

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

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

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 65
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 65

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán bao gồm:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

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

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 65, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Hoàng Thị Thu Hương

Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0899-2023-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026



Phạm Thị Xuân Thu

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1462-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.789.964.210.138	4.298.280.977.836
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	114.689.116.120	31.099.676.274
111	1. Tiền		109.689.116.120	31.099.676.274
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	164.585.369.863	157.424.654.795
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		164.585.369.863	157.424.654.795
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.797.075.319.205	3.745.916.881.150
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	590.944.953.965	547.530.263.681
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	88.256.412.232	47.036.510.820
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	69.396.797.016	165.405.700.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	5.165.107.513.969	3.069.744.764.626
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(116.630.357.977)	(83.800.357.977)
140	IV. Hàng tồn kho	11	690.724.503.495	354.388.867.338
141	1. Hàng tồn kho		690.724.503.495	354.388.867.338
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		22.889.901.455	9.450.898.279
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	4.067.043.750	4.741.834.062
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		17.455.126.893	1.295.201.921
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	1.367.730.812	3.413.862.296
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		754.892.529.694	2.882.428.883.955
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		13.810.204.720	2.470.221.354.651
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	13.810.204.720	2.493.771.354.651
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	(23.550.000.000)
220	II. Tài sản cố định		152.328.589.988	185.157.833.912
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	101.256.501.961	111.069.967.878
222	- Nguyên giá		183.296.614.093	185.804.304.021
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(82.040.112.132)	(74.734.336.143)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	51.072.088.027	74.087.866.034
228	- Nguyên giá		239.971.990.779	234.946.762.779
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(188.899.902.752)	(160.858.896.745)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	166.770.497.943	176.588.698.677
231	- Nguyên giá		186.921.740.253	191.651.563.604
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(20.151.242.310)	(15.062.864.927)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	12	259.534.979.804	3.705.885.116
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		254.228.380.653	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		5.306.599.151	3.705.885.116
260	VI. Tài sản dài hạn khác		162.448.257.239	46.755.111.599
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	34.835.439.804	46.247.456.309
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	36	109.736.060	-
269	3. Lợi thế thương mại	17	127.503.081.375	507.655.290
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>7.544.856.739.832</u>	<u>7.180.709.861.791</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.597.888.461.249	1.519.100.039.375
310	I. Nợ ngắn hạn		1.360.223.645.027	1.446.244.717.290
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	166.199.584.322	133.411.171.349
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	5.751.010.961	9.250.735.144
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	131.762.791.048	100.953.539.629
314	4. Phải trả người lao động		131.209.698.135	64.767.763.661
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	58.839.334.786	27.539.776.215
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	15.375.056.210	31.302.689.158
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	183.420.921.019	125.137.034.594
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	659.799.776.652	946.016.535.646
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		7.865.471.894	7.865.471.894
330	II. Nợ dài hạn		237.664.816.222	72.855.322.085
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	20	10.017.946.371	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	48.137.960.687	68.055.155.893
337	3. Phải trả dài hạn khác	23	4.645.966.740	4.288.221.740
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	174.862.942.424	511.944.452
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.946.968.278.583	5.661.609.822.416
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	5.946.968.278.583	5.661.609.822.416
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		149.798.900.000	149.798.900.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		54.125.000.000	54.125.000.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		143.649.701.920	143.649.701.920
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		706.995.282.313	634.935.706.803
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		633.692.486.053	593.887.660.454
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		73.302.796.260	41.048.046.349
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		255.615.134.350	42.316.253.693
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.544.856.739.832	7.180.709.861.791

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng



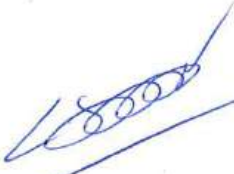
Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc

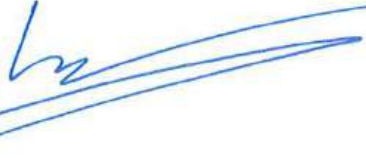
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	1.323.484.651.762	1.538.002.600.367
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.323.484.651.762	1.538.002.600.367
11	4. Giá vốn hàng bán	28	1.031.840.056.326	1.248.568.714.419
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		291.644.595.436	289.433.885.948
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	12.323.722.811	49.119.025.471
22	7. Chi phí tài chính	30	74.010.124.697	91.661.139.506
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		74.010.124.697	72.849.382.038
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	31	9.382.640.071	19.166.518.809
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	122.250.319.014	133.438.031.897
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		98.325.234.465	94.287.221.207
31	12. Thu nhập khác	33	13.344.187.601	2.215.493.804
32	13. Chi phí khác	34	10.268.722.294	39.208.652.613
40	14. Lợi nhuận khác		3.075.465.307	(36.993.158.809)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		101.400.699.772	57.294.062.398
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	35	26.411.469.905	15.507.558.845
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	36	(109.736.060)	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		75.098.965.927	41.786.503.553
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		73.302.796.260	41.048.046.349
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.796.169.667	738.457.204
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	158	89


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


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Phạm Đức Hùng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		101.400.699.772	57.294.062.398
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		41.057.572.020	48.519.080.356
03	- Các khoản dự phòng		9.280.000.000	11.186.986.406
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(16.094.398.407)	(48.187.825.573)
06	- Chi phí lãi vay		74.010.124.697	72.849.382.038
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		209.653.998.082	141.661.685.625
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		1.171.022.342.123	(728.559.021.956)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(373.193.718.975)	201.661.599.895
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(634.651.009.051)	(104.852.520.448)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		12.086.806.817	4.602.295.169
14	- Tiền lãi vay đã trả		(73.854.200.579)	(98.354.759.557)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(14.456.272.954)	(6.214.406.357)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		296.607.945.463	(590.055.127.629)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(13.252.207.253)	(73.399.465.697)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		19.026.632.386	181.818.181
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(184.967.883.885)	(280.077.848.028)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		273.816.071.801	609.842.650.776
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(220.871.186.138)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		25.095.828.494	63.476.248.442
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(101.152.744.595)	320.023.403.674
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		3.143.883.934.340	2.715.317.497.944
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(3.255.749.695.362)	(2.555.956.769.667)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(111.865.761.022)	159.360.728.277

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		83.589.439.846	(110.670.995.678)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		31.099.676.274	141.770.671.952
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	114.689.116.120	31.099.676.274

Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Lê Thị Lan

Kế toán trưởng

Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 2.284 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 1.720 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Tư vấn, môi giới bất động sản, quản lý, kinh doanh bất động sản, tư vấn du học.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản, mua bán vật liệu xây dựng;
- Đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính;
- Môi giới thương mại;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục:
 - Chi tiết:
 - + Tư vấn giáo dục;
 - + Dịch vụ đưa ra ý kiến hướng dẫn về giáo dục;
 - + Tổ chức các chương trình trao đổi sinh viên;
 - + Kinh doanh dịch vụ tư vấn du học.

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

Mặc dù doanh thu trong năm 2025 giảm so với năm trước, nhưng Công ty đã phát sinh thêm nguồn thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh. Nhờ vào các hoạt động này, tổng lợi nhuận gộp đã được bù đắp, vượt qua mức suy giảm từ hoạt động bán hàng bất động sản. Kết quả là, lợi nhuận gộp toàn Công ty tăng 2,21 tỷ VND so với năm trước.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Cấu trúc tập đoàn

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

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới (*)	Số 19 Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội	80%	80%	Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường.
Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Tòa nhà 91A Cao Thắng, phường Võ Thị Sáu, thành phố Hồ Chí Minh	80%	80%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
Công ty TNHH Cen Prime	Tầng 2, số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	100%	100%	Môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn và quản lý bất động sản; tư vấn quản lý; dịch vụ hỗ trợ tài chính.
Công ty TNHH Cen Cuckoo	Tầng 2, số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen (*)	Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen HCM (**)	57 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Khánh, thành phố Hồ Chí Minh	100%	94%	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản; xây dựng; kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Academy	Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	56%	56%	Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	51%	51%	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	Tầng 2, tòa A Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	70%	70%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Tên Công ty (Tiếp theo)	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC	Tầng 4, tòa A Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	56,96%	55%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	Số HG1-19 (ô đất SH07-2), lô SH-07 đất kết hợp dịch vụ thương mại (shophouse), Khu dịch vụ cao cấp Bến Đoan, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh	58,2%	58,2%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.

(*) Trong đó các công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới và Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen là:

Công ty con của Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới

Công ty Cổ phần Ngôi sao Unik	Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	40,80%	51%	Truyền thông và giải trí
-------------------------------	---	--------	-----	--------------------------

Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen

Công ty Cổ phần Cen Housing (**)	Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	49,28%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phúc)	166 Nguyễn Công Trứ, phường Vĩnh Phúc, Phú Thọ	54%	54%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	220 Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng	54%	54%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	Tầng 9 tòa nhà VNPT, số 33 Lý Thái Tổ, phường Kinh Bắc, Bắc Ninh	54%	54%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên	Tầng 3, Tòa nhà Tiến Đạt, số 109 Bùi Thị Cúc, phường Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa	Lô 13, đường Thống Nhất, Thôn 5, phường Quảng Phú, tỉnh Thanh Hóa.	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	Phòng 605 – 606, Tầng 6, Tòa nhà MB, Số 6, Lô 30A, đường Lê Hồng Phong, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ

Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Tên Công ty (Tiếp theo)	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ (trước đây là Công ty Cổ phần Cen Nghệ An)	Số 139 Lê Nin, phường Vinh Phú, tỉnh Nghệ An	51,02%	51,02%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa	STH 44.19, Đường số 4, KĐT Lê Hồng Phong 2, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	Số HG1-31 (ô đất SH06-10) Lô SH-06 đất kết hợp DVTM (shop house) khu dịch vụ cao cấp Bến Đoan, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	Số 44 Nguyễn Đình Chiểu, phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	SH A1-14-15-16, Tầng 1, Chung cư Garden Tower, KĐT An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Zone	Tầng 2, số 137 Nguyễn Ngọc Vũ - phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	75%	75%	Hoạt động tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Stay	Tầng 2, số 137 Nguyễn Ngọc Vũ - phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	100%	100%	Thương mại điện tử; Dịch vụ du lịch, lưu trú; Môi giới, tư vấn bất động sản; Các nhóm ngành liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	SH LK2.16 KĐT Việt Hàn, phường Hồng Gai, Quảng Ninh	54%	54%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Dương	113 Đường 30/4, phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh.	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Cần Thơ	Số A3 - 19 đường số 1B, khu dân cư Nam Long, KV2, phường Cái Răng, thành phố Cần Thơ.	45,56%	45,56%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. 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.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con

2.4. Ước tính kế toán

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

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

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

- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp

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

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.8. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

2.9. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.10. Hàng tồn kho

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

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

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

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

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng hợp đồng, dự án dịch vụ chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính. Giá trị sản phẩm dở dang cuối năm là chi phí thực tế phát sinh liên quan trực tiếp đến phần công việc còn dở dang và được kết chuyển vào giá vốn khi dịch vụ hoàn thành hoặc được nghiệm thu.

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

2.11. Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

2.12. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

2.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.14. Thuê hoạt động

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

2.15. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

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

- Phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát, được phân loại theo tính chất của tài sản;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của mỗi bên tham gia góp vốn liên doanh;

- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

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

2.16. Chi phí trả trước

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 36 tháng;
- Chi phí sửa chữa văn phòng phân bổ vào chi phí hàng năm trong thời gian từ 01 năm đến 06 năm và phân bổ theo phương pháp đường thẳng;
- Chi phí thuê văn phòng, chi phí trả trước tiền quản lý vận hành phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng từ 03 tháng đến 12 tháng;
- Chi phí trả trước về thuê căn hộ chung cư Cộng Hòa Garden, số 20 đường Cộng Hòa, phường Bảy Hiền, thành phố Hồ Chí Minh phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong thời gian thuê (39 năm);
- Chi phí môi giới trả trước phân bổ vào chi phí trong năm theo doanh thu phát sinh;
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 10 tháng đến 36 tháng.

2.17. Các khoản nợ phải trả

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

2.18. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.19. Chi phí đi vay

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

2.20. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

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

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

2.21. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

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

2.22. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01 tháng 01 năm 2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

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

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

2.23. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.24. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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

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

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

2.25. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí lãi vay, lãi trái phiếu được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.26. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

2.27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.28. Các bên liên quan

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

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

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

2.29. Thông tin bộ phận

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

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

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

3. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN

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

(1) Nghị quyết số 32/2025/NQ-HĐQT ngày 17/09/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ về việc đầu tư vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN và cử đại diện quản lý phần vốn góp. Theo đó, Hội đồng quản trị đã thông qua phương án góp vốn điều lệ để sở hữu 19.500.000 cổ phần phổ thông, tương ứng giá trị theo mệnh giá là 195.000.000.000 VND, chiếm 39% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN. Đồng thời, cử ông Phạm Đức Hùng làm đại diện quản lý toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại đơn vị này. Tại ngày 19/09/2025 Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ đã hoàn tất việc chuyển 195.000.000.000 VND tiền góp vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN.

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

Sau các giao dịch trên Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN trở thành Công ty con của Công ty. Công ty con có trụ sở tại số HG1-19 (ô đất SH07-2), lô SH-07 đất kết hợp dịch vụ thương mại (shophouse), Khu dịch vụ cao cấp Bến Đoan, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh. Vốn điều lệ: 500.000.000.000 VND.

Giá trị hợp lý của các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN vào ngày hợp nhất kinh doanh, lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh như sau:

Diễn giải	Giá trị ghi sổ tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát	Các điều chỉnh theo giá trị hợp lý (a)	Giá trị hợp lý tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát
	VND	VND	VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.820.572.775	-	1.820.572.775
Trả trước cho người bán ngắn hạn	59.845.309.644	-	59.845.309.644
Phải thu ngắn hạn khác	583.394.610.000	-	583.394.610.000
Tài sản ngắn hạn khác	7.721.183.825	-	7.721.183.825
Tài sản cố định vô hình (thuần)	1.250.000.015	-	1.250.000.015
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	219.732.295.741	-	219.732.295.741
Cộng tài sản	873.763.972.000	-	873.763.972.000
Nợ phải trả			
Nợ ngắn hạn	380.501.272.864	-	380.501.272.864
Cộng nợ phải trả	380.501.272.864	-	380.501.272.864
Tổng giá trị tài sản thuần	493.262.699.136		493.262.699.136
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát			
Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng với lợi ích của Công ty (58,2%)			287.078.890.897
Tổng giá phí của khoản đầu tư này			415.800.000.000
Trong đó:			
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư 39% vốn chủ sở hữu ban đầu tại ngày đạt được quyền kiểm soát (ngày 19/09/2025) (b)			195.000.000.000
Giá phí đầu tư thêm 19,2% vốn chủ sở hữu			220.800.000.000
Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh (xem thêm tại Thuyết minh số 17)			128.721.109.103

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	24.411.927.773	20.697.943.314
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	85.277.188.347	9.910.348.424
- Tiền đang chuyển	-	491.384.536
- Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	-
	114.689.116.120	31.099.676.274

Tại ngày 31/12/2025, khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng có giá trị 5.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất 4,7%/năm.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	164.585.369.863	-	157.424.654.795	-
	164.585.369.863	-	157.424.654.795	-

Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất từ 4,45%/năm đến 5,35%/năm.

Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị 160.985.369.863 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại Thuyết minh 18).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
<i>Bên liên quan</i>	153.988.317.154	-	85.253.742.333	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	131.392.871.783	-	61.604.013.290	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	2.142.487.747	-	2.142.487.747	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	813.510.087	-	1.835.400.027	-
- Công ty Cổ phần Thăm định giá Thế Kỳ	83.065.512	-	115.459.244	-
- Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	19.556.382.025	-	19.556.382.025	-
<i>Bên khác</i>	436.956.636.811	(28.007.683.591)	462.276.521.348	(28.007.683.591)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	26.014.770.668	-	26.014.770.668	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	7.514.048.140	-	33.300.812.117	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	96.990.042	-	4.050.253.962	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	(22.373.972.812)	22.373.972.812	(22.373.972.812)
- Khách mua căn hộ dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	40.981.363	-	629.361.780	-
- Khách hàng Dự án Hoa Tiên Paradise	58.067.395.196	-	58.067.395.196	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	322.848.478.590	(5.633.710.779)	317.839.954.813	(5.633.710.779)
	590.944.953.965	(28.007.683.591)	547.530.263.681	(28.007.683.591)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>				
- Hợp tác xã Thành Công (*)	3.239.001.316	-	6.066.195.031	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	-	18.752.655.145	-
- Công ty Cổ phần C - Holdings	7.078.755.303	-	8.914.631.779	-
- Công ty Cổ phần Consgroup	35.879.913.905	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	25.752.748.145	-	-	-
- Các đối tượng khác	16.305.993.563	(1.516.208.762)	13.303.028.865	(1.516.208.762)
	88.256.412.232	(1.516.208.762)	47.036.510.820	(1.516.208.762)

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn						
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	165.405.700.000	-	20.502.818.131	133.376.721.115	52.531.797.016	-
<i>Bên liên quan</i>	90.830.000.000	-	600.000.000	60.430.000.000	31.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	56.830.000.000	-	600.000.000	57.430.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	34.000.000.000	-	-	3.000.000.000	31.000.000.000	-
<i>Bên khác</i>	74.575.700.000	-	19.902.818.131	72.946.721.115	21.531.797.016	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	-	-	-	3.760.700.000	-
+ Công ty Cổ phần CONSGROUP	39.000.000.000	-	-	39.000.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần VMF	14.950.000.000	-	-	11.536.000.000	3.414.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	-	-	18.822.818.131	5.545.721.115	13.277.097.016	-
+ Công ty Cổ phần Cen X World	16.865.000.000	-	1.080.000.000	16.865.000.000	1.080.000.000	-
- Phải thu về cho vay dài hạn đến hạn phải thu	-	-	16.865.000.000	-	16.865.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Cen X World	-	-	16.865.000.000	-	16.865.000.000	-
	<u>165.405.700.000</u>	<u>-</u>	<u>37.367.818.131</u>	<u>133.376.721.115</u>	<u>69.396.797.016</u>	<u>-</u>
b) Dài hạn						
<i>Bên khác</i>	-	-	16.865.000.000	-	16.865.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Cen X World	-	-	16.865.000.000	-	16.865.000.000	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16.865.000.000</u>	<u>-</u>	<u>16.865.000.000</u>	<u>-</u>
Khoản đến hạn phải thu trong vòng 12 tháng	-	-	(16.865.000.000)	-	(16.865.000.000)	-
Khoản đến hạn phải thu sau 12 tháng	-	-	-	-	-	-

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

Tên bên vay/Hợp đồng cho vay/loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất/năm	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn					52.531.797.016	165.405.700.000
Bên liên quan					31.000.000.000	90.830.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ						
Hợp đồng vay số 30/09/2021/HĐVV vay bằng VND	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	10%	12 tháng	Tín chấp	-	40.830.000.000
Hợp đồng vay số 0110/2023/HĐVV/CAD-ĐTBDSTK vay bằng VND	Đầu tư, kinh doanh	5% - 8,5%	12 tháng	Tín chấp	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ						
Hợp đồng vay số 012023/HĐVV/CHs-TĐ ngày 01/12/2023 vay bằng VND	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	4,5%	6 tháng	Tín chấp	21.500.000.000	21.500.000.000
Hợp đồng vay số 2310/2023/HĐVV/ACA-TĐ vay bằng VND	Đầu tư, kinh doanh	5,5%-6,5%	12 tháng	Tín chấp	9.500.000.000	12.500.000.000
Bên khác					21.531.797.016	74.575.700.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn						
Hợp đồng số 1012/2020/HĐV/CEN-DAINAMSON vay bằng VND	Thanh toán các chi phí đầu tư của dự án "Xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cần Thơ"	20%	20 tháng	Tín chấp	3.760.700.000	3.760.700.000
Công ty Cổ phần CONSGROUP						
Hợp đồng số 001/2022/HĐVV/CRE-COG và PL ngày 10/10/2023 vay bằng VND	Vay vốn nhằm ký quỹ để đảm bảo độc quyền phân phối bảng hàng tại dự án khu căn hộ FPT Plaza 2	11% (từ 01/03/2024 là 7%)	24 tháng kể từ 10/10/2023	Tín chấp	-	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào						
Thỏa thuận bù trừ bằng VND	Chuyển nhượng dự án Eco Central Park	0%	31/12/2028 hoặc khi chuyển nhượng dự án	Tín chấp	13.277.097.016	-

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ

Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Tên bên vay/Hợp đồng cho vay/loại tiền (tiếp theo)	Mục đích vay	Lãi suất/năm	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025	01/01/2025
					VND	VND
Công ty Cổ phần VMF						
Hợp đồng vay số 012023/HDVV/ CHs-VMF ngày 01/12/2023 vay bằng VND	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	4,5%	6 tháng	Tín chấp	3.414.000.000	14.950.000.000
Hợp đồng số 01/HDVV/ACADEMY- XWORLD ngày 23/10/2024	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	4,9%	12 tháng	Tín chấp	1.080.000.000	16.865.000.000
					16.865.000.000	-
b) Dài hạn						
Công ty Cổ phần Cen X World						
Hợp đồng số 01/HDVV/ACADEMY- XWORLD ngày 23/10/2024	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	4,9%	24 tháng	Tín chấp	16.865.000.000	-
					69.396.797.016	165.405.700.000

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.976.800.841	-	18.748.906.524	-
- Phải thu người lao động	25.934.248	-	106.109.098	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	132.467.198	-	261.442.219	-
- Tạm ứng	159.385.295.389	-	118.428.677.748	-
- Ký cược, ký quỹ	3.290.525.772.710	(81.331.165.300)	827.726.067.578	(48.501.165.300)
- Các khoản chi/bù trừ công nợ hộ	-	-	127.800.526.395	-
- Phải thu về Hợp tác kinh doanh	1.613.802.013.226	-	1.945.287.483.226	-
- Phải thu khác	95.259.230.357	(5.775.300.324)	31.385.551.838	(5.775.300.324)
	5.165.107.513.969	(87.106.465.624)	3.069.744.764.626	(54.276.465.624)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
- Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	5.976.800.841	-	18.748.906.524	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	4.104.690.412	-	-	-
- Các đối tượng khác	1.872.110.429	-	18.748.906.524	-
- Ký quỹ, ký cược	3.290.525.772.710	(81.331.165.300)	827.726.067.578	(48.501.165.300)
+ Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (1)	285.971.536.659	-	422.755.178.176	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (2)	46.191.853.014	-	38.650.639.863	-
+ Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải (3)	56.568.160.000	-	55.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (4)	1.295.347.280.748	-	-	-
+ Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (5)	314.571.300.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần TID (6)	50.000.000.000	-	-	-
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng (7)	761.441.970.942	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn (8)	1.500.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (9.1)	179.561.399.676	-	167.075.982.647	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong - Dự án Lê Phong Thuận Giao	47.031.165.300	(47.031.165.300)	47.031.165.300	(47.031.165.300)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	(22.550.000.000)	-	-
+ Đối tượng khác	229.791.106.371	(11.750.000.000)	97.213.101.592	(1.470.000.000)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hợp tác kinh doanh	1.613.802.013.226	-	1.945.287.483.226	-
<i>Hợp tác kinh doanh tại Công ty mẹ</i>	<i>1.259.002.013.226</i>	<i>-</i>	<i>1.945.287.483.226</i>	<i>-</i>
+ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land (9.2)	1.145.287.483.226	-	1.145.287.483.226	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (10)	-	-	800.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (11)	113.714.530.000	-	-	-
<i>Hợp tác kinh doanh tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (12)</i>	<i>354.800.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
- Phải thu khác	254.802.927.192	(5.775.300.324)	277.982.307.298	(5.775.300.324)
+ Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	(384.300.000)	384.300.000	(384.300.000)
+ Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	(5.391.000.324)	5.391.000.324	(5.391.000.324)
+ Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản M Home	26.800.000.000	-	-	-
+ Bà Đinh Thùy Dương	-	-	127.800.526.395	-
+ Phải thu các đối tượng khác	222.227.626.868	-	144.406.480.579	-
	5.165.107.513.969	(87.106.465.624)	3.069.744.764.626	(54.276.465.624)
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
- Ký cược, ký quỹ	13.810.204.720	-	2.370.154.554.651	(23.550.000.000)
- Phải thu về Hợp tác kinh doanh	-	-	123.616.800.000	-
	13.810.204.720	-	2.493.771.354.651	(23.550.000.000)
b.2) Chi tiết theo đối tượng				
- Ký quỹ, ký cược	13.810.204.720	-	2.320.154.554.651	(23.550.000.000)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (4)	12.854.617.500	-	1.069.739.505.010	-
+ Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (5)	-	-	314.671.300.000	-
+ Công ty Cổ phần TID (6)	-	-	50.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng (7)	-	-	761.441.970.942	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	-	-	22.550.000.000	(22.550.000.000)
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn (8)	-	-	8.000.000.000	-

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (2)	-	-	7.500.000.000	-
+ Các đối tượng khác	955.587.220	-	86.251.778.699	(1.000.000.000)
- Hợp tác kinh doanh	-	-	173.616.800.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (11)	-	-	173.616.800.000	-
	13.810.204.720	-	2.493.771.354.651	(23.550.000.000)

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

- Ngắn hạn	1.529.766.501.160	-	17.971.135.575	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	1.409.661.810.748	-	15.705.020.507	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	120.104.690.412	-	2.266.115.068	-
+ Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	(5.640.000.000)	-	-
- Dài hạn	12.854.617.500	-	1.248.996.305.010	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	12.854.617.500	-	1.243.356.305.010	-
+ Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	-	-	5.640.000.000	-
	1.548.261.118.660	(5.640.000.000)	1.266.967.440.585	-

Chi tiết các khoản Hợp tác kinh doanh, ký quỹ ký cược và tiền đảm bảo tổng đại lý phân phối cho các dự án giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land) và các đối tác như sau:

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

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

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

Nội dung	Số dư 31/12/2025	Số dư 01/01/2025
	VND	VND
Đặt cọc dự án Khu nhà ở An Bình - Cần Thơ (thuyết minh số 9a.2) (*)	38.691.853.014	38.650.639.863
Đặt cọc dự án Khu nhà ở An Bình - Cần Thơ (thuyết minh số 9b.2) (**)	7.500.000.000	7.500.000.000
Phải thu về cho vay (thuyết minh số 08) (**)	3.760.700.000	3.760.700.000
	49.952.553.014	49.911.339.863

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

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

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

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

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

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

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

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

Tên dự án	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Dự án Mũi Né - Quảng Nam	50.000.000.000	-
Dự án Bình Minh	47.450.299.008	-
Dự án Hoa Tiên Paradise	460.743.049.251	-
Dự án Lilaha	537.153.932.489	-
Dự án tòa nhà VP Plaschem	200.000.000.000	-
Cộng	1.295.347.280.748	-
Dài hạn		
Dự án Tân Mỹ, Bắc Giang	-	50.000.000.000
Dự án Bình Minh	-	47.450.299.008
Dự án Hoa Tiên Paradise	-	478.811.249.251
Dự án Lilaha	-	400.000.000.000
Dự án tòa nhà VP Plaschem	12.854.617.500	143.477.956.751
Cộng	12.854.617.500	1.069.739.505.010

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

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

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

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

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

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

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

+ Nhà trẻ và sản dịch vụ tại khu chung cư @Homes – Yên Sở.

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

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

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

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

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

Thông tin về các khoản hợp tác kinh doanh:

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

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

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

- | | |
|---|--|
| - Mục đích: | Hợp tác đầu tư Dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư; |
| - Hình thức thực hiện: | Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân; |
| - Tỷ lệ góp vốn: | Cen Invest góp 650.000.000.000 VND, Cen Land và Galaxy Land góp 1.289.356.500.000 VND; |
| - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: | - Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn;
- Việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối năm hợp tác đầu tư hoặc khi Galaxy Land và Cen Land đã phân phối hết các sản phẩm của dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng; |

- Thời hạn hợp tác: Thời gian hợp tác dự kiến là 48 tháng kể từ ngày 25 tháng 10 năm 2024;
 - Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2025: Cen Land đã góp thông qua Galaxy Land số tiền: 1.145.287.483.226 VND;
 - Tình hình dự án: Hiện nay, Chủ đầu tư dự án chính thức được cấp phép mở bán, và trong tháng 02/2026, Cen Land đã bắt đầu tiến hành ký kết hợp đồng mua bất động sản từ chủ đầu tư. Cụ thể, Công ty đã hoàn tất việc mua 13 bất động sản để kinh doanh.
 - Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa phân chia kết quả kinh doanh.
- (10) Hợp đồng nguyên tắc số 02/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 và Phụ lục 01 ký ngày 03/10/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN và Cen Land:
- Mục đích: Tham gia đầu tư phát triển kinh doanh Dự án Khu dân cư Khe Cát, địa chỉ tại Khu Khe Cát, phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh (trước là phường Minh Thành, Thị xã Quảng Yên) do Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN là Chủ đầu tư;
 - Tỷ lệ góp vốn: Trước mắt, Cen Land đồng ý góp 800 tỷ VND để Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN đầu tư xây dựng Dự án;
 - Thời gian hợp tác: Đang triển khai xây dựng, hoàn thiện hạ tầng của dự án, dự kiến bắt đầu triển khai ký kết Hợp đồng mua bán phù hợp với kế hoạch của hai bên sao cho thời gian hoàn thành việc ký kết các Hợp đồng mua bán không muộn hơn Quý IV/2025;
 - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Cen Land được hưởng phần lợi nhuận có được từ việc kinh doanh dự án tính bằng: Tổng lợi nhuận dự án sau thuế*(Tiền góp vốn/Tổng vốn đầu tư Dự Án). Hoặc Cen Land có thể lựa chọn ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng với Thành Đạt;
 - Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2025: Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN đã hoàn trả một phần tiền đặt cọc và thực hiện bù trừ một phần tiền đặt cọc vào nghĩa vụ thanh toán tiền mua bất động sản, với tổng số tiền là 584.133.606.000 VND.
Đến ngày 31/12/2025, số dư tiền đặt cọc còn lại là 215.866.394.000 VND. Trên Báo cáo tài chính riêng của Cen Land, khoản này được ghi nhận tại chi tiêu "Phải thu ngắn hạn khác"; tương ứng, trên Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN, khoản này được ghi nhận tại chi tiêu "Phải trả ngắn hạn khác".
Do đây là khoản công nợ nội bộ, số dư nêu trên đã được loại trừ toàn bộ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, vì vậy số dư trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là 0 VND.
 - Tình hình dự án: Hiện nay, Chủ đầu tư dự án chính thức được cấp phép mở bán, và trong tháng 12/2025, Cen Land đã bắt đầu tiến hành ký kết hợp đồng mua bất động sản từ chủ đầu tư. Cụ thể, Công ty đã hoàn tất việc mua 09 bất động sản để kinh doanh.

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

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

Thông tin chi tiết như sau:

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

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

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

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

(12) Đây là các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN với Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ, Công ty Cổ phần VMF và Công ty Cổ phần Dịch vụ gia tăng Bất động sản Thế Kỷ về hợp tác đầu tư, khảo sát, lựa chọn và triển khai kinh doanh các dự án bất động sản, bao gồm các dự án tại Hà Nội, các tỉnh miền Bắc, dự án Hoa Tiên Paradise tại Hà Tĩnh và Dự án HUD Mê Linh Central tại Hà Nội.

10. NỢ QUÁ HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng	28.130.709.764	123.026.173	28.130.709.764	123.026.173
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
+ Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
+ Công ty Cổ phần TID	343.870.941	-	343.870.941	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
+ Công ty Cổ phần TMS Bất động sản	3.727.756.578	-	3.727.756.578	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	179.901.920	-	179.901.920	-
+ Công ty Cổ phần ECOLAND	147.024.316	-	147.024.316	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	-	22.373.972.812	-
+ Công ty Cổ phần Max Việt Nam	252.936.200	-	252.936.200	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse Miền Trung	307.200.001	-	307.200.001	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55.378.595	-	55.378.595	-
+ Các đối tượng khác	490.226.601	123.026.173	490.226.601	123.026.173
Trả trước người bán	1.652.015.224	135.806.462	1.652.015.224	135.806.462
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Giải pháp Sunshine Châu Á	207.543.305	-	207.543.305	-
+ Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Time House	375.055.159	112.516.548	375.055.159	112.516.548
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Bất động sản Sen Việt	210.919.379	-	210.919.379	-
+ Công ty Cổ phần Golf Viễn Đông	322.035.762	-	322.035.762	-
+ Các đối tượng khác	536.461.619	23.289.914	536.461.619	23.289.914
Phải thu khác	133.257.105.487	46.150.639.863	116.477.105.487	38.650.639.863
Phải thu khác ngắn hạn	133.257.105.487	46.150.639.863	92.927.105.487	38.650.639.863
+ Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
+ Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1.470.000.000	-	1.470.000.000	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong - Dự án Lê Phong Thuận Giao	47.031.165.300	-	47.031.165.300	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	46.150.639.863	46.150.639.863	38.650.639.863	38.650.639.863
+ Công ty Cổ phần Hateco Thăng Long	1.200.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	1.000.000.000	-	-	-

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
+ Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	-	-	-
+ Công ty CP Landmark Holding	2.440.000.000	-	-	-
Phải thu khác dài hạn	-	-	31.050.000.000	7.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	-	-	22.550.000.000	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	-	-	1.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	-	-	7.500.000.000	7.500.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.760.700.000	3.760.700.000	3.760.700.000	3.760.700.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	3.760.700.000	3.760.700.000	3.760.700.000
	166.800.530.475	50.170.172.498	157.520.530.475	50.170.172.498

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.034.237.855	-	2.425.730.880	-
- Hàng hoá	239.450.328	-	-	-
- Hàng hóa bất động sản (*)	686.450.815.312	-	351.963.136.458	-
	690.724.503.495	-	354.388.867.338	-

(*) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
(1) Hàng hóa bất động sản:	311.714.237.162	249.113.058.773
+ Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ	3.600.000.000	3.600.000.000
+ Căn hộ thuộc dự án Meyhomes Phú Quốc (1.3)	15.727.108.650	-
+ Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (dự án Đại Lải Paradise) (1.1)	245.513.058.773	245.513.058.773
+ Dự án Bình Minh Garden (shop house, cao tầng) (1.2)	46.874.069.739	-
(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:	374.736.578.150	102.850.077.685
+ Dự án C-Sky View	2.024.064.713	4.092.165.876
+ Dự án Hoa Tiên Paradise (2.1)	193.128.436.872	16.871.142.711
+ Dự án Nhà ở cao tầng, kết hợp dịch vụ thương mại Summit Building	3.994.575.476	3.994.575.476
+ Dự án Kim Chung Di Trạch	12.962.403.680	12.962.403.681
+ Dự án Lotus Central	1.624.566.727	1.624.566.727
+ Dự án Hud Mê Linh	13.943.367.294	13.943.367.294
+ Dự án Eco Central Park	65.921.428.995	4.080.057.137
+ Dự án C-River View (The Maison)	16.923.601.239	31.631.884.248

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
+ Căn hộ thuộc dự án An Zen Residences	50.515.454.541	-
+ Căn hộ thuộc dự án Khu chung cư DETACO	2.177.460.926	2.177.460.926
+ Dự án Casamia Calm Hội An	11.521.217.687	11.472.453.609
	686.450.815.312	351.963.136.458

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công nợ phải thu, đặt cọc:	818.010.130.942	816.441.970.942
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải về việc mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Đại Lải Paradise (thuyết minh số 09(3))	56.568.160.000	55.000.000.000
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Đại Lải Paradise (thuyết minh số 09(7))	761.441.970.942	761.441.970.942

Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (dự án Đại Lải Paradise) dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa tại thời điểm 31/12/2025 là 41 bất động sản đứng tên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ có giá trị 245.513.058.773 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 18).

(1.2) Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc Dự án Dự án Bình Minh Garden (shop house, cao tầng) dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà tại thời điểm 31/12/2025 là 46.874.069.739 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 18).

(1.3) Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc dự án Meyhomes Phú Quốc dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Phú Quốc tại thời điểm 31/12/2025 là 15.727.108.650 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 18).

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công nợ phải thu, đặt cọc:	754.228.634.050	934.867.239.544
+ Phải thu Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành tiền môi giới sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 06)	7.514.048.140	33.300.812.117
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 09(1))	285.971.536.659	422.755.178.176
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 09(4))	460.743.049.251	478.811.249.251
- Công nợ phải thu khách hàng: Phải thu các khách hàng mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 06)	58.067.395.196	58.067.395.196
- Công nợ ứng trước: Trả trước cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 07)	-	18.752.655.145
- Công nợ phải trả: phải trả khách hàng đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 23)	1.370.000.000	1.370.000.000

12. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Đầu tư xây dựng công trình nhà ở khu dân cư Khe Cát, phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh.	254.228.380.653	254.228.380.653	-	-
	254.228.380.653	254.228.380.653	-	-

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng công trình nhà ở khu dân cư Khe Cát, phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh;
- Địa điểm xây dựng: phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh;
- Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng công trình nhà ở và biệt thự;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của doanh nghiệp và nguồn vốn huy động hợp pháp khác;
- Tổng mức đầu tư: 751,5 tỷ VND;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Quý III/2028;
- Tình hình kinh doanh dự án: Chủ đầu tư dự án chính thức đủ điều kiện được bán 190 căn nhà ở hình thành trong tương lai theo thông báo số 692/SXD-QLN&TTBĐS ngày 26/12/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh, và trong tháng 12/2025, Công ty đã bắt đầu tiến hành ký kết hợp đồng mua bất động sản. Cụ thể, Công ty đã hoàn tất việc ký kết 09 hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án cho khách hàng.

b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Mua sắm	1.385.380.702	-
Dự án khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem ⁽¹⁾	1.385.380.702	-
- Xây dựng cơ bản	3.705.885.116	3.705.885.116
Dự án Hệ thống phần mềm SERP ⁽²⁾	313.917.960	313.917.960
Dự án Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn ⁽³⁾	3.391.967.156	3.391.967.156
- Sửa chữa lớn	215.333.333	-
Dự án Meyhomes Capital Phú Quốc	215.333.333	-
	5.306.599.151	3.705.885.116

(1) Khoản đầu tư mua sắm tại Công ty TNHH Cen Cuckoo: mua sắm các phần diện tích thuộc dự án khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem (tên thương mại Bình Minh Garden) từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ.

Tài sản mua gồm:

(i) Diện tích chỗ đỗ xe ô tô tầng hầm chung cư có diện tích sử dụng 2.784 m², tương ứng 232 chỗ đỗ xe;

(ii) Diện tích sân nhà trẻ tầng 1 và tầng 2 là 598,9 m²;

và (iii) Diện tích sân khu vực bể bơi là 438 m². Các diện tích này thuộc tổ hợp công trình hỗn hợp dịch vụ thương mại và nhà ở tại số 93 phố Đức Giang, phường Việt Hưng, thành phố Hà Nội.

Tổng giá trị đầu tư theo hợp đồng là 73.580.514.751 VND (đã bao gồm thuế GTGT và 2% kinh phí bảo trì). Khoản đầu tư được thực hiện nhằm mục đích kinh doanh chỗ đỗ xe ô tô, khai thác dịch vụ mầm non/nhà trẻ và kinh doanh bể bơi.

Theo hợp đồng, thời gian thực hiện là 05 năm kể từ ngày Chủ đầu tư cung cấp văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận phần diện tích mua đủ điều kiện pháp lý để được cấp Giấy chứng nhận. Đến ngày 31/12/2025, Công ty đã thanh toán đợt 1 theo tiến độ thanh toán của hợp đồng; khoản mục này đang trong quá trình thực hiện, chưa hoàn thành để đưa vào sử dụng.

(2) Dự án Hệ thống phần mềm SERP (triển khai bổ sung tính năng cho Phần mềm ERP)

- Nguồn vốn đầu tư: tự có;
- Tổng mức đầu tư: 5.320.977.192 VND (bao gồm VAT);
- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: 12 tháng từ ngày 02/01/2018 đến ngày 31/12/2018;
- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 31/12/2025: Các hạng mục thực hiện các công đoạn cuối cùng của các phân hệ thuộc hệ thống phần mềm quản lý, đang chờ nghiệm thu quyết toán.

(3) Đây là chi phí nâng cấp chức năng công cụ của trang web Cenhomes.vn. Tại thời điểm 31/12/2025: công việc nâng cấp đang dở dang, tiếp tục hoàn thiện cho một công cụ trên trang web.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	116.479.910.561	2.152.966.363	48.972.289.057	18.199.138.040	185.804.304.021
- Mua trong năm	-	-	-	656.922.800	656.922.800
- Phân loại lại	-	(50.000.000)	-	50.000.000	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.164.612.728)	-	(3.164.612.728)
Số dư cuối năm	116.479.910.561	2.102.966.363	45.807.676.329	18.906.060.840	183.296.614.093
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	26.779.087.206	2.110.445.688	28.463.235.173	17.381.568.076	74.734.336.143
- Khấu hao trong năm	4.334.068.084	97.950.943	4.511.931.067	532.013.190	9.475.963.284
- Phân loại lại	4.550.345	(199.158.947)	191.156.800	3.451.802	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.170.187.295)	-	(2.170.187.295)
Số dư cuối năm	31.117.705.635	2.009.237.684	30.996.135.745	17.917.033.068	82.040.112.132
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	89.700.823.355	42.520.675	20.509.053.884	817.569.964	111.069.967.878
Tại ngày cuối năm	85.362.204.926	93.728.679	14.811.540.584	989.027.772	101.256.501.961

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4.799.115.191 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 150.159.487.859 VND.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	11.995.200.171	222.576.835.335	374.727.273	234.946.762.779
- Mua trong năm	-	110.000.000	-	110.000.000
- Tăng do hợp nhất kinh doanh (*)	-	5.052.000.000	-	5.052.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	(136.772.000)	-	(136.772.000)
Số dư cuối năm	11.995.200.171	227.602.063.335	374.727.273	239.971.990.779
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	160.484.169.472	374.727.273	160.858.896.745
- Khấu hao trong năm	-	24.409.111.355	-	24.409.111.355
- Tăng do hợp nhất kinh doanh (**)	-	3.768.666.652	-	3.768.666.652
- Thanh lý, nhượng bán	-	(136.772.000)	-	(136.772.000)
Số dư cuối năm	-	188.525.175.479	374.727.273	188.899.902.752
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	11.995.200.171	62.092.665.863	-	74.087.866.034
Tại ngày cuối năm	11.995.200.171	39.076.887.856	-	51.072.088.027

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

(**) Các tài sản tăng do hợp nhất kinh doanh trong năm là do hợp nhất các Công ty con: Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding và Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN.

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 11.995.200.171 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 129.144.981.273 VND.

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Dự án Trinity Tower (1)	Dự án Dolphin Plaza (2)	Dự án Meyhomes Capital Phú Quốc (3)	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	56.524.081.775	135.127.481.829	-	191.651.563.604
- Mua trong năm	2.241.669.612	-	8.642.900.806	10.884.570.418
- Nhượng bán	(15.614.393.769)	-	-	(15.614.393.769)
Số dư cuối năm	43.151.357.618	135.127.481.829	8.642.900.806	186.921.740.253
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	799.408.519	14.263.456.408	-	15.062.864.927
- Khấu hao trong năm	896.171.907	4.502.381.134	48.261.322	5.446.814.363
- Nhượng bán	(358.436.980)	-	-	(358.436.980)
Số dư cuối năm	1.337.143.446	18.765.837.542	48.261.322	20.151.242.310

	Dự án Trinity Tower (1)	Dự án Dolphin Plaza (2)	Dự án Meyhomes Capital Phú Quốc (3)	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	55.724.673.256	120.864.025.421	-	176.588.698.677
Tại ngày cuối năm	41.814.214.172	116.361.644.287	8.594.639.484	166.770.497.943

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

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

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

(3) Bất động sản đầu tư tại Meyhomes Capital Phú Quốc là nhà ở tại Dự án Khu dân cư và đô thị cao cấp Hưng Phát (Meyhomes Capital Phú Quốc), địa chỉ tại ấp 7, thị trấn An Thới và ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc tỉnh Kiên Giang với tổng diện tích sàn xây dựng là 373,72 m².

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 124.956.283.771 VND.
 - Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 16.877.249.215 VND (năm 2024 là 2.243.723.264 VND).
 - Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 26.
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	731.130.134	107.560.052
- Chi phí sửa chữa	288.098.240	483.031.575
- Chi phí thuê văn phòng	534.158.103	1.011.075.388
- Chi phí môi giới trả trước	347.950.940	1.567.982.591
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.165.706.333	1.572.184.456
	4.067.043.750	4.741.834.062
b) Chi phí trả trước dài hạn		
- Thuê căn hộ dự án Cộng Hòa Garden (*)	17.413.207.416	17.899.309.696
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.315.620.559	645.680.299
- Chi phí sửa chữa	14.487.933.321	23.521.622.164
- Chi phí trả trước dài hạn khác	1.618.678.508	4.180.844.150
	34.835.439.804	46.247.456.309

(*) Đây là chi phí thuê căn hộ D15.P4 chung cư Cộng Hòa Garden, số 20 đường Cộng Hòa, phường Bưởi (trước là phường 12, quận Tân Bình), Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Cen Sài Gòn với Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền. Diện tích thuê 504,38 m² với giá thuê ban đầu: 18.616.661.089 VND (chưa bao gồm thuế GTGT). Thời gian thuê: đến ngày 16/06/2062 với mục đích thuê: sử dụng và cho thuê lại. Thời gian phân bổ là 39 năm (theo thời gian thuê).

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu năm	-	1.522.965.872	1.522.965.872
- Giá trị lợi thế thương mại phát sinh trong năm (xem thêm thuyết minh số 3)	128.721.109.103	-	128.721.109.103
- Số dư cuối năm	128.721.109.103	1.522.965.872	130.244.074.975
Số phân bổ lũy kế			
- Số dư đầu năm	-	1.015.310.582	1.015.310.582
- Số phân bổ trong năm	1.218.027.728	507.655.290	1.725.683.018
- Số dư cuối năm	1.218.027.728	1.522.965.872	2.740.993.600
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu năm	-	507.655.290	507.655.290
- Số dư cuối năm	127.503.081.375	-	127.503.081.375

18. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn (*)	591.708.182.318	591.708.182.318	2.916.373.934.340	2.896.523.644.205	611.558.472.453	611.558.472.453
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	357.092.343.529	357.092.343.529	2.734.397.672.802	2.575.834.093.665	515.655.922.666	515.655.922.666
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)	332.311.607.573	332.311.607.573	2.609.349.763.537	2.495.884.804.444	445.776.566.666	445.776.566.666
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Cen Academy)	20.657.012.320	20.657.012.320	104.166.323.490	54.943.979.810	69.879.356.000	69.879.356.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Cen Sài Gòn)	408.679.687	408.679.687	-	408.679.687	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen)	3.715.043.949	3.715.043.949	20.881.585.775	24.596.629.724	-	-
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa (tại Công ty mẹ)	135.000.000.000	135.000.000.000	22.984.310.549	135.000.000.000	22.984.310.549	22.984.310.549
+ Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (tại Công ty mẹ)	99.615.838.789	99.615.838.789	155.390.529.759	185.689.550.540	69.316.818.008	69.316.818.008
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (tại Cen Academy)	-	-	3.601.421.230	-	3.601.421.230	3.601.421.230
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (**)	760.053.328	760.053.328	53.159.002.028	5.677.751.157	48.241.304.199	48.241.304.199
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)	760.053.328	760.053.328	323.333.328	760.053.328	323.333.328	323.333.328
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa (tại Công ty mẹ)	-	-	31.483.333.332	750.000.000	30.733.333.332	30.733.333.332
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành (tại Công ty mẹ)	-	-	21.352.335.368	4.167.697.829	17.184.637.539	17.184.637.539

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

	01/01/2025		Trong		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	353.548.300.000	353.548.300.000	-	353.548.300.000	-	-
	<u>946.016.535.646</u>	<u>946.016.535.646</u>	<u>2.969.532.936.368</u>	<u>3.255.749.695.362</u>	<u>659.799.776.652</u>	<u>659.799.776.652</u>
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn (**)	1.271.997.780	1.271.997.780	227.510.000.000	5.677.751.157	223.104.246.623	223.104.246.623
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)	1.271.997.780	1.271.997.780	-	760.053.328	511.944.452	511.944.452
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa (tại Công ty mẹ)	-	-	182.550.000.000	750.000.000	181.800.000.000	181.800.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành (tại Công ty mẹ)	-	-	35.360.000.000	4.167.697.829	31.192.302.171	31.192.302.171
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Phú Quốc (tại Cenhomes)	-	-	9.600.000.000	-	9.600.000.000	9.600.000.000
- Trái phiếu thường (***)	353.548.300.000	353.548.300.000	-	353.548.300.000	-	-
	<u>354.820.297.780</u>	<u>354.820.297.780</u>	<u>227.510.000.000</u>	<u>359.226.051.157</u>	<u>223.104.246.623</u>	<u>223.104.246.623</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(354.308.353.328)	(354.308.353.328)	(53.159.002.028)	(359.226.051.157)	(48.241.304.199)	(48.241.304.199)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>511.944.452</u>	<u>511.944.452</u>	<u>174.350.997.972</u>	<u>-</u>	<u>174.862.942.424</u>	<u>174.862.942.424</u>

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

	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Bên khác					611.558.472.453	591.708.182.318
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)	5,2% - 6,9%	160 ngày	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản (1)	445.776.566.666	332.311.607.573
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa (tại Công ty mẹ)	7,86%	Tối đa 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản (2)	22.984.310.549	135.000.000.000
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (tại Công ty mẹ)	7,5%	06 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản (3)	69.316.818.008	99.615.838.789
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Cen Sài Gòn)	4,5%	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng cầm cố tiền gửi	-	408.679.687
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen)	4,5%	12 tháng	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Hợp đồng cầm cố tiền gửi	-	3.715.043.949
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty Cen Academy)	4,8%	12 tháng	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Hợp đồng cầm cố tiền gửi (4)	69.879.356.000	20.657.012.320
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (tại Cen Academy)	7% - 8,5%	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Bất động sản (5)	3.601.421.230	-
					611.558.472.453	591.708.182.318

- (1) Khoản vay tín dụng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà được đảm bảo bởi:
- + 02 (Hai) sàn dịch vụ tại ô C11-ODK4, Khu chung cư @Homes thuộc dự án Khu nhà ở xã hội, phường Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land;
 - + Căn B2406 và căn B0607, tòa B – Tòa nhà Sky City Tower, 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội (Thuyết minh số 13- Tài sản cố định hữu hình). Trong đó căn B0607 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ;
 - + Sân thương mại Dolphin - 28 Trần Bình, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (Thuyết minh số 15 - Bất động sản đầu tư);
 - + 03 (Ba) thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại phường Nghĩa Đô, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ.
 - + 05 (Năm) sàn tầng 1, tòa H, J, K Khu chung cư cao tầng CT17, Khu đô thị Dương Nội, phường Dương Nội, Thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land. Đến ngày 30/12/2025 Công ty đã thực hiện giải chấp đối với 3 tài sản bảo đảm này.
 - + Các Hợp đồng tiền gửi có giá trị 90.985.369.863 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Thuyết minh số 05 - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn).

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

+ 02 (Hai) bất động sản tại phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ (Thuyết minh số 15 - Bất động sản đầu tư cho thuê);

+ 02 (Hai) bất động sản dự án Bình Minh Garden tại số 93 Đức Giang, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội (Thuyết minh số 15 - Bất động sản đầu tư cho thuê).

(3) Khoản vay Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long được bảo đảm bằng Sàn văn phòng số SVP.T4 - Chung cư The Golden Palm (Tầng 4): Diện tích 2.955,9 m² địa chỉ tại dự án Công trình Tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà ở tại Ô đất 4.5NO đường Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội (Thuyết minh số 14 - Tài sản cố định vô hình).

(4) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Thái Hà được bảo đảm bằng hợp đồng cầm cố tiền gửi có tổng giá trị là 70.000.000.000 VND (thuyết minh số 05 - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn).

(5) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng được bảo đảm bằng:

+ 01 căn hộ chung cư số 2620, Khu tái định cư Đồng Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxyland;

+ Bất động sản tại thửa đất số 188 (Lô TT01-04), khu đô thị dịch vụ Đồng Nà, phường Hội An Tây, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam;

+ Bất động sản tại thửa đất số 190 (Lô TT01-02), khu đô thị dịch vụ Đồng Nà, phường Hội An Tây, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam;

+ 01 (Một) bất động sản tại Khu tái định cư Đồng Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ.

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

	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Bên khác					223.104.246.623	1.271.997.780
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)						
Nhiều hợp đồng	7,7%	36 tháng - 2025	Mua ô tô	Tài sản (6)	-	436.720.000
06/2024/352851/HĐTD ngày 06/08/2024	7,8%	36 tháng - 2027	Mua ô tô	Tài sản (6)	511.944.452	835.277.780
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa (tại Công ty mẹ)						
285768.25.059.566543.TD ngày 18/03/2025	9,5%	36 tháng - 2028	Mua 34 căn Villa tại Dự án Hoa Tiên Paradise	Tài sản (7)	134.950.000.000	-
302996.25.059.566543.TD ngày 26/06/2025	7,6%	24 tháng - 2027	Mua 14 căn nhà ở liền kề/biệt thự tại Dự án Khu đô thị Eco Central Park	Tài sản (7)	41.600.000.000	-

	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
331125.12.059.566543.TD ngày 19/09/2025	7,6%	24 tháng - 2027	Mua Bất động sản tại Dự án khu dân cư và đô thị cao cấp Hưng Phát (Meyhomes Capital Phú Quốc)	Tài sản (7)	5.250.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành (tại Công ty mẹ)						
01/2025-HĐCVDAĐT/NHCT188-CRE ngày 24/09/2025	7,50%	24 tháng - 2027	Mua 10 bất động sản tại dự án Bình Minh Garden	Tài sản (8)	31.192.302.171	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Phú Quốc (tại Cenhomes)						
335919.25.727.5306886.TD ngày 23/09/2025	7,50%	60 tháng - 2030	Bù đắp chi phí đầu tư	Thế chấp (9)	9.600.000.000	-
					223.104.246.623	1.271.997.780
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					(48.241.304.199)	(760.053.328)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					174.862.942.424	511.944.452

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

(6) Khoản vay trung hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo hợp đồng số 06/2024/352851/HĐTD ngày 06/08/2024 được đảm bảo bởi 01 (một) xe ô tô KIA Carnival của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (Thuyết minh số 13 - Tài sản cố định hữu hình).

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

+ Hợp đồng số 285768.25.059.566543.TD ngày 18/03/2025 được đảm bảo bởi 39 (Ba mươi chín) bất động sản (Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải) đứng tên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ tại phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ (Thuyết minh số 11 - Hàng tồn kho) và quyền tài sản phát sinh từ 34 Hợp đồng mua bán nhà ở dự án Hoa Tiên Paradise tại xã Tiên Điền, tỉnh Hà Tĩnh giữa Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành và Cenland;

+ Hợp đồng số 302996.25.059.566543.TD ngày 26/06/2025 được đảm bảo bởi quyền tài sản phát sinh từ 10 Hợp đồng mua bán nhà ở dự án Eco Central Park giữa Công ty TNHH Địa ốc Công viên xanh và Cen Land (Thuyết minh số 11 - Hàng tồn kho);

+ Hợp đồng số 331125.25.059.566543.TD ngày 19/09/2025 được đảm bảo bởi quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở lô đất APE-12B Dự án Meyhomes Capital Phú Quốc tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (Thuyết minh số 15 - Bất động sản đầu tư).

(8) Khoản vay trung hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành theo hợp đồng số 01/2025-HĐCVDAĐT/NHCT188-CRE ngày 24/09/2025 được đảm bảo bởi 08 (Tám) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại dự án Bình Minh Garden tại 93 Đức Giang, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội (Thuyết minh số 15 - Bất động sản đầu tư).

(9) Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Phú Quốc theo hợp số 335919.25.727.5306886.TD ngày 23/09/2025 được đảm bảo bởi 02 (Hai) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại lô LK57-2 và lô LK33-4, khu dân cư và đô thị cao cấp Hưng Phát, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp tại với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

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

Trái phiếu CRE202001

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

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	10.378.620.161	10.378.620.161	18.539.410.153	18.539.410.153
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	4.198.153.717	4.198.153.717	6.110.430.103	6.110.430.103
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỷ	87.775.603	87.775.603	1.959.736.603	1.959.736.603
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	6.092.690.841	6.092.690.841	10.469.243.447	10.469.243.447
Bên khác	155.820.964.161	155.820.964.161	114.871.761.196	114.871.761.196
- Công ty Cổ phần Bất động sản Ngaland	3.207.081.698	3.207.081.698	6.103.217.633	6.103.217.633
- Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế GTech	9.985.000.000	9.985.000.000	9.985.000.000	9.985.000.000
- Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh	16.271.028.683	16.271.028.683	5.662.769.029	5.662.769.029
- Phải trả các đối tượng khác	126.357.853.780	126.357.853.780	93.120.774.534	93.120.774.534
	166.199.584.322	166.199.584.322	133.411.171.349	133.411.171.349

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Bên khác		
- Khách hàng mua căn hộ dự án C - Skyview	296.899.886	4.887.317.471
- Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	965.002.373	965.002.373
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Bhome	824.002.500	-
- Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	566.680.088	-
- Người mua trả tiền trước khác	3.098.426.114	3.398.415.300
	5.751.010.961	9.250.735.144
b) Dài hạn		
Bên khác		
- Khách hàng dự án Khu dân cư Khe Cát	10.017.946.371	-
	10.017.946.371	-

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.922.491.584	17.990.714.151	52.696.922.541	36.400.816.745	58.642.984	31.422.971.347
Thuế thu nhập doanh nghiệp	247.939.069	14.083.808.169	26.411.469.905	14.456.272.954	1.061.359.890	26.852.425.941
Thuế thu nhập cá nhân	162.641	68.567.687.641	64.188.482.968	59.835.626.755	162.641	72.920.543.854
Các loại thuế khác	-	311.329.668	368.705.882	115.185.644	2.000.000	566.849.906
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	243.269.002	-	292.764.746	295.061.041	245.565.297	-
	3.413.862.296	100.953.539.629	143.958.346.042	111.102.963.139	1.367.730.812	131.762.791.048

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	1.102.371.203	946.447.085
- Chi phí hỗ trợ lãi suất (*)	1.603.685.649	327.364.132
- Chi phí môi giới	50.843.710.136	25.933.731.845
- Chi phí phải trả khác	5.289.567.798	332.233.153
	58.839.334.786	27.539.776.215

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	1.418.175	-
- Kinh phí công đoàn	565.551.011	565.551.011
- Bảo hiểm xã hội	364.813.555	440.801.405
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	14.917.458.757	8.230.451.157
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (1)	74.206.316.777	71.799.418.700
+ Dự án Khai Sơn City	2.926.050.000	2.760.050.000
+ Dự án Kim Chung Di Trạch	20.000.000	20.000.000
+ Dự án Huế Mê Linh	619.999.999	669.999.999
+ Dự án Bình Minh Garden	775.008.888	775.008.888
+ Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế	1.106.192.789	1.106.192.789
+ Dự án Vườn Sen - Đồng Kỵ	4.840.323.624	29.247.644.522
+ Dự án Hoa Tiên Paradise	1.370.000.000	1.370.000.000
+ Dự án Rivea Hà Nội	7.100.000.000	-
+ Dự án Alluvia City	2.250.000.000	-
+ Dự án Alluvia City cao tầng	7.350.005.000	-
+ Dự án The Parkland - Imperia Ocean City	8.650.000.000	-
+ Dự án Matrix One	276.716.507	3.450.100.000
+ Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	893.450.224	4.127.698.812
+ Dự án khác	36.028.569.746	28.272.723.690
- Tiền còn phải góp vốn xây dựng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Làng Việt kiều Quốc tế với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (2)	16.457.663.384	16.457.663.384
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	76.907.699.360	27.643.148.937
	183.420.921.019	125.137.034.594

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.645.966.740	4.288.221.740
+ Các đối tượng khác	4.645.966.740	4.288.221.740
	4.645.966.740	4.288.221.740
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	12.233.542.085	10.373.542.085
	12.233.542.085	10.373.542.085

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

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

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	2.551.113.867	4.312.503.854
+ Dự án Trinity Tower	1.228.003.827	1.691.761.167
+ Các dự án khác	1.323.110.040	2.620.742.687
- Doanh thu nhận trước về tiền dịch vụ quảng cáo truyền thông	925.840.904	667.855.000
- Doanh thu nhận trước về khóa học đào tạo	11.898.101.439	26.322.330.304
	15.375.056.210	31.302.689.158
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	48.137.960.687	68.055.155.893
+ Dự án Trinity Tower		
	48.137.960.687	68.055.155.893

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	4.636.785.340.000	149.798.900.000	54.125.000.000	(1.080.000)	143.649.701.920	594.159.821.343	42.016.836.126	5.620.534.519.389
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	41.048.046.349	738.457.204	41.786.503.553
Giảm khác tại Công ty con	-	-	-	-	-	(268.578.839)	(439.039.637)	(707.618.476)
Giảm khác tại Cen Land	-	-	-	-	-	(3.582.050)	-	(3.582.050)
Số dư cuối năm trước	<u>4.636.785.340.000</u>	<u>149.798.900.000</u>	<u>54.125.000.000</u>	<u>(1.080.000)</u>	<u>143.649.701.920</u>	<u>634.935.706.803</u>	<u>42.316.253.693</u>	<u>5.661.609.822.416</u>
Số dư đầu năm nay	4.636.785.340.000	149.798.900.000	54.125.000.000	(1.080.000)	143.649.701.920	634.935.706.803	42.316.253.693	5.661.609.822.416
Tăng vốn trong năm nay do hợp nhất Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	-	-	-	-	-	-	209.000.000.000	209.000.000.000
Tăng vốn trong năm nay do cổ đông tại Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC góp vốn	-	-	-	-	-	-	1.700.000.000	1.700.000.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	73.302.796.260	1.796.169.667	75.098.965.927
Thay đổi tỷ lệ sở hữu vốn tại Cen Hưng Yên	-	-	-	-	-	149.812.653	(149.812.653)	-
Thay đổi tỷ lệ sở hữu vốn tại Cen Miền Trung	-	-	-	-	-	(1.030.152.630)	755.152.630	(275.000.000)
Giảm khác tại Công ty mẹ	-	-	-	-	-	(4.209.394)	-	(4.209.394)
Tăng/Giảm khác	-	-	-	-	-	(358.671.379)	197.371.013	(161.300.366)
Số dư cuối năm nay	<u>4.636.785.340.000</u>	<u>149.798.900.000</u>	<u>54.125.000.000</u>	<u>(1.080.000)</u>	<u>143.649.701.920</u>	<u>706.995.282.313</u>	<u>255.615.134.350</u>	<u>5.946.968.278.583</u>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

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

d) Cổ phiếu

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

e) Các quỹ Công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	143.649.701.920	143.649.701.920
	143.649.701.920	143.649.701.920

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	26.176.728.058	24.979.183.750
- Trên 1 năm đến 5 năm	33.325.194.952	39.175.962.440
	59.501.923.009	64.155.146.190

b) Tài sản thuê ngoài

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	38.792.979.041	25.280.630.016
- Trên 1 năm đến 5 năm	30.756.999.564	68.193.237.578
	69.549.978.606	93.473.867.594

Chi tiết các địa điểm thuê như sau:

Tên lô đất/Địa điểm lô thuê	Mục đích thuê
- Tầng 4, tháp A Sky City số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội	Văn phòng làm việc Cenland
- Tầng 2, 3 - Tòa nhà Golden Place, phường Yên Hoà, Thành phố Hà Nội	Làm văn phòng của Cenland và Cen Cuckoo
- Tầng 1 và 2 của các tòa K1, K2, K3 – Công trình chung cư kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2, thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Hi Brand tại khu đô thị mới Văn Phú, phường Kiến Hưng, Thành phố Hà Nội, có tên thương mại là “The K-park”	Để Cen Land kinh doanh cho thuê mặt bằng
- Tầng 1,2 tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hoà, Thành phố Hà Nội	Văn phòng làm việc Cen Land và các Công ty con
- Tổ 3 Cụm Kiến Thiết, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh cho thuê
- Số 2 đường D21 (Khu dân cư phường Phước Long B), Khu phố 6, phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh cho thuê
- Lô T5-2 và Lô T6, đường D11B, Khu công nghệ cao, phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh	Văn phòng làm việc Cen Land và kinh doanh cho thuê
- 57 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Khánh, TP Hồ Chí Minh	Văn phòng làm việc chi nhánh Cen Miền Nam và Công ty Cổ phần Cen HCM
- Tầng 3, Tòa nhà Tiến Đạt, số 109 Bùi Thị Cúc, phường Mỹ Hào, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Văn phòng làm việc Cen Hưng Yên
- Tầng 9 tòa nhà VNPT, số 33 Lý Thái Tổ, phường Kinh Bắc, Bắc Ninh	Văn phòng làm việc Cen Bắc Ninh
- Lô L4-C, Tầng 4 lô C, Tòa nhà Sun Acora Residence, số 3 đường Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.	Làm văn phòng Coworking-space Cen Cuckoo
- Tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hoà, Thành phố Hà Nội.	Văn phòng làm việc Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu môi giới bất động sản	1.040.483.188.723	894.949.636.018
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	178.667.910.010	481.572.942.900
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	104.333.553.029	161.480.021.449
	1.323.484.651.762	1.538.002.600.367
	85.541.968.721	8.006.821.050

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn môi giới bất động sản	868.155.029.222	734.831.110.931
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	74.871.436.559	398.825.452.258
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	88.813.590.545	114.912.151.230
	1.031.840.056.326	1.248.568.714.419
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)		
Tổng giá trị mua vào:		
Trong đó:		
+ Đã kết chuyển vào giá vốn hàng bán	6.457.328.154	278.385.373.785
+ Còn tồn kho	30.352.161.861	-

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	12.323.722.811	48.006.007.392
Lãi trái phiếu	-	1.113.018.079
	12.323.722.811	49.119.025.471
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)		
	18.527.589.440	7.018.164.384

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	45.082.392.327	30.160.991.686
Lãi trái phiếu phải trả	28.927.732.370	42.688.390.352
Chi phí tài chính khác	-	18.811.757.468
	74.010.124.697	91.661.139.506

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.959.697	264.541.355
Chi phí nhân công	-	11.151.913
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	2.724.191.955	1.023.764.388
Chi phí quảng cáo, khuyến mại, môi giới	5.199.321.642	10.369.623.093
Các khoản ghi giảm khác	1.455.166.777	7.497.438.060
	9.382.640.071	19.166.518.809

32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng văn phòng	1.960.161.937	4.722.994.823
Chi phí nhân công	58.498.783.988	50.277.580.478
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.784.540.801	15.841.566.416
Chi phí dự phòng	9.280.000.000	11.186.986.406
Thuế, phí, lệ phí	2.126.744.143	2.921.836.562
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.772.120.936	27.503.646.149
Chi phí khác bằng tiền	23.827.967.209	20.983.421.063
	122.250.319.014	133.438.031.897
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)	14.978.450.473	10.242.707.940

33. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	491.414.411	181.818.181
Tiền phạt thu được (*)	10.264.416.179	276.060.095
Thu nhập khác	2.588.357.011	1.757.615.528
	13.344.187.601	2.215.493.804
Trong đó: Thu nhập khác từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)	-	45.454.545

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

34. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản phạt thuế, lãi chậm nộp	6.307.463.364	12.637.238.556
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án, phạt chỉ tiêu	1.023.375.025	25.403.895.482
Chi phí khác	2.937.883.905	1.167.518.575
	10.268.722.294	39.208.652.613

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	23.427.972.847	14.218.834.157
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	2.983.497.058	1.288.724.688
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	23.416.400	75.032.801
- Công ty Cổ phần Cen Academy	45.580.567	913.506.974
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	778.904.217	300.184.913
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	107.725.970	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	1.504.148.552	-
- Công ty TNHH Cen Prime	413.985.292	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	109.736.060	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.411.469.905	15.507.558.845

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ việc tạm nộp 1% tiền thu từ nộp tiền mua dự án bất động sản tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	109.736.060	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	109.736.060	-

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc tạm nộp 1% tiền thu từ nộp tiền mua dự án bất động sản tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	(109.736.060)	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(109.736.060)	-

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	73.302.796.260	41.048.046.349
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	73.302.796.260	41.048.046.349
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	463.678.534	463.678.534
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	158	89

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

38. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	17.659.971.315	31.191.204.543
Chi phí nhân công	560.563.190.105	418.753.253.818
Chi phí khấu hao tài sản cố định	38.255.023.794	46.931.423.421
Chi phí dịch vụ mua ngoài	444.191.891.284	410.755.728.275
Chi phí khác bằng tiền	50.948.806.710	73.396.707.514
	1.111.618.883.208	981.028.317.571

39. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	90.277.188.347	-	-	90.277.188.347
Phải thu khách hàng, phải thu khác	5.640.938.318.719	13.810.204.720	-	5.654.748.523.439
Các khoản cho vay	233.982.166.879	-	-	233.982.166.879
	5.965.197.673.945	13.810.204.720	-	5.979.007.878.665

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.401.732.960	-	-	10.401.732.960
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.534.990.879.092	2.470.221.354.651	-	6.005.212.233.743
Các khoản cho vay	322.830.354.795	-	-	322.830.354.795
	3.868.222.966.847	2.470.221.354.651	-	6.338.444.321.498

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Vay và nợ	659.799.776.652	174.862.942.424	-	834.662.719.076
Phải trả người bán, phải trả khác	349.620.505.341	4.645.966.740	-	354.266.472.081
Chi phí phải trả	58.839.334.786	-	-	58.839.334.786
	1.068.259.616.779	179.508.909.164	-	1.247.768.525.943
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	946.016.535.646	511.944.452	-	946.528.480.098
Phải trả người bán, phải trả khác	258.548.205.943	4.288.221.740	-	262.836.427.683
Chi phí phải trả	27.539.776.215	-	-	27.539.776.215
	1.232.104.517.804	4.800.166.192	-	1.236.904.683.996

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

40. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	3.143.883.934.340	2.715.317.497.944
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	3.255.749.695.362	2.555.956.769.667

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

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

42. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động môi giới bất động sản	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê văn phòng và khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.040.483.188.723	178.667.910.010	104.333.553.029	1.323.484.651.762
Giá vốn hàng bán	868.155.029.222	74.871.436.559	88.813.590.545	1.031.840.056.326
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	172.328.159.501	103.796.473.451	15.519.962.484	291.644.595.436
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	11.651.493.218
Tài sản bộ phận	2.694.915.301.542	2.778.188.844.637	423.527.384.704	5.896.631.530.883
Tài sản không phân bổ				1.648.225.208.949
Tổng tài sản	2.694.915.301.542	2.778.188.844.637	423.527.384.704	7.544.856.739.832
Nợ phải trả của các bộ phận	352.783.329.345	110.808.055.543	7.661.789.550	118.469.845.093
Nợ phải trả không phân bổ				1.479.418.616.156
Tổng nợ phải trả	352.783.329.345	110.808.055.543	7.661.789.550	1.597.888.461.249

Theo khu vực địa lý

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	Cổ đông lớn có cổ phần chi phối.
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	Công ty có cổ phần chi phối
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	- Ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này; - Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là TV HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỷ	Cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỷ	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ (Cổ đông lớn của Cen Land).
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ	Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Vũ Thị Xuân Giang (Phó Tổng Giám đốc Cen Land)

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Vũ Thị Xuân Giang (Phó Tổng Giám đốc Cen Land)
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán	

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng, dịch vụ	85.541.968.721	8.006.821.050
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	-	1.639.761.478
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	84.843.019.701	5.592.388.379
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ	698.949.020	774.671.193
Mua hàng hóa, dịch vụ	51.787.940.488	288.628.081.725
Chi phí giá vốn hàng bán	36.809.490.015	278.385.373.785
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	36.579.363.425	276.540.373.785
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	-	1.845.000.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	230.126.590	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	14.978.450.473	10.242.707.940
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	9.314.163.018	10.242.707.940
- Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.664.287.455	-
Doanh thu hoạt động tài chính - lãi cho vay	18.527.589.440	7.018.164.384
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	2.409.594.519	4.982.602.740
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	1.838.575.344	2.035.561.644
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect	14.279.419.577	-
Thu nhập khác	-	45.454.545
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	-	45.454.545

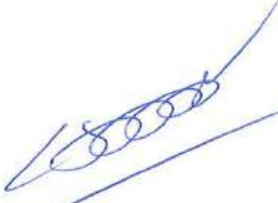
Các khoản đảm bảo cho phát hành trái phiếu (xem thêm tại thuyết minh 18).

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

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

44. SỐ LIỆU SO SÁNH

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


Nguyễn Công Sơn

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026


Lê Thị Lan

Kế toán trưởng




Phạm Đức Hùng

Tổng Giám đốc

