

**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**

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ  
Số 123 Đường Nguyễn Huệ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Liên hệ: Văn phòng Kế toán, Bộ phận Tài chính, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ  
Số: 123 Đường Nguyễn Huệ, Quận 1, TP. HCM

**MỤC LỤC**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>                           | <b><u>TRANG</u></b> |
|--|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                    | 1 - 2               |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                             | 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;

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính 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.



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: VND


| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2025               | 01/01/2025               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |             | <b>3.496.221.448.904</b> | <b>3.899.266.764.990</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>4</b>    | <b>75.713.745.654</b>    | <b>7.179.846.173</b>     |
| 1. Tiền   | 111        |             | 75.713.745.654           | 7.179.846.173            |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | <b>90.985.369.863</b>    | <b>126.720.369.863</b>   |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        | 5           | 90.985.369.863           | 126.720.369.863          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>2.736.461.881.302</b> | <b>3.455.363.519.527</b> |
| 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)         |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> | <b>12</b>   | <b>589.801.305.602</b>   | <b>306.681.337.675</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 589.801.305.602          | 306.681.337.675          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>3.259.146.483</b>     | <b>3.321.691.752</b>     |
| 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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                           | <b>200</b> |             | <b>3.387.834.403.023</b> | <b>2.952.651.003.786</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                | <b>210</b> |             | <b>2.481.765.675.441</b> | <b>2.457.281.858.067</b> |
| 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)         |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                          | <b>220</b> |             | <b>138.593.952.244</b>   | <b>152.730.780.533</b>   |
| 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)         |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                     | <b>230</b> |             | <b>166.768.629.685</b>   | <b>176.588.698.677</b>   |
| - 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)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                  | <b>240</b> |             | -                        | -                        |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                  | <b>250</b> | <b>6</b>    | <b>597.272.088.767</b>   | <b>164.080.000.000</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                           | 251        |             | 597.272.088.767          | 164.080.000.000          |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                     | <b>260</b> | <b>13</b>   | <b>3.434.056.886</b>     | <b>1.969.666.509</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                        | 261        |             | 3.434.056.886            | 1.969.666.509            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>          | <b>270</b> |             | <b>6.884.055.851.927</b> | <b>6.851.917.768.776</b> |


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               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>1.310.366.941.969</b> | <b>1.348.538.728.770</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>1.159.060.073.102</b> | <b>1.272.085.001.496</b> |
| 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               |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>151.306.868.867</b>   | <b>76.453.727.274</b>    |
| 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              |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |             | <b>5.573.688.909.958</b> | <b>5.503.379.040.006</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>22</b>   | <b>5.573.688.909.958</b> | <b>5.503.379.040.006</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |             | 4.636.785.340.000        | 4.636.785.340.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 4.636.785.340.000        | 4.636.785.340.000        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |             | 149.798.900.000          | 149.798.900.000          |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu                     | 414        |             | 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           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>   | <b>440</b> |             | <b>6.884.055.851.927</b> | <b>6.851.917.768.776</b> |

  
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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH**  
**Quý IV năm 2025**


Đơn vị: VNĐ

| Chi 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

| Chi tiêu  | Mã số | Thuyết minh | Quý 4             |                   | Lũy kế từ đầu năm đến hết Quý 4 |                     |
|---|-------|-------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------|
|   |       |             | Năm 2025          | Năm 2024          | Năm 2025                        | Năm 2024            |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                   |       |             |                   |                   |                                 |                     |
| 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)   |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                      |       |             |                   |                   |                                 |                     |
| 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     |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                  |       |             |                   |                   |                                 |                     |
| 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  
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

*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 năm 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 lên 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  |

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

| 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<br>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 KỶ 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:

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

### **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 chính yêu 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 toán theo 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, tồn 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 hóa bất động sản này sẽ được bán dưới hình thức chuyển giao quyền sở hữu cho người mua. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp để có được hàng hóa bất động sản ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

#### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

|                        | <u>Kỳ này</u><br>(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

---

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

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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở 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        |
|                                 | <b>75.713.745.654</b> | <b>7.179.846.173</b> |

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (VND)**

|                                  | Số cuối kỳ            | Số đầu năm             |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                  | VND                   | VND                    |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i) | 90.985.369.863        | 126.720.369.863        |
|                                  | <b>90.985.369.863</b> | <b>126.720.369.863</b> |

- (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             |
| <b>Dầu tư vào công ty con</b>                                 | 597.272.088.767 | -        | 597.272.088.767 | 164.080.000.000 | -        | 164.080.000.000 |
| Công ty TNHH TMDT 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   |

*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  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp Theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

|   | 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 Kỳ                                   | 130.244.318.561        | 53.257.983.646         |
| Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ  | 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        |
|  | <b>539.565.413.288</b> | <b>552.154.160.302</b> |
| <b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b> | <b>274.459.040.298</b> | <b>218.414.399.659</b> |

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

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

|  | <u>Số cuối kỳ</u>     | <u>Số đầu năm</u>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | 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        | -                     |
|  | <b>17.037.797.016</b> | <b>42.760.700.000</b> |

**9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                     | <u>Số cuối kỳ</u>     | <u>Số đầu năm</u>     |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                     | 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 Tapa      | 319.917.530           | 319.917.530           |
| Các đối tượng khác                  | 28.429.664.056        | 1.780.311.292         |
|                                     | <b>39.067.338.205</b> | <b>35.833.710.777</b> |

**10. PHẢI THU KHÁC**

|   | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | VND               | VND               |
| <b>a. Ngắn hạn</b>  |                   |                   |
| 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 MVI 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   |

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

|  | 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 VIDECON   | 5.700.000.000            | -                        |
| Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ (viii)                      | 113.714.530.000          | -                        |
| Đình Thủy 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            |
|  | <b>2.182.871.601.484</b> | <b>2.857.415.217.139</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>  |                          |                          |
| Ký quỹ, ký cược (ix)   | 1.429.302.404.499        | 1.281.101.787.125        |
| <i>Trong đó:</i>   |                          |                          |
| - 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          |
|  | <b>2.505.315.675.441</b> | <b>2.480.831.858.067</b> |
| <b>Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b> | <b>1.663.042.584.775</b> | <b>2.091.197.177.744</b> |

(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.

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

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

(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**

| Đối tượng  | Số cuối kỳ            |                        | Số đầu năm            |                        |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|  | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi |
|  | VND                   | VND                    | VND                   | VND                    |
| <b>Phải thu khó có khả năng thu hồi</b>            | <b>65.630.268.691</b> | -                      | <b>56.350.268.691</b> | -                      |
| Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú                        | 5.391.000.324         | -                      | 5.391.000.324         | -                      |
| Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh       | 384.300.000           | -                      | 384.300.000           | -                      |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ           | 106.244.294           | -                      | 106.244.294           | -                      |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long            | 60.615.000            | -                      | 60.615.000            | -                      |
| Công ty Cổ phần TID                                | 343.870.941           | -                      | 343.870.941           | -                      |
| Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội     | 39.683.691            | -                      | 39.683.691            | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt                    | 45.898.815            | -                      | 45.898.815            | -                      |
| Công ty Cổ phần 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            | -        | -                      | -        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>589.801.305.602</b> | -        | <b>306.681.337.675</b> | -        |

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

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

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                 | Số cuối kỳ<br>VND    | Số đầu năm<br>VND    |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>              |                      |                      |
| 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        |
|                                 | <b>2.929.135.304</b> | <b>2.994.067.777</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>               |                      |                      |
| 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          |
|                                 | <b>3.434.056.886</b> | <b>1.969.666.509</b> |

**14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                               | Nhà cửa và<br>vật kiến trúc<br>VND | Phương tiện vận tải<br>VND | Thiết bị<br>văn phòng<br>VND | Tổng cộng<br>VND |
|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                                    |                            |                              |                  |
| Số đầu năm                    | 116.479.910.561                    | 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  |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                                    |                            |                              |                  |
| 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   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                                    |                            |                              |                  |
| 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<br>máy tính | TSCĐ vô hình<br>khác | Tổng cộng      |
|-------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------|
|                               | VND               | VND                  | VND                  | VND            |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                   |                      |                      |                |
| Số đầu năm                    | 11.995.200.171    | 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 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                   |                      |                      |                |
| 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 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                   |                      |                      |                |
| 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

|                               | Sản văn phòng làm việc tại<br>tầng 2 + 3 Tòa nhà Dolphin<br>Plaza, 28 Trần Bình,<br>phường Từ Liêm, TP Hà Nội | Bất động sản đầu tư tại Dự án<br>Trinity Tower là 44 văn<br>phòng lưu trú tại tòa nhà<br>Trinity Tower, 145 đường Hồ<br>Mễ Trì, phường Đại Mỗ, TP<br>Hà Nội | Bất động sản<br>tại DA<br>Meyhomes<br>Capital Phú<br>Quốc | Tổng cộng        |
|-------------------------------|---|---|---|------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |   |   |   |                  |
| 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  |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |   |   |   |                  |
| Số đầu năm                    | 14.263.456.408  | 799.408.519   | -   | 15.062.864.927   |
| Trích khấu hao trong kỳ       | 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   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |   |   |   |                  |
| 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  |

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

**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 lưu 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         |
|   | <b>131.653.867.465</b> | <b>131.653.867.465</b> | <b>105.700.143.183</b> | <b>105.700.143.183</b> |
| Phải trả người bán là các bên liên quan<br>(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        |
|                                | <b>2.847.945.660</b> | <b>6.271.753.058</b> |

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

| Chi tiêu                       | Phát sinh trong năm   |                        |                       | Số cuối kỳ            |
|--------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                | Số đầu năm            | Số phải nộp            | Số đã nộp             |                       |
|                                | 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        |
| <b>Cộng</b>                    | <b>73.098.854.471</b> | <b>116.808.342.618</b> | <b>92.967.561.757</b> | <b>96.939.635.332</b> |

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

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|  | Số cuối kỳ<br>VND     | Số đầu năm<br>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        |
|  | <b>43.445.650.007</b> | <b>18.736.188.232</b> |
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn là các bên liên quan<br/>(chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b> | <b>475.634.632</b>    | <b>2.325.632.252</b>  |

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

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

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

|   | Số cuối kỳ<br>VND      | Số đầu năm<br>VND     |
|---|------------------------|-----------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>  |                        |                       |
| 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        |
|   | <b>101.201.875.798</b> | <b>98.756.874.758</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>   |                        |                       |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn  | 4.182.961.929          | 7.886.626.929         |
|   | <b>4.182.961.929</b>   | <b>7.886.626.929</b>  |
| <b>Phải trả phải nộp khác là các bên liên quan<br/>(chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b> | <b>12.437.285.621</b>  | <b>14.518.405.189</b> |

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

- (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**

| Chi 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         |
| <b>Cộng</b>  | <b>921.747.744.142</b> | <b>921.747.744.142</b> | <b>3.134.594.354.716</b> | <b>3.289.760.157.012</b> | <b>766.581.941.846</b> | <b>766.581.941.846</b> |

Chi tiết các khoản vay bao gồm:

|  | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| <b>Vay ngắn hạn</b>  | <b>668.823.999.422</b> | <b>921.235.799.690</b> |
| 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 Đồng 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 Đồng 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 Đồng Đa đến hạn trả - DA Eco Central Park          | 27.733.333.332         | -                      |
| Vay trung hạn Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đồng Đa đến hạn trả - DA Hoa Tiên Paradise         | 67.475.000.000         | -                      |
| Vay trung hạn Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đồng 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         | -                      |
| <b>Vay trung hạn</b>   | <b>97.757.942.424</b>  | <b>511.944.452</b>     |
| Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đồng Đa (viii)   | 83.591.666.668         | -                      |

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

|   | <u>Số cuối kỳ</u><br>VND | <u>Số đầu năm</u><br>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 dự 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 sản 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

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

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: Sản văn phòng tầng 4 Tòa nhà The Golden Palm.

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

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

Tài sản đảm bảo của khoản vay:

- 02 (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 VND

- (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 Đồng 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;

---

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

- \* 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 Đồng Đa theo Hợp đồng cấp tín dụng số 285768.25.059.566543.TD ngày 18/3/2025, số tiền cho vay tối đa 140 tỷ đồng được sử dụng: thanh toán tiền mua 34 căn Villa tại Dự án Hoa Tiên Paradise, thôn Thành Vân, xã Tiên Điền, tỉnh Hà Tĩnh theo Hợp đồng mua bán giữa Cen Land và Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành.
  - Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (31/3/2025).
  - Số nợ gốc tại ngày 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 Đồng Đa theo Hợp đồng cấp tín dụng số 302996.25.059.566543.TD ngày 26/6/2025, số tiền cho vay tối đa 57.600.000.000 đồng được sử dụng: bù đắp chi phí thanh toán tiền mua 14 căn nhà ở liền kề/biệt thự tại Dự án Khu đô thị Eco Central Park.
      - Thời hạn cho vay: 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (30/6/2025).
      - Số nợ gốc tại ngày 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 Đồng 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 dụng 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-HĐCVDĐT/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).

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

- 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<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Nguồn vốn khác | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Cộng              |
|--|---------------------------|-------------------------|--------------|--------------------------|----------------|--------------------------------------|-------------------|
|  | VND                       | VND                     | VND          | VND                      | VND            | VND                                  | VND               |
| <b>Kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2024</b> |                           |                         |              |                          |                |                                      |                   |
| 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 |
| <b>Kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2025</b> |                           |                         |              |                          |                |                                      |                   |
| 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**

|  | <u>Năm nay</u><br>VND    | <u>Năm trước</u><br>VND  |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>   |                          |                          |
| <i>Trong đó:</i>   |                          |                          |
| 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           |
|  | <b>1.052.221.315.848</b> | <b>1.392.614.378.632</b> |
| <b>Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)</b> | <b>239.163.249.564</b>   | <b>64.253.100.443</b>    |

**26. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                    | <u>Năm nay</u><br>VND  | <u>Năm trước</u><br>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           |
|                                    | <b>771.938.466.169</b> | <b>1.159.164.267.051</b> |

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

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

|  | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND      |
|--|------------------------|-----------------------|
| <b>Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>             |                        |                       |
| 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        |
|  | <b>11.031.346.209</b>  | <b>21.450.638.332</b> |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b> |                        |                       |
| 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        |
|  | <b>111.661.403.623</b> | <b>68.988.056.219</b> |

**28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                 | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>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         |
|                                 | <b>2.562.906.326</b> | <b>39.951.911.084</b> |

**29. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                         | Năm nay<br>VND        | Năm trước<br>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        |
|                         | <b>70.915.463.556</b> | <b>91.217.230.779</b> |

**30. THU NHẬP KHÁC**

|                                       | Năm nay<br>VND        | Năm trước<br>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        |
|                                       | <b>13.076.906.765</b> | <b>2.128.685.851</b> |

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

**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        |
|                           | <b>8.496.886.651</b> | <b>34.983.062.331</b> |

**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        |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>  | <b>117.517.416.920</b> | <b>71.074.870.785</b> |
| 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             |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>   | <b>23.503.483.384</b>  | <b>14.218.834.157</b> |

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**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ  
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ  
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn  
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới  
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN  
Công ty TNHH Cen Cuckoo  
Công ty Cổ phần Cen Academy  
Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding  
Công ty TNHH Cen Prime  
Công ty Cổ phần CEN HCM  
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group  
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC  
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ  
  
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ  
  
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ  
  
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng  
  
Công ty Cổ phần CEN Hưng Yên  
  
Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phú (đổi tên từ Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phúc)  
  
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hóa

**Mối quan hệ**

Cổ đông lớn  
Công ty con  
Công ty con  
Công ty con  
Công ty con  
Công ty con  
Công ty con  
Công ty con  
Công ty con  
Công ty con  
Công ty con  
Ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT của Cen Land đồng thời là chủ tịch HĐQT của Công ty này  
Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN  
Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN  
Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN  
Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

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

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần CEN Khánh Hòa

Công ty Cổ phần CEN Miền Trung

Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh

Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ (đổi tên từ Công ty Cổ phần CEN Nghệ An)

Công ty Cổ phần CEN Stay

Công ty Cổ phần CEN Zone

Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh

Công ty Cổ phần CEN Housing

Công ty Cổ phần CEN Bình Định

Công ty Cổ phần CEN Đông Bắc

Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận

Công ty Cổ phần CEN Bình Dương

Công ty Cổ phần CEN Cần Thơ

Công ty Cổ phần Ngôi sao UNIK

**Mối quan hệ**

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN

Công ty con của Công ty Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn

Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A

Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An

Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT

Công ty Cổ phần Nếp sống tinh thức IPAM LIFE

Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà

Công ty cổ phần Ong Trung Ương

Công ty Cổ phần Labo De Dermafirm

Công ty Cổ phần Bến xe Hà Nội

và các thành viên thuộc Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và người liên quan

**Mối quan hệ**

- Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là Chủ tịch HĐQT Công ty này.

- Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là Giám đốc Công ty

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Nguyễn Đức Vui (Thành viên HĐQT)

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp Theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

|   | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                 |                        |                        |
| Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ                             | 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             |
|   | <b>239.163.249.564</b> | <b>64.253.100.443</b>  |
| <b>Doanh thu tài chính</b>                                    |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT                          | 1.099.809              | 34.305.425             |
| <b>Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp</b>                   |                        |                        |
| 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                      | -                      | 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          |
|   | <b>90.248.291.795</b>  | <b>321.103.411.399</b> |
| <b>Chi phí tài chính</b>                                      |                        |                        |
| Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ                              | 55.923.287             | -                      |

*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  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp Theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

|  | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Chi phí lãi trái phiếu CRE202001</b>  |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT<br>(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         | -                      |
| <b>Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:</b>  |                        |                        |
|  | Cuối kỳ<br>VND         | Đầu năm<br>VND         |
| <b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>  |                        |                        |
| 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 Kỳ  | 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         |
|  | <b>274.459.040.298</b> | <b>218.414.399.659</b> |
| <b>Phải thu khác</b>   |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Cen HCM  | 300.000.000            | 300.000.000            |
| Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ  | 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          |

*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  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp Theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**


|   | Cuối kỳ<br>VND           | Đầu năm<br>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            |
|   | <b>1.663.042.584.775</b> | <b>2.091.197.177.744</b> |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>                            |                          |                          |
| Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ                             | 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              | -                        |
|   | <b>55.395.591.955</b>    | <b>65.811.492.044</b>    |
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>                              |                          |                          |
| 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            |
|   | <b>475.634.632</b>       | <b>2.325.632.252</b>     |
| <b>Phải trả khác</b>  |                          |                          |
| 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              |
|   | <b>12.437.285.621</b>    | <b>14.518.405.189</b>    |

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

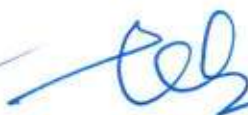
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỶ  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp Theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**


|   | <b>Cuối kỳ<br/>VND</b> | <b>Đầu năm<br/>VND</b> |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Doanh thu chưa thực hiện</b>                               |                        |                        |
| 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 Thể Kỳ                             | -                      | -                      |
| Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng                                 | -                      | -                      |
|   |                        | <b>232.161.348</b>     |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>                      |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ                              | 15.000.000.000         | -                      |



**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*