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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2025

Tháng 01 năm 2026

Signature Not Verified
Ký bởi: Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Thế Kỷ
Ký ngày: 30/1/2026 20:29:06

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho quý IV năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên
Ông Mai Hữu Đạt	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025)

Ban Tổng Giám đốc

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

Các thành viên Ủy ban kiểm toán bao gồm:

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho quý IV năm 2025, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.

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

Phạm Đức Hùng
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3.496.221.448.904**	**3.899.266.764.990**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**75.713.745.654**	**7.179.846.173**
1. Tiền	111		75.713.745.654	7.179.846.173
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**90.985.369.863**	**126.720.369.863**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	90.985.369.863	126.720.369.863
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**2.736.461.881.302**	**3.455.363.519.527**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	539.565.413.288	552.154.160.302
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	39.067.338.205	35.833.710.777
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	17.037.797.016	42.760.700.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	2.182.871.601.484	2.857.415.217.139
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	11	(42.080.268.691)	(32.800.268.691)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**12**	**589.801.305.602**	**306.681.337.675**
1. Hàng tồn kho	141		589.801.305.602	306.681.337.675
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**3.259.146.483**	**3.321.691.752**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	2.929.135.304	2.994.067.777
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		84.445.882	84.354.973
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		245.565.297	243.269.002
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**3.387.834.403.023**	**2.952.651.003.786**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**2.481.765.675.441**	**2.457.281.858.067**
1. Phải thu dài hạn khác	216	10	2.505.315.675.441	2.480.831.858.067
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(23.550.000.000)	(23.550.000.000)
II. Tài sản cố định	**220**		**138.593.952.244**	**152.730.780.533**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	100.966.427.553	110.160.358.282
- Nguyên giá	222		176.486.404.266	178.285.003.285
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(75.519.976.713)	(68.124.645.003)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	37.627.524.691	42.570.422.251
- Nguyên giá	228		60.647.443.129	60.647.443.129
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(23.019.918.438)	(18.077.020.878)
III. Bất động sản đầu tư	**230**		**166.768.629.685**	**176.588.698.677**
- Nguyên giá	231		186.921.740.253	191.651.563.604
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(20.153.110.568)	(15.062.864.927)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**6**	**597.272.088.767**	**164.080.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	251		597.272.088.767	164.080.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**	**13**	**3.434.056.886**	**1.969.666.509**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		3.434.056.886	1.969.666.509
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**6.884.055.851.927**	**6.851.917.768.776**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.310.366.941.969**	**1.348.538.728.770**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.159.060.073.102**	**1.272.085.001.496**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	131.653.867.465	105.700.143.183
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	2.847.945.660	6.271.753.058
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	19	96.939.635.332	73.098.854.471
4. Phải trả người lao động	314		112.802.751.853	45.459.641.224
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		43.445.650.007	18.736.188.232
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.314.928.222	2.796.327.537
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	101.201.875.798	98.756.874.758
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	668.823.999.422	921.235.799.690
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		29.419.343	29.419.343
II. Nợ dài hạn	**330**		**151.306.868.867**	**76.453.727.274**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		49.365.964.514	68.055.155.893
2. Phải trả dài hạn khác	337	19	4.182.961.929	7.886.626.929
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	97.757.942.424	511.944.452
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**5.573.688.909.958**	**5.503.379.040.006**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**22**	**5.573.688.909.958**	**5.503.379.040.006**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		149.798.900.000	149.798.900.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		36.000.000.000	36.000.000.000
4. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(1.080.000)	(1.080.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		131.976.589.086	131.976.589.086
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		619.129.160.872	548.819.290.920
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		548.819.290.920	504.149.986.272
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		70.309.869.952	44.669.304.648
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**6.884.055.851.927**	**6.851.917.768.776**

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
Tầng 1,Tòa B Sky City, Số 88 Láng Hạ,
Phường Láng, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

MẪU SỐ B 02a-DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH
Quý IV năm 2025

Đơn vị: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến hết Quý 4	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	23	**394.195.906.925**	**337.241.333.885**	**1.052.221.315.848**	**1.392.614.378.632**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	23	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		**394.195.906.925**	**337.241.333.885**	**1.052.221.315.848**	**1.392.614.378.632**
4. Giá vốn hàng bán	11	24	308.940.070.766	266.175.737.814	771.938.466.169	1.159.164.267.051
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		**85.255.836.159**	**71.065.596.071**	**280.282.849.679**	**233.450.111.581**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	(5.164.758.047)	4.380.030.222	2.562.906.326	39.951.911.084
7. Chi phí tài chính	22	27	13.069.949.209	37.570.440.259	70.915.463.556	91.217.230.779
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*13.069.949.209*	*18.758.682.791*	*70.915.463.556*	*72.405.473.311*
8. Chi phí bán hàng	25	25	574.632.900	1.876.720.465	11.031.346.209	21.450.638.332
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	63.531.776.447	16.488.960.852	111.661.403.623	68.988.056.219
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		**2.914.719.556**	**19.509.504.717**	**89.237.542.617**	**91.746.097.335**
11. Thu nhập khác	31	28	12.349.166.959	1.762.835.531	13.076.906.765	2.128.685.851
12. Chi phí khác	32	29	1.716.082.985	7.500.337.392	8.496.886.651	34.983.062.331
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		**10.633.083.974**	**(5.737.501.861)**	**4.580.020.114**	**(32.854.376.480)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		**13.547.803.530**	**13.772.002.856**	**93.817.562.731**	**58.891.720.855**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	6.097.046.727	3.558.302.949	23.503.483.384	14.218.834.157
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		**7.450.756.803**	**10.213.699.907**	**70.314.079.347**	**44.672.886.698**

Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng

Phạm Đức Hùng
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 01 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý IV năm 2025

Đơn vị: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến hết Quý 4	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Lợi nhuận trước thuế	**1**		**13.547.803.530**	**13.772.002.856**	**93.817.562.731**	**58.891.720.855**
2. Điều chỉnh cho các khoản						
- Khấu hao TSCĐ	2		3.356.938.552	6.206.694.870	17.428.474.911	21.122.255.579
- Các khoản dự phòng	3		-	-	-	11.186.986.406
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		4.278.560.371	(4.384.162.453)	(17.694.173.389)	(39.997.365.629)
- Chi phí lãi vay	6		13.069.949.209	18.758.682.791	70.915.463.556	72.405.473.311
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**8**		**34.253.251.662**	**34.353.218.064**	**164.467.327.809**	**123.609.070.522**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		166.898.279.467	(415.883.839.685)	646.647.805.960	(709.809.820.869)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		9.075.451.078	28.192.066.666	(283.119.967.927)	202.762.812.056
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		66.614.972.806	(191.643.752.416)	135.683.206.874	(98.592.246.224)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(3.336.415.754)	1.231.047.268	(1.399.457.904)	19.675.585.817
- Tiền lãi vay đã trả	14		(22.274.029.987)	(29.296.567.519)	(70.422.890.772)	(97.891.111.241)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15			(121.127.445)	(9.545.598.739)	(2.299.260.739)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**251.231.509.272**	**(573.168.955.067)**	**582.310.425.301**	**(562.544.970.678)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(11.344.568.549)	1.621.321.800	(11.344.568.549)	(57.979.412.967)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		974.817.443	-	16.644.393.769	45.454.545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-	(88.822.818.131)	(126.908.563.096)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	373.062.767.367	150.280.721.115	460.512.650.776
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(400.000.000)	(1.450.000.000)	(433.192.088.767)	(3.150.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.158.998.209	35.767.652.061	7.823.637.039	40.064.919.530
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(9.610.752.897)**	**409.001.741.228**	**(358.610.723.524)**	**312.585.048.788**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền thu từ đi vay	33		777.837.432.320	886.329.912.217	3.026.634.603.845	2.588.757.761.988
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(956.540.416.375)	(768.619.515.278)	(3.181.800.406.141)	(2.431.987.789.667)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(178.702.984.055)	117.710.396.939	(155.165.802.296)	156.769.972.321
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		62.917.772.320	(46.456.816.900)	68.533.899.481	(93.189.949.569)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		12.795.973.334	53.636.663.073	7.179.846.173	100.369.795.742
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**75.713.745.654**	**7.179.846.173**	**75.713.745.654**	**7.179.846.173**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
CEN LAND
MSDN: 0201160...

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

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tầng 1, Tòa B Sky City, Số 88 Láng Hạ, Phường Láng, Thành phố Hà Nội.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 12 công ty con. Thông tin khái quát về các công ty con của Công ty như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
		%	%	
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	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
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	Hà Nội	80%	80%	Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Tp. 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
Công ty TNHH Cen Prime	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
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
Công ty TNHH Cen Cuckoo	Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty CP Cen Academy	Hà Nội	56%	56%	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng; Các khoá dạy về phê bình, đánh giá chuyên môn; Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (Trừ hoạt động của các tổ
Công ty Cổ phần CEN HCM	Tp. Hồ Chí Minh	94%	94%	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
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	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, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ hoạt động đấu giá)
Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	Hà Nội	33,3%	70%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ hoạt động đấu giá)
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC	Hà Nội	55,0%	55%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ hoạt động đấu giá)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	Quảng Ninh	58,20%	58,20%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho quý IV năm 2025.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 chínhyêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.
Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toántheo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.
Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	Kỳ này (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 30
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 5

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.
Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải

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

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

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

4. TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	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**

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (VNĐ)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	90.985.369.863	126.720.369.863
	90.985.369.863	**126.720.369.863**

(i) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 - 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,05 – 5,6%/năm và toàn bộ các khoản tiền gửi có kỳ hạn này chủ yếu được dùng để đảm bảo các khoản vay.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	**597.272.088.767**	-	**597.272.088.767**	**164.080.000.000**	-	**164.080.000.000**
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	74.500.000.000	-	74.500.000.000	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	16.000.000.000	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	8.000.000.000	-	8.000.000.000	8.000.000.000	-	8.000.000.000
Công ty TNHH Cen Prime	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Cen HCM	16.292.088.767	-	16.292.088.767	8.150.000.000	-	8.150.000.000
Công ty Cổ phần Cen Academy	12.880.000.000	-	12.880.000.000	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	2.550.000.000	-	2.550.000.000

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	**597.272.088.767**	-	**597.272.088.767**	**164.080.000.000**	-	**164.080.000.000**
Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	7.000.000.000	-	7.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC	2.250.000.000	-	2.250.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	415.800.000.000	-	415.800.000.000	-	-	-

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.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	96.990.042	4.050.253.962
Công Ty Cổ Phần VMF	6.505.444.844	6.896.645.982
Công ty Cổ phần phát triển nhà Bình Minh	-	25.615.005.000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	130.244.318.561	53.257.983.646
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	68.279.485.320	98.574.294.481
Khách hàng mua DA Trinity Tower	40.981.363	629.361.780
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Toàn Thịnh Land	1.798.657.749	1.798.657.749
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 Belleville Hà Nội	5.218.930.208	5.218.930.208
Công ty Cổ phần Cen Academy	27.295.103.171	33.289.713.410
Khách hàng mua DA Hoa Tiên Paradise	58.067.395.196	58.345.594.572
Các khoản phải thu khách hàng khác	216.003.336.166	272.573.716.653
	539.565.413.288	**552.154.160.302**
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**274.459.040.298**	**218.414.399.659**

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	3.760.700.000
Công ty Cổ phần Consgroup	-	39.000.000.000
Công ty Cổ phần tổng công ty hợp tác kinh tế Việt Lào	13.277.097.016	-
	17.037.797.016	**42.760.700.000**

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	18.752.655.145
Công ty cổ phần C - Holdings	7.078.755.303	8.914.631.779
Hợp tác xã Thành Công	3.239.001.316	6.066.195.031
Công ty Cổ phần công nghệ Tepa	319.917.530	319.917.530
Các đối tượng khác	28.429.664.056	1.780.311.292
	39.067.338.205	**35.833.710.777**

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công Ty TNHH Giải Pháp và Công Nghệ An Thịnh	384.300.000	384.300.000
Công ty TNHH Môi giới Masterise Agents	600.000.000	600.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam	600.000.000	600.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh	100.530.000	100.530.000
Công Ty TNHH Địa Ốc Gia Phú	5.391.000.324	5.391.000.324
Công ty Nam Hồng - TNHH	1.682.930.936	1.682.930.936
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (i)	1.323.588.587.414	1.145.287.483.226
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn (ii)	38.691.853.014	38.691.853.014
Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải (iii)	55.000.000.000	55.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn (iv)	944.267.734	7.744.267.734
Công ty Cổ phần Hateco Thăng Long	1.200.000.000	1.200.000.000
Công Ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (v)	285.971.536.659	422.755.178.176
Công ty Cổ phần Thành Đạt VN (vi)	215.866.394.000	800.000.000.000

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (vii)	1.260.295.488	167.075.982.647
Công ty Cổ phần Tập đoàn VIDEC	5.700.000.000	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ (viii)	113.714.530.000	-
Đinh Thùy Dương	-	127.800.526.395
Tạm ứng cho nhân viên	65.573.288.406	62.966.743.493
Phải thu khác	66.602.087.509	4.435.746.487
	2.182.871.601.484	**2.857.415.217.139**
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược (ix)	1.429.302.404.499	1.281.101.787.125
Trong đó:		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự	1.425.924.885.002	1.277.724.267.628
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.295.347.280.748	1.119.739.505.010
+ Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	5.640.000.000
+ 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	1.500.000.000	8.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	7.500.000.000	7.500.000.000
+ Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	6.300.000.000	6.300.000.000
+ Công ty Cổ phần TID (x)	50.000.000.000	50.000.000.000
+ Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	18.256.605.000	30.156.605.000
+ Các đối tượng khác	18.830.999.254	57.994.762.618
- Ký cược, ký quỹ khác	*3.377.519.497*	*3.377.519.497*
Phải thu dài hạn khác:		
Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (xi)	314.571.300.000	314.671.300.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Nhật Hằng (xii)	761.441.970.942	761.441.970.942
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ (xiii)	-	123.616.800.000
	2.505.315.675.441	**2.480.831.858.067**
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**1.663.042.584.775**	**2.091.197.177.744**

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

- Mục đích hợp tác đầu tư: hợp tác đầu tư và kinh doanh đối với các bất động sản thuộc Dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư.
- Thời hạn hợp tác đầu tư: 48 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng này.

(ii) 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 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 16/9/2020.

(iii) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải để đảm bảo việc ký kết các hợp đồng mua bán/chuyển nhượng đối với các sản phẩm bất động sản Dự án khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải tại phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ theo Hợp đồng đặt cọc số 0306/2022/HĐĐC/CENLAND-PARADISE ngày 03/6/2022.

(iv) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Cen Sài Gòn để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng dịch vụ môi giới số 07/HĐDV-DIAMONDCITY/CENSAIGON-CENLAND và phụ lục 01 ngày 22/3/2022.

(v) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Hồng Lam Xuân Thành) để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 về việc mua bán các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành tại thôn Thành Vân, xã Tiên Điền, tỉnh Hà Tĩnh; và Phụ lục số 01 ngày 01/10/2022. Giá trị khoản đặt cọc tại ngày 31/12/2025 là: 285.971.536.659 VNĐ.

(vi) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 02/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 về việc mua bán các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu dân cư Khe Cát, tại Khu Khe Cát, phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh; và Phụ lục số 01 ngày 03/10/2022.

(vii) Đây là khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land về việc chuyển nhượng các bất động sản thuộc Dự án Eco Central Park tại xã Hưng Hòa, TP Vinh, tỉnh Nghệ An theo phụ lục số 02 ngày 08/02/2024 kèm theo Hợp đồng số 014/2023/HĐĐM ngày 01/4/2023. Đến 31/12/2025 số tiền đặt cọc là: 1.260.295.488 VNĐ.

(viii) Đây là khoản góp vốn theo 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 Kỷ (Cen Invest) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (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, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang), do Công ty Cổ phần Đầu tư đại ốc Capital Hà Nội làm chủ đầu tư;
- Hình thức thực hiện: hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thanh lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: tổng vốn đầu tư là 140.000.000.000 VNĐ. 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 phân chia từ Chủ đầu tư;
- Thời gian 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) 126.000.000.000 VNĐ;
- Tình hình dự án: hiện tại dự án đã thực hiện triển khai bán hàng;
- Kết quả kinh doanh: doanh thu phân chia từ hợp đồng hợp tác trong năm 2025 là: 81.745.871.897 VNĐ.

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

(x) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần TID để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc cho việc độc quyền cung cấp dịch vụ bất động sản số 301/2021/HĐĐC/TID-CRE ngày 30/01/2021 về việc Công ty là đơn vị độc quyền tư vấn, môi giới cho thuê các căn hộ dịch vụ tại Dự án Tiến Bộ Plaza, số 175 Nguyễn Thái Học, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội.

(xi) Thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản tại Dự án khu du lịch và giải trí quốc tế Tuần Châu, phường Tuần Châu, tỉnh Quảng Ninh ngày 28/12/2021 giữa Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (Âu Lạc) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land).

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

(xii) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Nhật Hằng để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 129/2022/HĐNT ngày 12/9/2022 về việc chuyển nhượng các sản phẩm tại Dự án biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải, tại phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ.

(xiii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE ngày 16/7/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung số: 1607/2024/VBSĐBS/BCC ngày 16/7/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển bất động sản Thế kỷ (Cen Invest) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land).

Mục đích hợp tác đầu tư: thực hiện phát triển, kinh doanh và khai thác Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở hoàn trả vốn dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm hành chính, trụ sở UBND và đường trục trung tâm xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh theo hình thức BT theo quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư số 667/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh và các lần điều chỉnh (nếu có).

Phương án phân chia kết quả kinh doanh: mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối kỳ hợp tác đầu tư hoặc khi Cen Invest đã phân phối hết các sản phẩm thuộc Dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng.

11. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đối tượng	VND	VND	VND	VND
Phải thu khó có khả năng thu hồi	**65.630.268.691**	-	**56.350.268.691**	-
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
Công ty Cổ phần TID	343.870.941	-	343.870.941	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	22.550.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	-	22.373.972.812	-
Công Ty Cổ Phần TMS Bất Động Sản	3.727.756.578	-	3.727.756.578	-
Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	1.179.901.920	-	1.179.901.920	-
Công ty Cổ phần ECOLAND	147.024.316	-	147.024.316	-
Công ty Cổ phần Hateco Thăng Long	1.200.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Landmark Holding	2.440.000.000	-	-	-

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

12. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản (i)	589.585.972.269	-	306.681.337.675	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (ii)	215.333.333	-	-	-
Cộng	**589.801.305.602**	**-**	**306.681.337.675**	**-**

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

(ii) Giá trị hoàn thành đợt 1 thi công đồ gỗ nội thất căn APE-12B DA Meyhomes Capial Phú Quốc theo Hợp đồng thi công số 20/2025/HĐTC/CRE-TM ngày 03/9/2025 giữa Cen Land và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Time Complex.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	514.667.572	24.533.242
Chi phí sửa chữa văn phòng	51.985.174	483.031.575
Chi phí thuê văn phòng	457.612.941	741.014.041
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.904.869.617	1.745.488.919
	2.929.135.304	**2.994.067.777**
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	445.791.879	218.179.885
Chi phí sửa chữa văn phòng	2.463.899.726	1.025.055.250
Chi phí trả trước dài hạn khác	524.365.281	726.431.374
	3.434.056.886	**1.969.666.509**

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu năm	**116.479.910.561**	**45.615.972.090**	**16.189.120.634**	**178.285.003.285**
Mua sắm mới	-	-	656.922.800	656.922.800
Giảm khác	-	(2.455.521.819)	-	(2.455.521.819)
Số cuối kỳ	**116.479.910.561**	**43.160.450.271**	**16.846.043.434**	**176.486.404.266**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu năm	**26.783.637.551**	**25.938.553.640**	**15.402.453.812**	**68.124.645.003**
Trích khấu hao trong kỳ	4.334.319.554	4.315.160.640	481.424.109	9.130.904.303
Giảm khác		(1.735.572.593)		(1.735.572.593)
Số cuối kỳ	**31.117.957.105**	**28.518.141.687**	**15.883.877.921**	**75.519.976.713**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	**85.361.953.456**	**14.642.308.584**	**962.165.513**	**100.966.427.553**
Số đầu năm	**89.696.273.010**	**19.677.418.450**	**786.666.822**	**110.160.358.282**

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 24.990.371.328 VNĐ

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
		VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu năm	**11.995.200.171**	**48.277.515.685**	**374.727.273**	**60.647.443.129**
Mua sắm mới	-		-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**11.995.200.171**	**48.277.515.685**	**374.727.273**	**60.647.443.129**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu năm	-	**17.702.293.605**	**374.727.273**	**18.077.020.878**
Trích khấu hao trong kỳ	-	4.942.897.560		4.942.897.560
Giảm khác	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	**22.645.191.165**	**374.727.273**	**23.019.918.438**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	**11.995.200.171**	**25.632.324.520**	-	**37.627.524.691**
Số đầu năm	**11.995.200.171**	**30.575.222.080**	-	**42.570.422.251**

Tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 1.127.248.342 VNĐ

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Sàn văn phòng làm việc tại tầng 2 + 3 Tòa nhà Dolphin Plaza, 28 Trần Bình, phường Từ Liêm, TP Hà Nội	Bất động sản đầu tư tại Dự án Trinity Tower là 44 văn phòng lưu trú tại tòa nhà Trinity Tower, 145 đường Hồ Mễ Trì, phường Đại Mỗ, TP Hà Nội	Bất động sản tại DA Meyhomes Capital Phú Quốc	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu năm	**135.127.481.829**	**56.524.081.775**	-	**191.651.563.604**
Mua sắm mới	-	2.241.669.612	8.642.900.806	**10.884.570.418**
Giảm khác	-	(15.614.393.769)		**(15.614.393.769)**
Số cuối kỳ	**135.127.481.829**	**43.151.357.618**	**8.642.900.806**	**186.921.740.253**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu năm	**14.263.456.408**	**799.408.519**	-	**15.062.864.927**
Trích khấu hao trong kỳ	4.504.249.392	896.171.907	48.261.322	5.448.682.621
Giảm khác	-	(358.436.980)	-	(358.436.980)
Số cuối kỳ	**18.767.705.800**	**1.337.143.446**	**48.261.322**	**20.153.110.568**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	**116.359.776.029**	**41.814.214.172**	**8.594.639.484**	**166.768.629.685**
Số đầu năm	**120.864.025.421**	**55.724.673.256**	-	**176.588.698.677**

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Bất động sản G.Empire	3.550.583.461	3.550.583.461	3.515.417.343	3.515.417.343
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	2.672.378.715	2.672.378.715	21.830.271.715	21.830.271.715
Công ty Cổ phần Golf và lữ hành Thế Kỷ	87.775.603	87.775.603	177.436.603	177.436.603
Công ty Cổ phần Bất động sản AHS	2.044.017.493	2.044.017.493	2.044.017.493	2.044.017.493
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 HCM	5.177.443.835	5.177.443.835	6.367.964.207	6.367.964.207
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 cổ phần BĐS Cen Sài Gòn	4.693.542.986	4.693.542.986	4.693.542.986	4.693.542.986
Công ty TNHH Cen Cuckoo	3.843.220.000	3.843.220.000	3.831.681.819	3.831.681.819
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
Các đối tượng khác	85.222.046.333	85.222.046.333	52.875.022.558	52.875.022.558
	131.653.867.465	**131.653.867.465**	**105.700.143.183**	**105.700.143.183**
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**55.395.591.955**	**55.395.591.955**	**65.811.492.044**	**65.811.492.044**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng mua Dự án C-Skyview	156.387.482	4.887.317.471
Các đối tượng khác	2.691.558.178	1.384.435.587
	2.847.945.660	**6.271.753.058**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Phát sinh trong năm		Số cuối kỳ
		Số phải nộp	Số đã nộp	
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	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	20.040.379.191	9.545.598.739	23.256.810.878
Thuế thu nhập cá nhân	45.879.897.339	55.840.141.204	53.448.422.090	48.271.616.453
Cộng	**73.098.854.471**	**116.808.342.618**	**92.967.561.757**	**96.939.635.332**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí lãi vay, trái phiếu	1.418.759.660	946.447.085
Chi phí hỗ trợ lãi suất	1.603.685.649	327.364.132
Chi phí môi giới và chi phí khác	40.423.204.698	17.462.377.015
	43.445.650.007	**18.736.188.232**
Chi phí phải trả ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**475.634.632**	**2.325.632.252**

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản		
+ Dự án Trinity Tower	-	1.691.761.167
+ Các Dự án khác	200.893.500	1.104.566.370
- Doanh thu nhận trước khác	1.114.034.722	-
	1.314.928.222	**2.796.327.537**
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản		
+ Dự án Trinity Tower	49.365.964.514	68.055.155.893
	49.365.964.514	**68.055.155.893**
Doanh thu chưa thực hiện là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**-**	**232.161.348**

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Bảo hiểm xã hội	126.255.023	126.255.023
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	82.953.240.343	68.349.318.700
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.122.380.432	11.786.000.000
Phải trả khác	-	18.495.301.035
	101.201.875.798	**98.756.874.758**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.182.961.929	7.886.626.929
	4.182.961.929	**7.886.626.929**
Phải trả phải nộp khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**12.437.285.621**	**14.518.405.189**

(i) Phản ánh số tiền đặt cọc mua căn hộ, liền kề, biệt thự... của các khách hàng tại các dự án do Công ty phân phối. Các khoản đặt cọc này sẽ được bù trừ vào giá trị thanh toán đợt 1 theo điều khoản Hợp đồng mua bán.

23. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

Chỉ tiêu	Số đầu năm		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	921.235.799.690	921.235.799.690	2.916.684.354.716	3.169.096.154.984	668.823.999.422	668.823.999.422
Vay dài hạn	511.944.452	511.944.452	217.910.000.000	120.664.002.028	97.757.942.424	97.757.942.424
Cộng	**921.747.744.142**	**921.747.744.142**	**3.134.594.354.716**	**3.289.760.157.012**	**766.581.941.846**	**766.581.941.846**

Chi tiết các khoản vay bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Vay ngắn hạn	**668.823.999.422**	**921.235.799.690**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i)	355.536.566.666	226.950.543.074
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi) (ii)	90.240.000.000	105.361.064.499
Ngân hàng TNHH Indovina Chi nhánh Thiên Long (iii)	69.316.818.008	99.615.838.789
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đống Đa (iv)	22.984.310.549	-
Trái phiếu CRE202001 đến hạn trả (v)	-	353.548.300.000
Vay trung hạn Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đống Đa đến hạn trả - DA Đại Lải (vi)	-	135.000.000.000
Vay trung hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà đến hạn trả	353.333.328	760.053.328
Vay trung hạn Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đống Đa đến hạn trả - DA Eco Central Park	27.733.333.332	-
Vay trung hạn Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đống Đa đến hạn trả - DA Hoa Tiên Paradise	67.475.000.000	-
Vay trung hạn Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đống Đa đến hạn trả - DA Meyhomes Capital Phú Quốc	3.000.000.000	-
Vay trung hạn Ngân hàng TM CP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành đến hạn trả	17.184.637.539	-
Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ (vii)	15.000.000.000	-
Vay trung hạn	**97.757.942.424**	**511.944.452**
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đống Đa (viii)	83.591.666.668	-

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (ix)	158.611.124	511.944.452
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành (x)	14.007.664.632	-

(i) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 06/2025/352851/HĐTD ngày 09/10/2025, hạn mức cho vay 400 tỷ đồng gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi, trong đó hạn mức cho vay thấu chi tối đa: 100 tỷ đồng. Hạn mức tín dụng này đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ vay thấu chi, dư bảo lãnh, dư phát hành L/C được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng cụ thể, hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, hợp đồng phát hành L/C cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 07/2024/352851/HĐTD ngày 29/10/2024. Hạn mức cho vay này được sử dụng: bổ sung vốn lưu động (gồm hạn mức thấu chi), mở L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ cho hoạt động môi giới bất động sản (chi phí hoa hồng trả sàn liên kết) và các chi phí quản lý doanh nghiệp (tiền lương, thưởng…); chi phí bán hàng (marketing, quảng cáo, truyền thông…) không bao gồm nhu cầu vay vốn kinh doanh bất động sản thứ cấp, hợp tác đầu tư bất động sản.

Tài sản đảm bảo của khoản vay:

- Căn B2406, tòa B – Tòa nhà Sky City Tower 88 Láng Hạ, Phường.Láng, TP Hà Nội;

- Sàn thương mại Dolphin - 28 Trần Bình – TP Hà Nội;

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

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

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

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

(ii) Vay 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 18/4/2025 với hạn mức 20,97 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5%/năm, lãi suất thay đổi theo thông báo của Ngân hàng.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 01/2025/352851/HĐTC ngày 06/3/2025 với hạn mức 19,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5%/năm, lãi suất thay đổi theo thông báo của Ngân hàng.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 03/2025/352851/HĐTC ngày 07/3/2025 với hạn mức 29,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5%/năm, lãi suất thay đổi theo thông báo của Ngân hàng.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 02/2025/352851/HĐTC ngày 10/3/2025 với hạn mức 19,99 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 4,8%/năm, lãi suất thay đổi theo thông báo của Ngân hàng.

(iii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TNHH Indovina chi nhánh Thiên Long theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2026/HĐHM/IVBTL-CEN ngày 16/01/2026, hạn mức cho vay 100 tỷ đồng được sử dụng: tài trợ nhu cầu vốn lưu động (không bao gồm đặt cọc cho các hợp đồng hợp tác đầu tư (hoặc các hình thức tương tự) để thực hiện các dự án đầu tư). Hạn mức tín dụng này đã bao gồm

toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 100/2024/HĐHM/IVBTL-CEN ngày 12/12/2024.

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

Số nợ gốc tại ngày 31/12/2025: 69.316.818.008 VNĐ.

(iv) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đống Đa theo Hợp đồng cấp tín dụng số 317505.25.059.566543.TD ngày 08/8/2025, hạn mức cho vay 80 tỷ đồng được sử dụng: chi trả lương cho cán bộ nhân viên (bao gồm phụ cấp, bảo hiểm xã hội), chi phí dịch vụ cho sàn liên kết thực hiện môi giới bất động sản theo dự án.

Tài sản đảm bảo của khoản vay:

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

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

Số nợ gốc tại ngày 31/12/2025: 22.984.310.549 VNĐ

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

- Tổng giá trị phát hành: 450 tỷ VNĐ;
- Mệnh giá: 100.000 VNĐ/trái phiếu;
- Lãi suất: năm đầu tiên cố định 10,5%/năm. Các năm sau: thả nổi được điều chỉnh 12 tháng/lần và được xác định bằng bình quân lãi suất huy động tiết kiệm dân cư kỳ hạn 12 tháng trả sau của 4 ngân hàng gồm: ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (Sở giao dịch) + 4%/năm. Tuy nhiên lãi suất thả nổi này không thấp hơn 10,5%/năm.
- Theo Nghị quyết hội nghị người sở hữu trái phiếu ngày 24/01/2025 về việc Lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái phiếu mã CRE200201 về việc sửa đổi, bổ sung Bản Công Bố Thông tin, Trái phiếu mã CRE202001 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ. Tại ngày 03/02/2025 và ngày 07/02/2025 Cen Land đã mua lại trái phiếu với giá trị mua lại là: 7.0265700.000 VNĐ. Đồng thời tổng số trái phiếu còn lại với giá trị: 346.521.800.000 VNĐ được gia hạn thời gian thanh toán đến ngày 13/10/2025 với lãi suất được điều chỉnh từ ngày 01/02/2025 - 13/10/2025 là 10,5%/năm.
- Ngày 13/10/2025, Cen Land đã hoàn trả toàn bộ gốc, lãi của gói trái phiếu này cho các trái chủ.

(vi) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đống Đa theo Hợp đồng cấp tín dụng số: 100514.22.059.566543.TD ngày 17/02/2023, số tiền cho vay tối đa 184 tỷ đồng được sử dụng: thanh toán chi phí đầu tư phân phối 39 lô đất tại Dự án Paradise Đại Lải. Thời hạn cho vay tối đa 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân, chi tiết thời hạn cho vay tại từng lần giải ngân và nhận nợ. Số nợ gốc tại ngày 31/12/2025: 0 VNĐ;

Theo Văn bản sửa đổi bổ sung văn kiện số: 100514.22.059.566543.TD.PL ngày 20/02/2024, sau khi cơ cấu lại, thời hạn trả nợ gốc là ngày 20/02/2025.

(vii) * Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ để bổ sung vốn lưu động theo Hợp đồng vay số 2412/2025/HĐVTS/CENBTB-CRE ngày 24/12/2025

- Thời hạn cho vay: 1 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (24/12/2025).
- Lãi suất vay: 12%/năm.
- Số nợ gốc tại ngày 31/12/2025: 0 VNĐ;

* Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ để bổ sung vốn lưu động theo Hợp đồng vay số 2212/2025/HĐVTS/CENBTB-CRE ngày 22/12/2025

- Thời hạn cho vay: 3 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (22/12/2025).
- Lãi suất vay: 12%/năm.
- Số nợ gốc tại ngày 31/12/2025: 15.000.000.000 VNĐ

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

- Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (31/3/2025).
- Số nợ gốc tại ngày 31/12/2025: 134.950.000.000 VNĐ.
- Tài sản đảm bảo của khoản vay: 39 (Ba mươi chín) bất động sản tại phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ và 34 (Ba mươi bốn) bất động sản tại DA Hoa Tiên Paradise.

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

- Thời hạn cho vay: 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (30/6/2025).
- Số nợ gốc tại ngày 31/12/2025: 41.600.000.000 VNĐ;
- Tài sản đảm bảo của khoản vay: quyền tài sản phát sinh từ 10 Hợp đồng mua bán nhà ở DA Eco Central Park giữa Công ty TNHH Địa ốc Công viên xanh và Cen Land.

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

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

(ix) Vay trung hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo Hợp đồng tín dung theo món số: 06/2024/352851/HĐTD ngày 06/8/2024

- Số tiền vay: 970.000.000 VNĐ;
- Mục đích vay: đầu tư tài sản bảo đảm là xe ô tô phục vụ nhu cầu di chuyển của doanh nghiệp;
- Thời hạn vay: 36 tháng;
- Lãi suất cố định: 7,2%/năm trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Các tháng tiếp theo lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay bằng lãi suất tiết kiệm dân cư kỳ hạn 24 tháng + biên độ 3%/năm. Lãi suất điều chỉnh 6 tháng/lần.

(x) Vay trung hạn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành theo Hợp đồng cho vay số 01/2025-HĐCVDAĐT/NHCT188-CRE ngày 24/9/2025, số tiền cho vay: 35.360.000.000 đồng được sử dụng: bù đắp chi phí thanh toán tiền mua 10 bất động sản tại Dự án Bình Minh Garden.

- Thời hạn cho vay: 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (24/9/2025).

- Số nợ gốc tại ngày 31/12/2025: 31.192.302.171 VNĐ;
- Tài sản đảm bảo của khoản vay: 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Dự án Bình Minh Garden.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2024							
Số dư đầu kỳ	4.636.785.340.000	149.798.900.000	(1.080.000)	131.976.589.086	36.000.000.000	504.149.986.272	5.458.709.735.358
Giảm khác	-	-	-	-	-	(3.582.050)	(3.582.050)
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-		44.672.886.698	44.672.886.698
Số dư cuối kỳ	4.636.785.340.000	149.798.900.000	(1.080.000)	131.976.589.086	36.000.000.000	548.819.290.920	5.503.379.040.006
Kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2025							
Số dư đầu kỳ này	4.636.785.340.000	149.798.900.000	(1.080.000)	131.976.589.086	36.000.000.000	548.819.290.920	5.503.379.040.006
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	70.309.869.952	70.309.869.952
Số dư cuối kỳ này	4.636.785.340.000	149.798.900.000	(1.080.000)	131.976.589.086	36.000.000.000	619.129.160.872	5.573.688.909.958

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Trong đó:		
Doanh thu môi giới bất động sản	829.623.716.082	843.396.739.372
Doanh thu đầu tư bất động sản	172.302.863.509	472.656.827.793
Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	50.294.736.257	76.560.811.467
	1.052.221.315.848	**1.392.614.378.632**
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	**239.163.249.564**	**64.253.100.443**

26. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn môi giới bất động sản	667.356.783.362	706.343.121.342
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	71.289.694.147	390.202.681.319
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	33.291.988.660	62.618.464.390
	771.938.466.169	**1.159.164.267.051**

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	6.708.396.943	1.023.764.388
Các khoản chi phí bán hàng khác	4.322.949.266	20.426.873.944
	11.031.346.209	**21.450.638.332**
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	365.043.189	3.582.465.716
Chi phí nhân công	59.619.604.948	18.398.164.096
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.966.724.996	11.384.776.730
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.334.044.332	12.081.411.007
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	28.375.986.158	23.541.238.670
	111.661.403.623	**68.988.056.219**

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.562.906.326	38.838.893.005
Lãi hoạt động đầu tư trái phiếu	-	1.113.018.079
	2.562.906.326	**39.951.911.084**

29. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	41.987.731.186	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
	70.915.463.556	**91.217.230.779**

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ	1.192.442.910	45.454.545
Các khoản khác	11.884.463.855	2.083.231.306
	13.076.906.765	**2.128.685.851**

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định	1.076.865.208	1.080.001.644
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	719.949.226	730.684.299
Các khoản khác	6.700.072.217	33.172.376.388
	8.496.886.651	**34.983.062.331**

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	**93.817.562.731**	**58.891.720.855**
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	23.699.854.189	12.183.149.930
Thu nhập chịu thuế	**117.517.416.920**	**71.074.870.785**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	23.503.483.384	14.214.974.157
Các khoản điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành/thuế TNDN hiện hành năm nay		3.860.000
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**23.503.483.384**	**14.218.834.157**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	Cổ đông lớn
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	Công ty con
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	Công ty con
Công ty TNHH Cen Cuckoo	Công ty con
Công ty Cổ phần Cen Academy	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	Công ty con
Công ty TNHH Cen Prime	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 Cen SPC	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT của Cen Land đồng thời là chủ tịch HĐQT của Công ty này
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỷ	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ	Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land đồng thời là chủ tịch HĐQT của Công ty này
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Hưng Yên	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phú (đổi tên từ Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phúc)	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hóa	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần CEN Khánh Hòa	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ (đổi tên từ Công ty Cổ phần CEN Nghệ An)	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Stay	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Zone	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Housing	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bình Định	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Đông Bắc	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Bình Dương	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần CEN Cần Thơ	Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN
Công ty Cổ phần Ngôi sao UNIK	Công ty con của Công ty Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	- Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là Chủ tịch HĐQT Công ty này.
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	- Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là Giám đốc Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An	- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Nếp sống tỉnh thức IPAM LIFE	- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty cổ phần Ong Trung Ương	- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Labo De Dermafirm	- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Bến xe Hà Nội	- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Nguyễn Đức Vui (Thành viên HĐQT)
và các thành viên thuộc Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và người liên quan	

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	21.594.175.781	19.912.994
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	806.133.943	686.597.216
Công ty Cổ phần Cen HCM	607.247.093	-
Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	60.483.855.063	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC	311.102.273	-
Công ty Cổ phần Cen Academy	20.987.490.697	50.371.595.752
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 TNHH Cen Prime	39.464.405.141	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	83.070.095.381	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	207.372.782	1.622.618.622
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	279.056.243	-
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	698.949.020	698.949.020
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ	3.158.773.541	3.450.867.164
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	752.119.950	-
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	104.627.999	-
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	868.854.338	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	-	45.454.545
	239.163.249.564	**64.253.100.443**
Doanh thu tài chính		
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	1.099.809	34.305.425
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	9.900.000.000	19.008.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	116.454.824
Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	658.836.932	-
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	-	64.702.089
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	-	1.915.000.000
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	448.043.712	3.725.411.159
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	7.042.499.275	9.661.437.437
Công ty Cổ phần Cen HCM	2.658.187.438	6.329.118.384
Công ty Cổ phần Cen Academy	11.200.000.000	132.727.273
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	8.804.789.257	10.056.091.189
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	32.311.156.345	268.233.675.763
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	789.419.613	56.715.750
Công ty TNHH Cen Prime	1.435.872.110	-
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	-	72.116.910
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	10.017.946.371	-
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	78.181.818	-
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ	4.903.358.924	1.731.960.621
	90.248.291.795	**321.103.411.399**
Chi phí tài chính		
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ	55.923.287	-

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi trái phiếu CRE202001		
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (Trong năm 2025, Công ty đã chuyển cho Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT số tiền 27.544.537.223 VNĐ để chi trả gốc và lãi trái phiếu CRE202001 cho các trái chủ. Trong số này, Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT được hưởng 14.279.419.577 VNĐ, phần còn lại được chi trả cho các trái chủ khác)	14.279.419.577	-

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	456.945.106	677.426.438
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	68.279.485.320	98.574.294.481
Công ty TNHH Cen Prime	16.473.973.343	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	822.728.690	822.728.690
Công ty Cổ phần Cen Academy	27.295.103.171	33.289.713.410
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	133.513.524	395.304.747
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 HCM	2.498.467.273	1.946.033.971
Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	641.256.462	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	130.244.318.561	53.257.983.646
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	22.045.000	22.045.000
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ	380.328.445	340.023.322
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	410.267.435	295.176.636
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	266.666.720	-
Công ty Cổ phần Cen Housing	629.167.400	629.167.400
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	813.510.087	1.835.400.027
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	111.000.000	111.000.000
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	19.556.382.025	19.556.382.025
	274.459.040.298	**218.414.399.659**
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Cen HCM	300.000.000	300.000.000
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	27.806.605.000	30.156.605.000
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	800.000.000	800.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	944.267.734	7.744.267.734
Công ty TNHH Cen Prime	566.520.820	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	215.866.394.000	800.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.409.061.810.748	1.243.356.305.010
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ	-	3.200.000.000

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	2.056.986.473	-
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	5.640.000.000
	1.663.042.584.775	**2.091.197.177.744**
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	2.672.378.715	21.830.271.715
Công ty TNHH Cen Cuckoo	3.843.220.000	3.831.681.819
Công ty Cổ phần Cen HCM	5.177.443.835	6.367.964.207
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	4.693.542.986	4.693.542.986
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	12.068.116.930	9.270.046.350
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	500.000.000	500.000.000
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	1.090.221.430	1.090.221.430
Công ty Cổ phần Cen Academy	11.204.520.679	4.520.679
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	2.108.889.458	3.296.613.707
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	87.775.603	177.436.603
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ	596.382.282	248.023.549
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	1.470.097.114	1.470.097.114
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	517.292.052	517.292.052
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng	73.382.402	107.509.352
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	5.872.912.461	8.645.848.448
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung	2.808.397.552	2.722.397.552
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	-	1.032.380.432
Công ty Cổ phần Cen Housing	5.644.049	5.644.049
Công ty TNHH Cen Prime	605.374.407	-
	55.395.591.955	**65.811.492.044**
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ	122.140.349	-
Công ty Cổ phần Cen HCM	353.494.283	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	2.325.632.252
	475.634.632	**2.325.632.252**
Phải trả khác		
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	5.650.000.000	5.650.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	116.616.090	116.616.090
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá	60.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Cen Academy	164.272.727	4.157.272.727
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	379.500.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	1.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Cen Housing	654.516.372	654.516.372
	12.437.285.621	**14.518.405.189**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Doanh thu chưa thực hiện		
Công ty Cổ phần Cen Academy	-	73.500.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	-	158.661.348
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ		-
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng		-
	-	**232.161.348**
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	15.000.000.000	-

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