Cuckoo	Công ty con
Công ty Cổ phần Cen Academy	Công ty con
Công ty Cổ phần Cen HCM	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	Công ty con
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phú	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ (đổi tên từ Công ty Cổ phần Cen Nghệ An)	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Stay	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Zone	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Housing	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Bình Dương	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Cần Thơ	Công ty con của Cen BSM

Bên liên quan (tiếp theo)	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Ngôi sao UNIK	Công ty con của Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	Cổ đông lớn có cổ phần chi phối
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	Công ty có cổ phần chi phối
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	- Ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này; - Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là TV HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ (Cổ đông lớn của Cen Land)
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ	Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Vũ Thị Xuân Giang (Phó Tổng Giám đốc Cen Land)
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Vũ Thị Xuân Giang (Phó Tổng Giám đốc Cen Land)
Công ty Cổ phần 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 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 tinh 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)
Công ty Cổ phần Bến xe Hà Nội	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Nguyễn Đức Vui (Thành viên HĐQT)
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán	

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng, dịch vụ	241.222.225.421	64.207.645.898
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	21.594.175.781	19.912.994
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	279.056.243	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	806.133.943	686.597.216
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	207.372.782	1.622.618.622
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ	698.949.020	698.949.020
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	158.661.348	951.968.084
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	5.610.328.971	6.405.137.046
- Công ty Cổ phần Cen Academy	20.987.490.697	50.371.595.752
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	3.158.773.541	3.450.867.164
- Công ty Cổ phần Cen HCM	607.247.093	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	83.070.095.381	-
- Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	104.627.999	-
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	868.854.338	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC	272.727.273	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	62.540.841.536	-
- Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	752.119.950	-
- Công ty TNHH Cen Prime	39.504.769.525	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	97.096.658.237	320.970.684.126
Chi phí giá vốn	63.904.111.080	308.111.618.757
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	9.900.000.000	19.008.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	4.492.499.275	7.496.236.978
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	-	1.915.000.000
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	423.878.423	3.725.411.159
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	-	1.316.500.511
- Công ty Cổ phần Cen HCM	353.494.283	6.223.259.597
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	33.182.307.084	268.233.675.763
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	-	64.702.089
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	-	72.116.910
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	2.571.675.169	-
- Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	78.181.818	-
- Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	789.419.613	56.715.750
- Công ty Cổ phần đầu tư Thành Đạt VN	10.017.946.371	-
- Công ty TNHH Cen Prime	1.435.872.112	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	658.836.932	-
Chi phí bán hàng	4.881.683.755	2.792.239.476
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	116.454.824
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	2.550.000.000	2.154.465.755
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	2.331.683.755	415.460.110
- Công ty Cổ phần Cen HCM	-	105.858.787

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	28.310.863.402	10.066.825.893
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	-	10.734.704
- Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	9.166.170.247	10.056.091.189
- Công ty Cổ phần Cen HCM	2.304.693.155	-
- Công ty Cổ phần Cen Academy	11.200.000.000	-
Chi phí tài chính	14.335.342.864	42.688.390.352
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	55.923.287	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect	14.279.419.577	42.688.390.352
Thu nhập khác	38.375.000	178.181.818
- Công ty Cổ phần Cen Academy	-	132.727.273
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	-	45.454.545
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC	38.375.000	-

Các khoản đảm bảo cho phát hành trái phiếu (xem thêm tại Thuyết minh 15).

Chức danh		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch	371.291.667	256.000.000
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch	382.755.674	206.000.000
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	3.444.183.851	2.782.376.173
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	-	-
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập, Thành viên Ủy ban kiểm toán	-	-
Ông Phạm Đức Hùng	Tổng Giám đốc	1.824.292.791	1.636.151.663
Bà Vũ Thị Xuân Giang	Phó Tổng Giám đốc	335.036.785	224.479.167
Ông Mai Hữu Đạt	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2025)	-	-

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

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.


Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026


Lê Thị Lan

Kế toán trưởng


Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc

