

2025

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Tích lũy nội lực - vững bước vươn xa



# MỤC LỤC

## 01 THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

8 Thông điệp chủ tịch HĐQT

## 02 THÔNG TIN CHUNG

12 Tổng quan về công ty

28 Điểm nhấn năm 2025

## 03 HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

34 Tình hình hoạt động và sản xuất kinh doanh

38 Tình hình tài chính

42 Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết

43 Dự án tiêu biểu 2025

## 04 PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

46 Báo cáo sơ bộ tình hình nhân sự Cen Land

54 Các chính sách liên quan đến người lao động

## 05 BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

58 Tình hình hoạt động kinh doanh

59 Những cải tiến trong cơ cấu lao động, chính sách quản lý

60 Định hướng kế hoạch kinh doanh 2026

## 06 BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

66 Đánh giá tình hình hoạt động

67 Đánh giá của HĐQT về hoạt động của ban TGD

68 Định hướng chiến lược 2026

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

74 Tổng quan

74 Hoạt động của ĐHĐCĐ

74 Cơ cấu tổ chức của HĐQT

76 Hoạt động của HĐQT trong năm 2025

78 Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT

78 Thù lao của HĐQT, Ban TGD, UBKT

79 Thông tin giao dịch và nắm giữ cổ phiếu

84 Quản lý rủi ro

86 Quan hệ nhà đầu tư

87 Tuân thủ các quy định của luật pháp

## 07

## BÁO CÁO CỦA UBKT

90 Nhiệm vụ của UBKT trong năm 2025

90 Kết quả thực hiện kiểm tra, đánh giá

91 Hoạt động giám sát của UBKT đối với HĐQT và Ban TGD

92 Sự phối hợp của UBKT đối với hoạt động của HĐQT & ban TGD

92 Báo cáo đánh giá giao dịch giữa công ty và các bên liên quan

94 Nhận xét và kiến nghị

## 08

## 09 PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

98 Bảo vệ môi trường

98 Tinh thần thượng tôn pháp luật

98 Đối tác tin cậy

99 Đóng góp bền vững cho cộng đồng xã hội

104 Tham gia vào thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc (SDGs)

## 10

## BCTC KIỂM TOÁN CỦA CÔNG TY NĂM 2025





“

*Đứng trước những biến động của thị trường, Cen Land chủ động lựa chọn định hướng phát triển thận trọng và linh hoạt. Hoạt động của Công ty, đặc biệt là mảng môi giới và phân phối cốt lõi, đã được điều chỉnh theo hướng tập trung vào các dự án có pháp lý minh bạch và khả năng hấp thụ tốt.*

**Ông Nguyễn Trung Vũ,**

**Chủ tịch HĐQT CEN LAND chia sẻ.**

”





## Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

8 Thông điệp Chủ tịch Hội đồng  
quản trị





# THÔNG DIỆP

## CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG

Thay mặt Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ, tôi xin gửi tới lời chào trân trọng nhất cũng như lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công đến Quý cổ đông và các Nhà đầu tư!

Năm 2025 khép lại trong vòng xoáy biến động toàn cầu. Áp lực lạm phát, lãi suất cao và bất ổn địa chính trị đã tạo hiệu ứng dây chuyền đến dòng vốn cùng tâm lý đầu tư. Trong tâm thế đó, dù giữ đà tăng trưởng, thị trường Việt Nam vẫn trải qua những nhịp điều chỉnh sâu sắc để thích nghi quy luật mới.

Thị trường bất động sản năm 2025 ghi nhận một hiện tượng đặc biệt: Nguồn cung bùng nổ mạnh mẽ nhất trong nửa thập kỷ qua. Những nỗ lực khơi thông pháp lý và đòn bẩy đầu tư công đã tạo ra một diện mạo mới cho thị trường. Tuy nhiên, đi kèm với đó là sự dịch chuyển mạnh mẽ về giá.

Tại các đô thị trọng điểm, giá căn hộ và nhà ở thực liên tục thiết lập những cột mốc cao kỷ lục, phần nào tạo ra khoảng cách với khả năng chi trả của đại đa số người dân. Khi

nguồn cung tập trung lớn và giá thành bị đẩy lên cao, tính thanh khoản của thị trường bắt đầu có sự phân hóa rõ rệt. Đây là giai đoạn thị trường tự thực hiện cuộc thanh lọc để giữ lại những giá trị thực chất và bền vững.

“

Đứng trước những biến động của thị trường, Cen Land chủ động lựa chọn định hướng phát triển thận trọng và linh hoạt. Hoạt động của Công ty, đặc biệt là mảng môi giới và phân phối cốt lõi, đã được điều chỉnh theo hướng tập trung vào các dự án có pháp lý minh bạch và khả năng hấp thụ tốt.

Kết quả tài chính năm 2025 phản ánh hiệu quả của quá trình tái cấu trúc này. Quy mô tổng tài sản đạt 7.544,86 tỷ đồng; lợi nhuận sau thuế đạt 75,10 tỷ đồng, tăng trưởng đáng kể so với năm trước. Đặc biệt, doanh thu từ hoạt động môi giới đạt 1.040,48 tỷ đồng, tiếp tục giữ vai

trò động lực chính trong cơ cấu doanh thu. Việc duy trì được hoạt động kinh doanh có lãi, kiểm soát chi phí và đảm bảo vận hành hệ thống ổn định cho thấy năng lực thích ứng và quản trị rủi ro của Công ty. Đây là nền tảng quan trọng để Cen Land từng bước củng cố nội lực và sẵn sàng cho giai đoạn phục hồi rõ nét hơn của thị trường trong các năm tiếp theo.

Năm 2026 được kỳ vọng là thời điểm thị trường sẽ loại bỏ các giá trị ảo khi các quy định mới được áp dụng đồng bộ. Kiên định với triết lý “giải quyết vấn đề” Cen Land sẽ tái cấu trúc mạnh mẽ với 05 trụ cột chính, tạo nên những bước đột phá dựa trên hệ sinh thái bất động sản toàn diện: (1) Đầu tư và phát triển dự án BĐS; (2) Dịch vụ & phân phối BĐS; (3) Quản lý vận hành & khai thác BĐS; (4) Đào tạo & cung ứng nhân lực; (5) Nền tảng công nghệ BĐS cenhomes.vn. Và trong bất kỳ hoạt động kinh doanh nào, Cen Land cũng sẽ luôn triển khai theo giá trị cốt lõi 5T: Tâm huyết; Trách nhiệm; Tử tế; Tỉnh thức; Tiên phong, mang lại giá trị bền vững cho đối tác, khách hàng & nhà đầu tư.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin trân trọng cảm ơn sự tin tưởng và đồng hành của Quý Cổ đông, Đối tác cùng toàn thể Cán bộ Nhân viên trong suốt thời gian qua. Sự ủng hộ và gắn bó của Quý vị chính là nền tảng quan trọng để Cen Land tiếp tục củng cố nội lực, nắm bắt cơ hội và vững bước trên hành trình phát triển trong những giai đoạn tiếp theo.

**Trân trọng!**

**Thay mặt Hội đồng quản trị  
Chủ tịch**

**NGUYỄN TRUNG VŨ**







CHƯƠNG



# THÔNG TIN CHUNG

- 12 Tổng quan về công ty
- 28 Điểm nhấn năm 2025



# TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY VỀ CEN LAND

**TÊN CÔNG TY:**  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỲ

**TÊN BẰNG TIẾNG NƯỚC NGOÀI:**  
CENTURY LAND JOINT STOCK COMPANY

**TÊN VIẾT TẮT:** CEN LAND

**MÃ CỔ PHIẾU:** CRE

**ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH TẠI SÀN:** HOSE

**VỐN ĐIỀU LỆ:** 4.636.785.340.000 ĐỒNG

**Giấy chứng nhận ĐKDN:**

Số ĐKKD 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 08 năm 2001, cấp thay đổi lần thứ 23 ngày 12/10/2023

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Văn phòng giao dịch:

- Văn phòng tại Hà Nội: Tầng 1, số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

- Văn phòng tại TP. Hồ Chí Minh: 57 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Lợi Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tel: (024) 626 36 688

Email: [info@cenland.vn](mailto:info@cenland.vn)

Website: <https://cenland.vn/>

## TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

**Triết lý kinh doanh:**

Phụng sự và giải quyết các vấn đề của nền kinh tế và xã hội, từ đó đóng góp cho cộng đồng và mang lại chỗ đứng cho doanh nghiệp, khẳng định vai trò trong chuỗi giá trị và nâng cao biên lợi nhuận.

### TẦM NHÌN



Hệ sinh thái dịch vụ Bất động sản toàn diện hàng đầu

Hướng tới tập đoàn kinh tế tư nhân tiêu biểu

### SỨ MỆNH



Tiên phong giải quyết vấn đề của thị trường

Chuẩn hóa nguồn nhân lực và chuyên nghiệp hóa nghề môi giới

Ứng dụng nền tảng công nghệ để minh bạch hóa thị trường & gia tăng giá trị BĐS

### GIÁ TRỊ CỐT LÕI



**5T: TÂM HUYẾT - TRÁCH NHIỆM - TỬ TẾ - TÌNH THỨC - TIÊN PHONG**

**TÂM HUYẾT:** Khởi nguồn mọi hành động, phụng sự từ trái tim

**TRÁCH NHIỆM:** Cam kết trọn vẹn, bảo chứng niềm tin

**TỬ TẾ:** Lấy nhân văn làm gốc, hành xử chân thành

**TÌNH THỨC:** Bản lĩnh chiến lược - NO FOMO

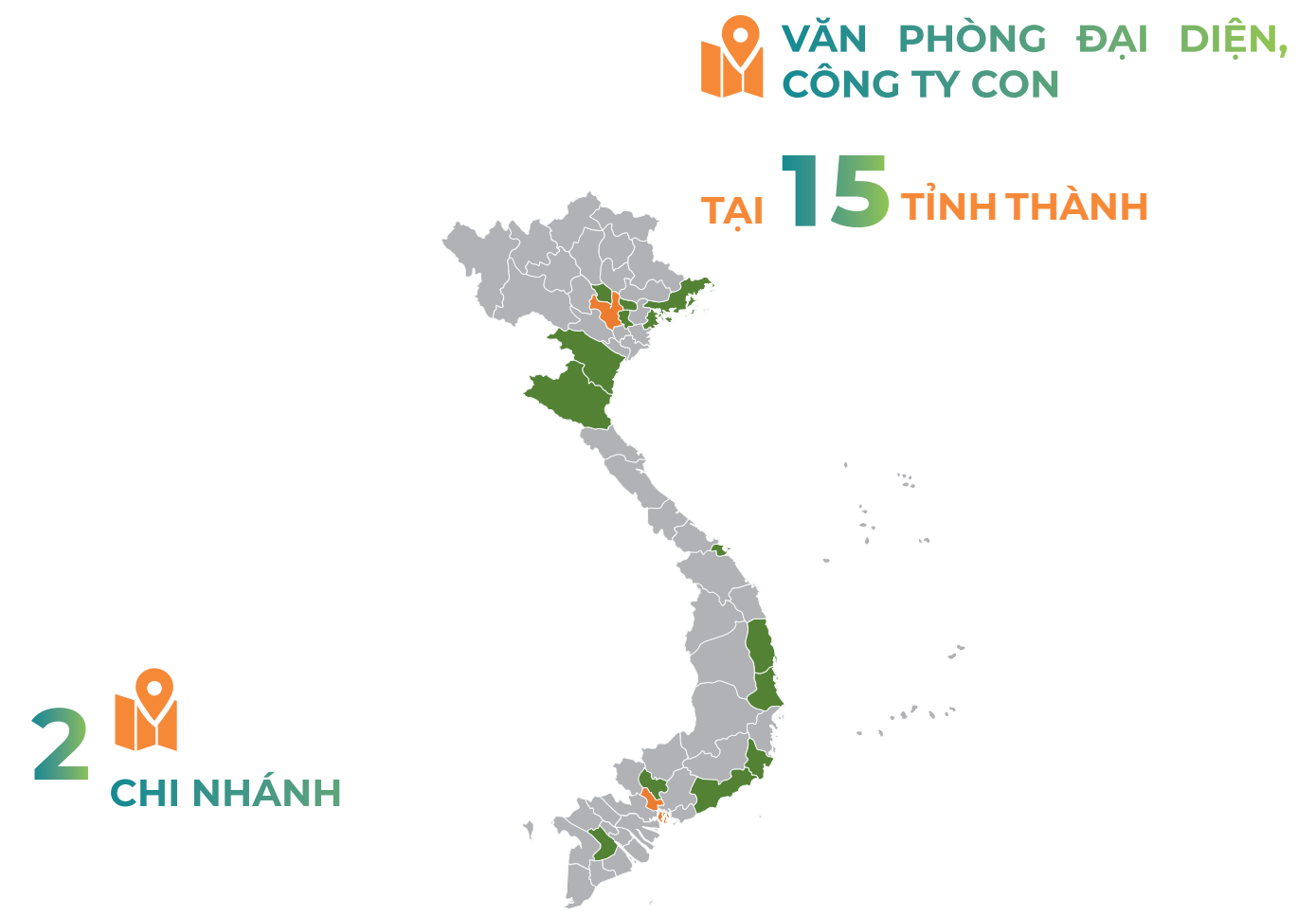
**TIÊN PHONG:** Dẫn dắt xu hướng, định hình tương lai



# ĐỊA BÀN KINH DOANH

Với đặc thù hoạt động kinh doanh là kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ môi giới và dịch vụ nghiên cứu, tư vấn marketing cho các dự án bất động sản với địa bàn hoạt động rộng khắp các tỉnh thành trên cả nước kéo dài từ Bắc vào Nam, do đó toàn bộ doanh thu và lợi nhuận của Công ty được tạo ra trên lãnh thổ Việt Nam.

Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty có mạng lưới chi nhánh, phòng giao dịch và văn phòng đại diện như sau:



Mạng lưới trong nước: Công ty có 02 chi nhánh hoạt động trong nước (trong đó, miền Bắc có 01 chi nhánh và miền Nam có 01 chi nhánh và mạng lưới giao dịch thông qua các văn phòng đại diện, các công ty con mà CEN LAND sở hữu trực tiếp/gián tiếp trải khắp các tỉnh thành của cả nước (Hà Nội, Phú Thọ, Hải Phòng, Hưng Yên, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Thanh Hóa, Nghệ An, Đà Nẵng, Gia Lai, Khánh Hòa, Lâm Đồng, Thành phố Hồ Chí Minh, Cần Thơ, An Giang).

Mạng lưới quốc tế: Các đối tác liên kết tại CHLB Đức, Australia, Nhật Bản....

# NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Cen Land định hướng phát triển theo mô hình hệ sinh thái bất động sản toàn diện, cung cấp các sản phẩm và dịch vụ xuyên suốt chuỗi giá trị, với 5 trụ cột chính:

- 01 Phát triển bất động sản:** Thực hiện đầu tư, hợp tác đầu tư và phát triển các dự án, từng bước gia tăng vai trò trong chuỗi giá trị và nâng cao biên lợi nhuận.
- 02 Dịch vụ bất động sản:** Cung cấp dịch vụ môi giới, phân phối và cho thuê, tiếp tục là nền tảng doanh thu chủ lực, đồng thời được nâng cấp theo hướng chuyên nghiệp và ứng dụng công nghệ.
- 03 Quản lý, vận hành và khai thác bất động sản:** Đẩy mạnh vận hành các tài sản tạo dòng tiền, gia tăng hiệu quả khai thác và đảm bảo nguồn thu bền vững.
- 04 Đào tạo và tư vấn du học:** Phát triển hệ thống đào tạo chất lượng gắn với tư vấn du học.
- 05 Nền tảng công nghệ bất động sản:** Xây dựng và hoàn thiện các nền tảng kết nối, ứng dụng công nghệ nhằm tối ưu hoạt động bán hàng, tiếp cận khách hàng và nâng cao trải nghiệm giao dịch.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản dần phục hồi giai đoạn 2024–2025, Cen Land không chỉ củng cố các mảng kinh doanh cốt lõi mà còn chủ động mở rộng và liên kết các trụ cột trong hệ sinh thái, hướng tới mô hình phát triển bền vững, linh hoạt và gia tăng giá trị dài hạn.



# CÁC CỘT MỐC ĐÁNG NHỚ

## 2001 - 2002

Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ Trường Thành ra đời. 1 năm sau đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ 21 Trường Thành ra đời.

## 2007

Đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ.

- » Tăng vốn lên 10 tỷ đồng.

## 2008

Thành lập Sàn giao dịch BĐS Thế Kỷ, một trong những thành viên sáng lập của Hội Môi giới BĐS Việt Nam.

## 2012

Ra mắt Hệ thống Siêu thị dự án Bất Động Sản STDA.

## 2014 - 2015

- » Thương hiệu STDA được công nhận bởi Cục Sở hữu trí tuệ Việt Nam.
- » STDA trở thành Quán quân môi giới bất động sản với 34% thị phần Hà Nội, 15% thị phần TP. HCM.
- » Tăng vốn lên 130 tỷ đồng.

## 2016

Ra mắt website nghemogioi.vn, kết nối cộng đồng môi giới BĐS Việt Nam.

## 2017

- » Tăng vốn điều lệ lên 250 tỷ đồng.
- » Hợp nhất 3 công ty thành viên.
- » Quán quân môi giới trong 3 năm liên tiếp (2015-2017).
- » Tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng.
- » Khai trương văn phòng đại diện nước ngoài đầu tiên tại Hàn Quốc.

- » VinaCapital và Dragon Capital trở thành cổ đông chiến lược.

## 2018

Chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh.

## 2019

- » Tăng vốn điều lệ lên 800 tỷ đồng.
- » Ra mắt nền tảng công nghệ BĐS Cenhomes.vn.
- » Vận hành hệ thống văn phòng Co-working Cen X Space.

## 2020

Ra mắt nền tảng công nghệ BĐS Cenhomes.vn ver 2.0 nổi bật với tính năng thẩm định giá BĐS.

## 2021

- » Tăng vốn điều lệ lên gần 960 tỷ đồng vào tháng 1/2021.
- » Hoàn thành việc mua thành công 100% Cenhomes.vn.

## 2022

- » Cen Sài Gòn ký kết hợp tác toàn diện cùng Thành Phương Real.
- » Hợp tác phát triển dự án Hoa Tiên Paradise.
- » Khai trương Công ty Cổ phần Cen Bình Dương.

## 2023

- » Cenhomes.vn hợp tác chiến lược với Phố Xanh Group.
- » Cen Cần Thơ ký kết hợp tác cùng EURO Holdings, chính thức phân phối dự Stella Icon.
- » Cen Land hợp tác với Phố Xanh Group

mở rộng thị trường Bất động sản thổ cư. Cen Academy ra mắt Trung tâm đào tạo, trung tâm tư vấn du học.

- » Cen Land ký kết trở thành đại lý phân phối chính thức dự án Khai Sơn City giữa Cen Land và các đại lý chiến lược
- » Cen Land bổ nhiệm nhân sự mới, quyết tâm “vượt bão” thị trường.
- » Chính thức khai trương Học viện toàn cầu Cen Global Academy.
- » Cen Land mở rộng lĩnh vực hoạt động ký kết hợp tác với Tập đoàn Azurit Hansa.

## 2024

- » Cen Miền Trung ký kết hợp tác phân phối dự án Starlight Quảng Ngãi.
- » Ký kết phân phối chính thức dự án Noble Crystal Tây Hồ.
- » Ký kết thỏa thuận đối tác chiến lược cùng CEO Group tại phân khu Grand Oceania thuộc dự án Sonasea Vân Đồn.
- » Cen Academy ra mắt văn phòng đại diện quốc tế đầu tiên tại Berlin, CHLB Đức.
- » Cen Land ký kết hợp tác cùng CĐT Nam Cường, phân phối 2 dự án An Quý Villa & Solasta Mansion.
- » Cen Academy ra mắt chương trình “Đi Nhật cùng Cen”.
- » Cen Land & VP Bank ký kết hợp tác chương trình “Đi Nhật trước - Trả tiền sau”.
- » Cen Land đạt danh hiệu Đại lý xuất sắc nhất phân khu The Garden - The Metro (Imperia Smart City).
- » Cen Land đạt danh hiệu Đại lý hạng SOL - đại lý hạng cao nhất.
- » Ký kết hợp tác chiến lược & tổng đại lý phân phối dự án Song Hong Diamond City giữa Cen Land và Công ty cổ phần xây dựng, thương mại và vật liệu Sông Hồng (Công ty Sông Hồng).
- » Cen Land - F1 phân phối chính thức dự án VINHOMES ROYAL ISLAND.

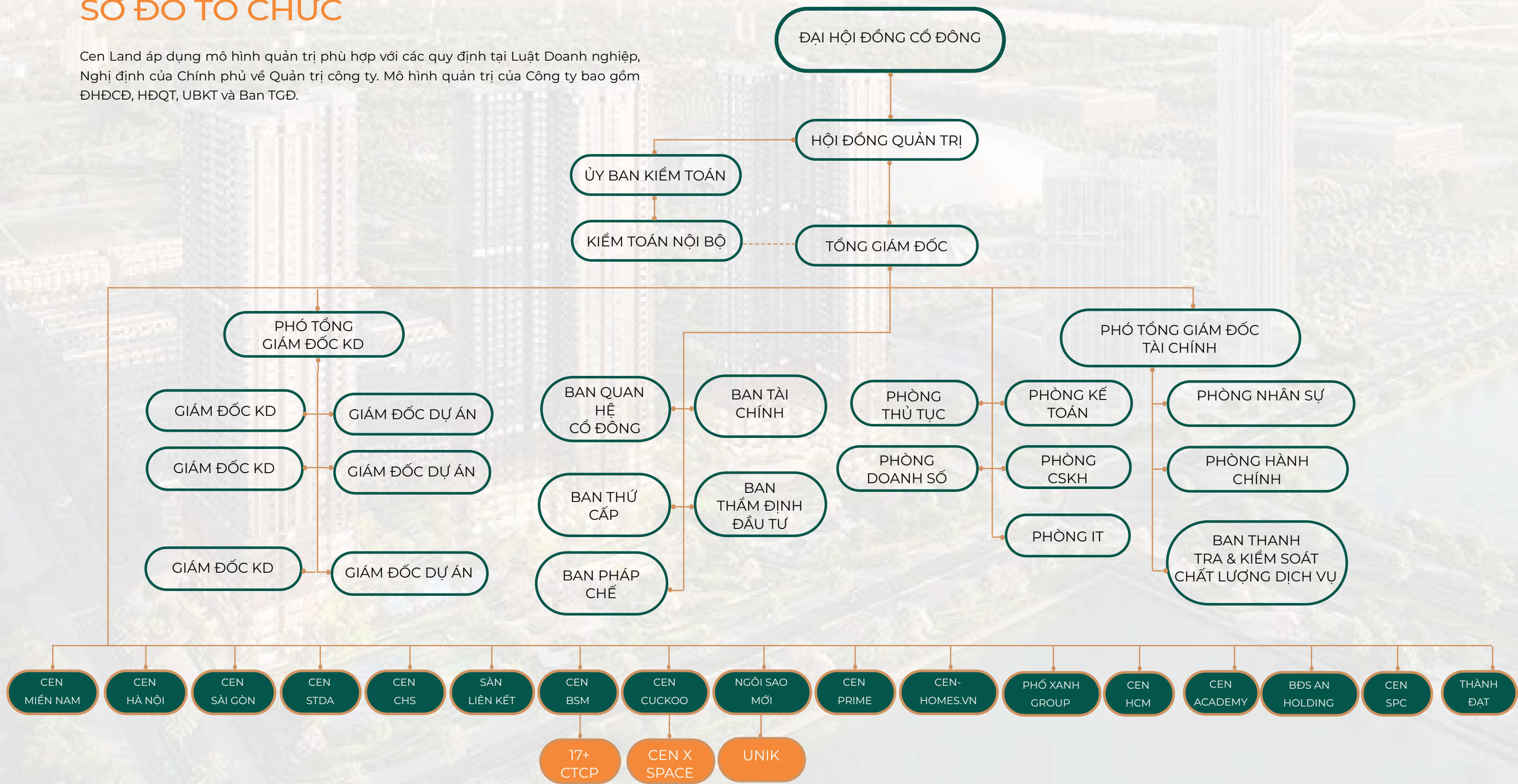
# 2025

- » Ra mắt Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC; ký kết hợp tác toàn diện và khai thác vận hành với Mey Group, triển khai chiến dịch “Đến Phú Quốc, về ở Meyhomes”.
- » Ký kết hợp tác chiến lược với Nam Long ADC – phân phối độc quyền dự án An Zen Residences.
- » Tổ chức Mega Live “Đón sóng đặc khu” tại Meyhomes Capital Phú Quốc.
- » Phối hợp tổ chức Talkshow “Bất động hay Bất động sản” cùng HANOIBA.
- » Ký kết hợp tác chiến lược với VIDECON Group – phân phối độc quyền dự án Green Little Town.
- » Khai trương văn phòng Cen Land tại Hải Phòng.
- » Phối hợp Tạp chí The Leader tổ chức tọa đàm về nhà ở vừa túi tiền.
- » Tham dự Hội nghị toàn quốc về phát triển nhà ở xã hội.
- » Phối hợp Hiệp hội Doanh nghiệp TP. Thanh Hóa tổ chức Diễn đàn doanh nhân.
- » Hợp tác với Cen EcoTech triển khai chương trình 500 suất học bổng môi giới bất động sản.
- » Tổ chức chuỗi livestream “Home Show” trên nền tảng Cenhomes.vn.
- » Triển khai chuỗi talkshow “Tôi của Tương lai” tại các cơ sở giáo dục.
- » Khai trương văn phòng Cen Cuckoo tại Phú Quốc.
- » Góp vốn Công ty cổ phần Bất động sản An Holding (70%), Công ty cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (58,2%)
- » Quản lý, vận hành hiệu quả các dự án tại Hà Nội, Phú Thọ, Hà Tĩnh, Phú Quốc.



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC

Cen Land áp dụng mô hình quản trị phù hợp với các quy định tại Luật Doanh nghiệp, Nghị định của Chính phủ về Quản trị công ty. Mô hình quản trị của Công ty bao gồm ĐHĐCĐ, HĐQT, UBKT và Ban TGD.





# CHỨC NĂNG NHIỆM VỤ

## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định.

ĐHĐCĐ thông qua các Báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

HĐQT hiện tại của Công ty có 06 (sáu) thành viên trong đó có 01 Chủ tịch HĐQT, 02 Phó Chủ tịch HĐQT, 02 thành viên HĐQT độc lập, 01 thành viên HĐQT không điều hành. Mỗi một nhiệm kỳ của HĐQT là 05 (năm) năm.

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm có 01 TGD và 02 Phó TGD. TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu.

Các Phó TGD do HĐQT bổ nhiệm. Ban TGD hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản, tài chính và quản lý.

## ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT Cen Land và chịu trách nhiệm trước HĐQT Cen Land về các hoạt động liên quan đến (i) Kiểm toán hoạt động; (ii) Kiểm toán tính tuân thủ và (iii) Kiểm toán các báo cáo tài chính, báo cáo kế toán quản trị của

các Công ty trong hệ thống Cen Land. Trong Ủy ban kiểm toán có bộ phận Kiểm toán nội bộ trực thuộc ban điều hành thực hiện các nghiệp vụ chuyên môn liên quan đến công tác kiểm toán nội bộ.



## BAN LÃNH ĐẠO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



### Ông NGUYỄN TRUNG VŨ Chủ tịch HĐQT

Ngày sinh: 14/11/1971

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

Ông Vũ là người sáng lập ra thương hiệu Cen Land, có hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản. Ông hiện đang nắm giữ cương vị Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ; và cương vị Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới, Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn. Chủ tịch HĐQT của Công ty cổ phần Bất động sản Cen SPC

#### Số Cổ phiếu nắm giữ:

Sở hữu đại diện: 231.511.373 CP (49,93%)

Sở hữu cá nhân: 8.540.203 CP (1,84%)

### Ông PHẠM THANH HƯNG Phó Chủ tịch HĐQT

Ngày sinh: 10/09/1972

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh quốc tế - chuyên ngành Quản lý và chuyển giao Công nghệ

Ông Hưng đã gắn bó với Cen land từ những ngày mới thành lập và nắm giữ nhiều vị trí quan trọng tại các công ty thuộc hệ sinh thái Cen Land. Trước đó, ông đã có nhiều năm làm việc cho các doanh nghiệp Việt Nam và nước ngoài, tích lũy được kiến thức phạm vi rộng từ đầu tư, kinh doanh đến công nghệ. Ông Phạm Thanh Hưng đang đồng thời đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ, Công ty Cổ phần Cen Academy, Chủ tịch Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ; và cương vị Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ, Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ. Chủ tịch trường Cao đẳng Kinh tế và Công nghệ

**Số Cổ phiếu nắm giữ:** 15.576.522 CP (3,36%).



### Bà NGUYỄN MINH HỒI - Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD

Ngày sinh: 22/07/1974

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

Bà Hôi gắn bó với Cen Land từ năm 2003, đảm đương phụ trách những dự án quan trọng của Tập đoàn trước khi trở thành Phó TGD Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ vào năm 2016. Bà Hôi được bầu vào HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ, năm 2022 bà được bầu làm Phó Chủ tịch HĐQT.

Bà hiện giờ đồng thời đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn và Công ty Cổ phần Cen HCM. TV HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản An Holding và Công ty cổ phần Bất động sản Cen SPC.

**Số Cổ phiếu nắm giữ:** 3.139.552 CP (0,68%)



### Ông NGUYỄN ĐỨC VUI Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT

Ngày sinh: 10/10/1963

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Tài chính kế toán

Ông Vui đã có nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực Tài chính, Kế toán và Kiểm toán. Ông được bổ nhiệm làm Thành viên HĐQT độc lập của Cen Land từ năm 2018, đồng thời đảm nhiệm vị trí Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán. Ngoài ra, ông Vui giữ chức vụ Giám đốc Bến xe Gia Lâm tại Công ty Cổ phần Bến xe Hà Nội.

**Số Cổ phiếu nắm giữ:** 0 CP (0%)

### Bà NGUYỄN THỊ HOÀNG OANH Thành viên HĐQT độc lập kiêm TV UBKT

Ngày sinh: 07/07/1978

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Xã hội học

Bà Oanh là người có kiến thức chuyên môn và kinh nghiệm trong nghiên cứu và ứng dụng xã hội học vào quản trị con người. Bà Oanh từng đảm nhiệm những chức vụ quan trọng tại Doanh nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh, trước khi gia nhập Cen Land vào năm 2018. Ngoài ra, năm 2023 bà được bầu là Thành viên Ủy ban Kiểm toán. Ngoài ra, bà Oanh đang giữ chức vụ Giám đốc điều hành tại Công ty Cổ phần Labo De Dermafirm

**Số Cổ phiếu nắm giữ:** 0 CP (0%)

### Ông Mai Hữu Đạt Thành viên HĐQT không điều hành

Ngày sinh: 12/04/1974

Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Luật - Viện nghiên cứu Nhà nước và Pháp luật

Ông Đạt Có kinh nghiệm sâu rộng trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán và quản trị doanh nghiệp

Phó Tổng Giám đốc – Chứng khoán VNDIRECT (03/2010 – 04/2012)

Thành viên HĐQT – Công nghệ Mạng & Truyền thông (05/2010 – 04/2012)

Trưởng Ban Kiểm soát – Nhựa Đồng Nai (06/2012 – 04/2017)

Thanh tra – Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (07 năm)

Làm việc tại công ty đầu tư tại Châu Âu (02 năm)

Đồng sáng lập – Chứng khoán Alpha Trưởng phòng Nhân sự & Pháp chế – Liên doanh ô tô Vietnam – Daewo

**Cổ phiếu nắm giữ:** 0 CP (0%).



# BAN LÃNH ĐẠO

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



**Ông PHẠM ĐỨC HÙNG**  
Tổng Giám đốc

Ngày sinh: 06/03/1986  
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế  
Ông Hùng nắm giữ chức vụ TGD của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ kể từ ngày 10/10/2023. Ông hiện giờ đồng thời đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group, Chủ tịch Công ty TNHH Quản lý đối tác Liên Kết Cen, Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản An Holding

**Số Cổ phiếu nắm giữ:** 18.000 CP (0,0039%)

Ngày sinh: 01/10/1984.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán.

Bà Vũ Thị Xuân Giang gia nhập từ tháng 05/ 2016 với nhiều vị trí: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ, Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ, Phó Ban tài chính Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ. Tháng 02/2024 bà Vũ Thị Xuân Giang được bổ nhiệm vào vị trí: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ. Đồng thời, bà Vũ Thị Xuân Giang giữ các chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Cen Sài Gòn; Giám đốc vận hành Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ; Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư xây dựng Tây Hồ; Chủ tịch HĐQT tại các Công ty: Công ty Cổ phần An Holding, Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn, Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh, Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc, Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên, Công ty Cổ phần Cen Miền Trung, Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phú, Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh; và là Thành viên HĐQT của các Công ty: Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng, Công ty Cổ phần Cen Zone, Công ty Cổ phần Cen Stay, Công ty Cổ phần Cen Housing, Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ, Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa, Công ty Cổ phần Cen Bình Định,



**Bà VŨ THỊ XUÂN GIANG**  
Phó Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa, Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận, Công ty Cổ phần Cen Bình Dương, Công ty Cổ phần Cen Bình Dương,...

**Số Cổ phiếu nắm giữ:** 36.480 CP (0,008%)

**Bà NGUYỄN MINH HỒI**  
Phó Tổng Giám đốc

Xem nội dung giới thiệu tại phần Hội đồng quản trị.

# VỊ THẾ

Trong bối cảnh thị trường bất động sản đang tái cấu trúc theo hướng minh bạch, chuyên nghiệp và phát triển bền vững, Cen Land chủ động chuyển mình từ một doanh nghiệp dịch vụ truyền thống sang mô hình hệ sinh thái bất động sản toàn diện. Với định hướng này, Cen Land không chỉ thích ứng với những thay đổi của thị trường mà còn từng bước khẳng định vai trò dẫn dắt, kiến tạo giá trị và thiết lập những chuẩn mực mới cho ngành.

» **Thứ nhất, về năng lực thị trường,** Cen Land tiếp tục giữ vững vị thế là một trong những đơn vị dẫn dắt trong lĩnh vực môi giới và phân phối bất động sản. Doanh nghiệp sở hữu mạng lưới rộng khắp, năng lực triển khai các dự án quy mô lớn và là đối tác chiến lược của nhiều chủ đầu tư uy tín, qua đó duy trì sức cạnh tranh và độ phủ vững chắc trên toàn thị trường.

» **Thứ hai, về mô hình phát triển,** Cen Land đang từng bước hoàn thiện hệ sinh thái bất động sản toàn diện, bao gồm các mảng phát triển dự án, dịch vụ bất động sản, quản lý – vận hành, đào tạo và cung ứng nhân lực, cùng nền tảng giao dịch công nghệ. Sự kết hợp giữa các trụ cột này, cùng liên kết tài chính – ngân hàng, giúp tối ưu hiệu quả kinh doanh, nâng cao trải nghiệm khách hàng và tạo ra chuỗi giá trị khép kín.

» **Thứ ba, về năng lực thích ứng,** trước những biến động của chu kỳ thị trường, Cen Land chủ động tái cấu trúc theo hướng tinh gọn, linh hoạt và hiệu quả hơn. Đồng thời, doanh nghiệp đẩy mạnh chuyển dịch sang phân khúc đáp ứng nhu cầu ở thực – một hướng đi bền vững, đảm bảo dòng tiền ổn định và giảm thiểu rủi ro.

» **Thứ tư, về định vị thương hiệu,** Cen Land không chỉ dừng lại ở vai trò đơn vị phân phối mà đang từng bước trở thành nền tảng kết nối toàn diện của thị trường bất động sản – nơi hội tụ nguồn cung, nguồn cầu, tài chính và dịch vụ. Qua đó, doanh nghiệp tiếp tục củng cố uy tín, nâng tầm vị thế và khẳng định vai trò tiên phong trong việc kiến tạo một thị trường bất động sản minh bạch, bền vững và giàu giá trị.





# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Năm 2026, Cen Land nâng tầm định vị từ Hệ sinh thái dịch vụ Bất động sản sang Hệ sinh thái Bất động sản toàn diện dựa trên 05 trụ cột cốt lõi với định hướng phát triển:

## 01 ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

Tập trung vào các sản phẩm giá trị thực, đáp ứng nhu cầu ở thực và có khả năng khai thác dòng tiền bền vững.

## 02 DỊCH VỤ VÀ PHÂN PHỐI BẤT ĐỘNG SẢN

Duy trì vị thế dẫn đầu bằng việc tối ưu hóa mạng lưới bán hàng, kết hợp giữa môi giới truyền thống và nền tảng công nghệ hiện đại.

## 03 NỀN TẢNG CÔNG NGHỆ BẤT ĐỘNG SẢN

Đổi mới cách tiếp cận khách hàng và mô hình bán hàng, tối ưu chi phí bán hàng và tạo đòn bẩy cho tăng trưởng.

## 04 QUẢN LÝ, VẬN HÀNH VÀ KHAI THÁC BẤT ĐỘNG SẢN

Nâng cao năng lực quản lý tài sản, gia tăng giá trị hậu mãi cho khách hàng và đối tác.

## 05 ĐÀO TẠO VÀ CUNG ỨNG NGUỒN NHÂN LỰC CHẤT LƯỢNG CAO

Bổ sung nguồn nhân sự chất lượng cho chính hệ sinh thái Cen Land và mở rộng việc cung ứng nguồn lao động chất lượng cho thị trường trong nước và quốc tế.





# ĐIỂM NHẤN NĂM 2025

## Giải thưởng - Ghi nhận

Khẳng định uy tín thương hiệu và năng lực triển khai, Cen Land tiếp tục được các đối tác và tổ chức độc lập ghi nhận thông qua các giải thưởng tiêu biểu:



Cen Land nhận giải thưởng “Excellence Partner Award” – Đối tác kinh doanh xuất sắc nhất từ MIK Group.



Top 5 Công ty Dịch vụ bất động sản uy tín (lĩnh vực tư vấn, môi giới).

## Sự kiện, hoạt động tiêu biểu



Ra mắt Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC; ký kết hợp tác toàn diện và khai thác vận hành với Mey Group, triển khai chiến dịch “Đến Phú Quốc, về ở Meyhomes”.



Tổ chức MegaLive “Đón sóng đặc khu” tại Meyhomes Capital Phú Quốc.



25/04: Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên



Ký kết hợp tác chiến lược với Nam Long ADC – phân phối độc quyền dự án An Zen Residences.



Phối hợp tổ chức Talkshow “Bất động hay Bất động sản” cùng HANOIBA



## Sự kiện, hoạt động tiêu biểu



Ký kết hợp tác chiến lược với VITEC Group – phân phối độc quyền dự án Green Little Town.



Khai trương văn phòng Cen Land tại Hải Phòng.



Phối hợp Tạp chí The Leader tổ chức tọa đàm về nhà ở vừa túi tiền.



Tham dự Hội nghị toàn quốc về phát triển nhà ở xã hội



Phối hợp Hiệp hội Doanh nghiệp TP. Thanh Hóa tổ chức Diễn đàn doanh nhân



Hợp tác với Cen EcoTech triển khai chương trình 500 suất học bổng môi giới bất động sản

Tổ chức chuỗi lives-  
tream “Home Show”  
trên nền tảng Cen-  
homes.vn



Triển khai chuỗi talk-  
show “Tôi của Tương  
lai” tại các cơ sở giáo  
dục.

Khai trương văn phòng  
Cen Cuckoo tại Phú  
Quốc.



Quản lý, vận hành hiệu  
quả các dự án tại Hà  
Nội, Phú Thọ, Hà Tĩnh,  
Phú Quốc





## Hoạt động kinh doanh

- 34 Tình hình hoạt động và kinh doanh
- 38 Tình hình tài chính
- 42 Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết
- 43 Dự án tiêu biểu trong năm 2025





# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



## Lĩnh vực Bất động sản

Năm 2025, trong bối cảnh thị trường bất động sản đang từng bước thẩm thấu các chính sách vĩ mô và bước vào chu kỳ phục hồi thực chất, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land – CRE) tiếp tục khẳng định vị thế vững chắc và khả năng thích ứng linh hoạt. Cen Land ghi nhận sự chuyển mình mạnh mẽ về chất lượng lợi nhuận, cấu trúc tài sản an toàn và sự chuẩn bị kỹ lưỡng cho các đại dự án trong chu kỳ mới

Doanh thu thuần

**↓13,95%**

đạt **1.323,48 tỷ đồng**  
tương ứng 37% kế hoạch

Tổng tài sản

**↑5,1%**

đạt **7.544,86 tỷ đồng**

Lợi nhuận sau thuế

**↑79,7%**

đạt **75,10 tỷ đồng**, tăng 79,7%  
so với năm 2024

## » Kết quả đạt được trong năm 2025

Năm 2025, tổng doanh thu thuần hợp nhất đạt 1.323,48 tỷ đồng, giảm nhẹ 13,9% so với mức 1.538,00 tỷ đồng của năm 2024. Tuy nhiên, điểm sáng rực rỡ nhất đến từ chất lượng lợi nhuận khi Công ty chuyển dịch trọng tâm sang các mảng kinh doanh và dự án có biên lợi nhuận cao. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh đạt 98,32 tỷ đồng, duy trì đà tăng trưởng liên tục từ mức đáy 3,83 tỷ đồng của năm 2023.

Đặc biệt, lợi nhuận sau thuế năm 2025 ghi nhận mức tăng trưởng đột phá, đạt 75,10 tỷ đồng, tăng 79,7% so với năm 2024 (41,79 tỷ đồng) và vượt xa hoàn toàn so với năm 2023 (2,06 tỷ đồng). Kết quả này xuất phát từ việc Cen Land ghi nhận doanh thu từ hoạt động môi giới cốt lõi

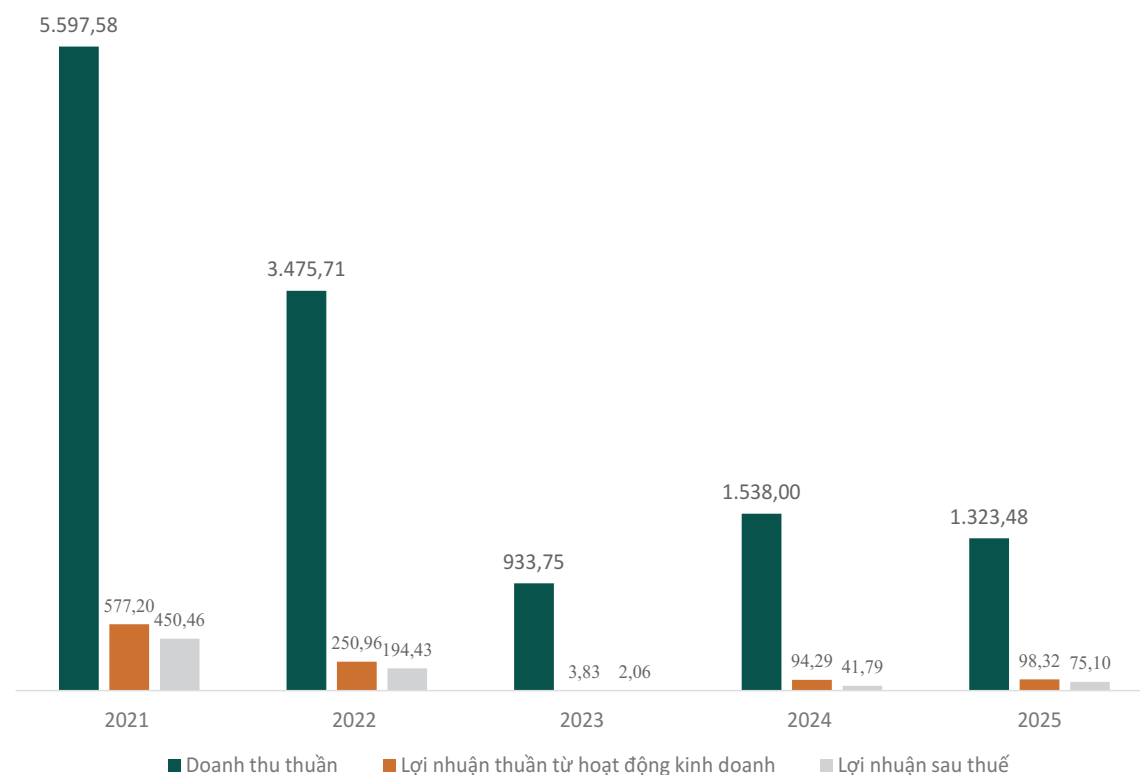
(đạt hơn 1.040 tỷ đồng) với biên lợi nhuận cải thiện mạnh mẽ, đồng thời bắt đầu ghi nhận các khoản lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh chiến lược.

Nhìn vào chu kỳ 5 năm (2021 - 2025), sau giai đoạn bùng nổ của thị trường năm 2021 (doanh thu đạt 5.597,58 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 450,46 tỷ đồng), Cen Land đã chủ động tinh gọn bộ máy và tái cấu trúc danh mục đầu tư để vượt qua giai đoạn thách thức 2022 - 2023. Sự phục hồi hình chữ V về mặt lợi nhuận trong hai năm 2024 - 2025 cho thấy mô hình kinh doanh của Công ty đã tối ưu hóa thành công chi phí hoạt động, quản trị tốt rủi ro và bắt đúng nhịp phục hồi của thị trường.



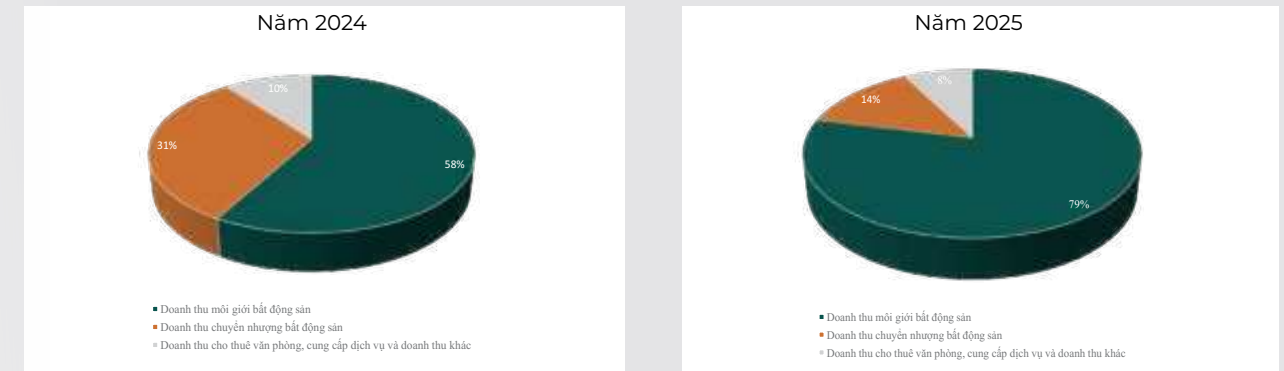
# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

| Chỉ tiêu                                | 2024     | 2025     | % tăng/<br>giảm |
|-----------------------------------------|----------|----------|-----------------|
| Tổng giá trị tài sản                    | 7.180,71 | 7.544,86 | 5,07%           |
| Doanh thu thuần                         | 1.538    | 1.323,48 | -13,95%         |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 94,287   | 98,32    | 4,28%           |
| Lợi nhuận khác                          | -36,99   | 3,08     | -               |
| Lợi nhuận trước thuế                    | 57,29    | 101,4    | 76,99%          |
| Lợi nhuận sau thuế                      | 41,787   | 75,1     | 79,72%          |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức              | -        | -        | -               |



## Cơ cấu doanh thu

Đơn vị tính: %



### Mảng môi giới bất động sản phục hồi mạnh mẽ và dẫn dắt tăng trưởng

Doanh thu môi giới bất động sản tiếp tục khẳng định vị thế là mảng kinh doanh cốt lõi và động lực dẫn dắt chính của Công ty. Cụ thể, mảng này ghi nhận doanh thu đạt 1.040,48 tỷ đồng trong năm 2025, tăng trưởng 16% so với cùng kỳ năm ngoái (894,95 tỷ đồng). Đáng chú ý, nếu so với vùng đáy năm 2023 (đạt 327,92 tỷ đồng), mảng môi giới đã phục hồi gấp hơn 3 lần. Sự tăng trưởng bất phá này giúp tỷ trọng đóng góp của doanh thu môi giới vào tổng doanh thu tăng vọt lên mức gần 79% trong năm 2025. Kết quả này phản ánh năng lực bán hàng vượt trội, mạng lưới phân phối rộng khắp và khả năng thích ứng linh hoạt của CEN LAND trong việc nắm bắt nhu cầu thực của thị trường ngay khi có tín hiệu khởi sắc.

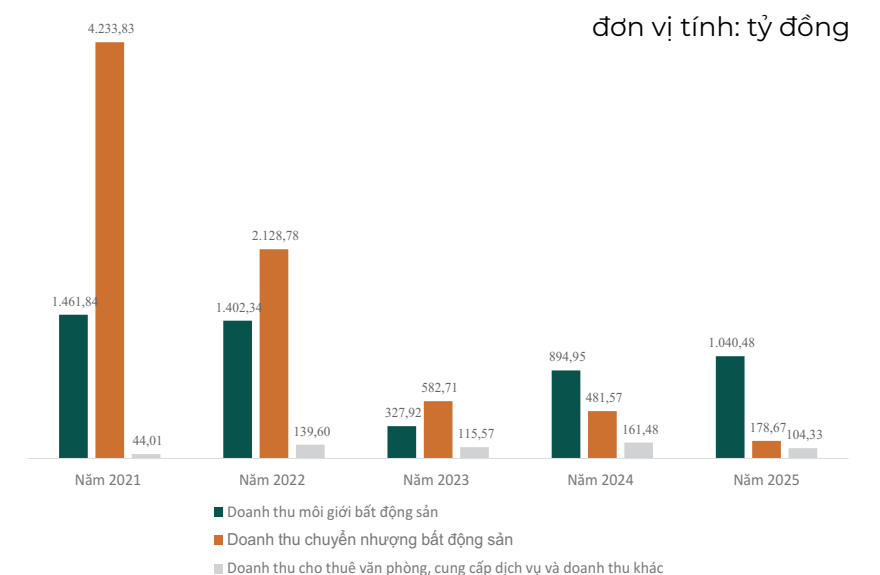
### Chủ động cơ cấu lại mảng chuyển nhượng bất động sản

Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản (đầu tư thứ cấp), doanh thu năm 2025 đạt 178,67 tỷ đồng, giảm so với mức 481,57 tỷ đồng của năm 2024. Sự sụt giảm của mảng này so với giai đoạn đỉnh cao 2021 - 2022 (ghi nhận lần lượt 4.233,83 tỷ đồng và 2.128,78 tỷ đồng) nằm trong chiến lược chủ động cơ cấu lại danh mục kinh doanh của Công ty. CEN LAND đã linh hoạt thu hẹp quy mô đầu tư thứ cấp để giảm thiểu rủi ro thâm dụng vốn trong bối cảnh vĩ mô biến động, qua đó tập trung tối đa nguồn lực tài chính và nhân sự cho mảng dịch vụ môi giới ít rủi ro và mang lại dòng tiền ổn định hơn.

### Duy trì ổn định các dịch vụ tiện ích đi kèm

Bên cạnh hai mảng kinh doanh chính, doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác duy trì mức hoạt động ổn định, đạt 104,33 tỷ đồng trong năm 2025. Dù có sự biến động so với mức 161,48 tỷ đồng của năm 2024, chuỗi các dịch vụ này vẫn đóng vai trò hỗ trợ thiết thực, góp phần hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bất động sản toàn diện của Công ty, đáp ứng đa dạng nhu cầu của đối tác và khách hàng.

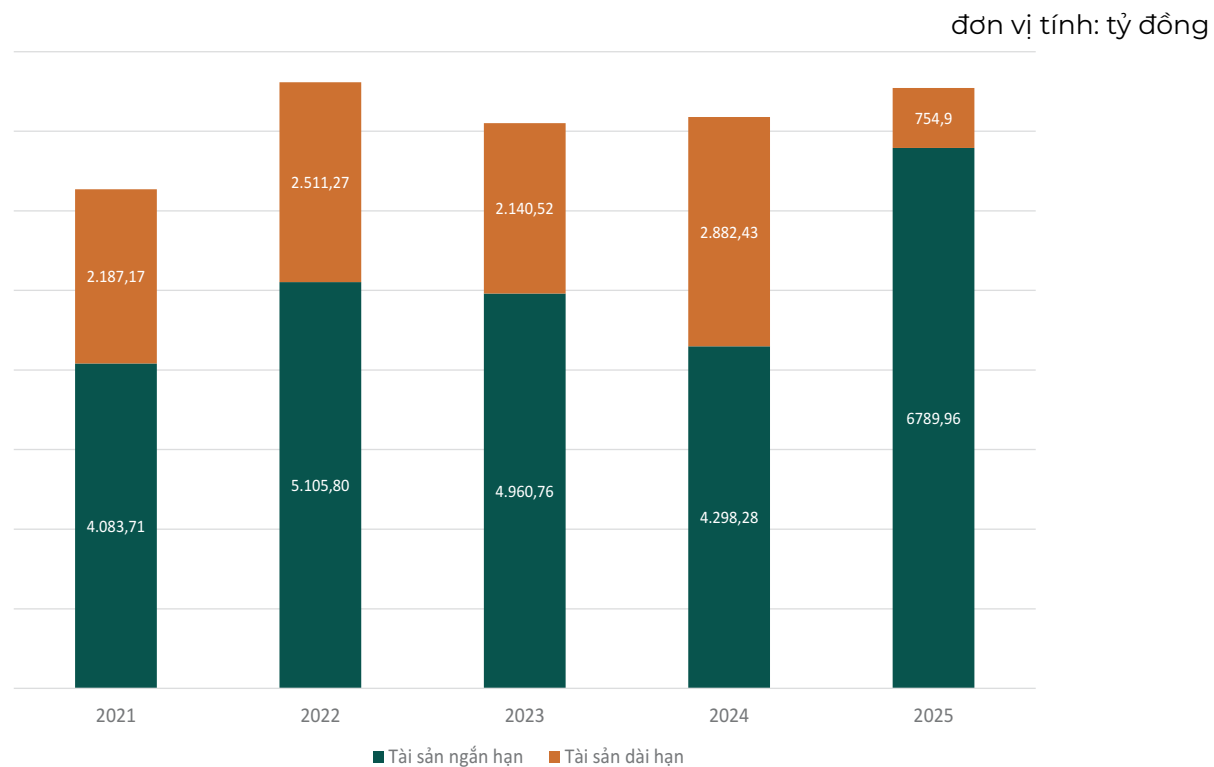
Nhìn chung, với kết quả kinh doanh năm 2025, CEN LAND tiếp tục củng cố vững chắc vị thế của một trong những đơn vị cung cấp dịch vụ bất động sản hàng đầu Việt Nam. Sự chuyển dịch cơ cấu doanh thu tập trung vào mảng môi giới cốt lõi không chỉ giúp Công ty tối ưu hóa hiệu quả hoạt động mà còn tạo nền tảng tài chính an toàn, sẵn sàng bứt phá trong chu kỳ phát triển mới của thị trường.





# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## TÀI SẢN



Tổng tài sản của CEN LAND (CRE) duy trì mức độ ổn định trong giai đoạn 2024 - 2025 và đạt 7.544,86 tỷ đồng tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, tăng nhẹ 5,07% so với mức 7.180,71 tỷ đồng của năm 2024. Sự duy trì quy mô tổng tài sản trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động cho thấy nền tảng tài chính vững chắc và khả năng duy trì nhịp độ hoạt động kinh doanh ổn định của Công ty. Điểm nhấn đáng chú ý nhất trong năm 2025 không nằm ở sự phình to của quy mô tài sản, mà đến từ công tác tái cấu trúc triệt để chất lượng và tỷ trọng các nhóm tài sản.

### Tài sản ngắn hạn:

Trong năm 2025, tài sản ngắn hạn ghi nhận sự gia tăng mạnh mẽ, đạt 6.789,96 tỷ đồng, tương ứng mức tăng trưởng 57,97% so với thời điểm 31 tháng 12 năm 2024. Theo đó, tỷ trọng tài sản ngắn hạn đã chiếm tỷ lệ lên tới 89,99% trong tổng cơ cấu tài sản.

Sự chuyển dịch cơ cấu này chủ yếu đến từ chiến lược tối ưu hóa thanh khoản của Công ty, thông qua việc gia tăng lượng tiền mặt, các khoản tương đương tiền và biến động tích cực của các khoản phải thu ngắn hạn. Cơ cấu tài sản ngắn hạn ở mức cao cho thấy CEN LAND đang nắm giữ nguồn lực tài chính linh hoạt, sẵn sàng dòng tiền để tài trợ cho các chiến dịch bán hàng lớn và ứng phó hiệu quả với các rủi ro thanh khoản trên thị trường bất động sản.

### Tài sản dài hạn thu hẹp, tối ưu hóa danh mục đầu tư

Trái ngược với đà tăng của tài sản ngắn hạn, tài sản dài hạn ghi nhận mức giảm đáng kể, lùi về mức 754,9 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2025 (giảm tương ứng 73,81% so với năm 2024). Tỷ trọng tài sản dài hạn trên tổng tài sản cũng giảm mạnh, chỉ còn chiếm 10,01%.

Chỉ tiêu tài sản dài hạn giảm sút chủ yếu do Công ty đã chủ động thực hiện tái cơ cấu danh mục đầu tư, hoàn tất thu hồi vốn tại các dự án hợp tác dài. Việc thu hẹp tài sản dài hạn không phản ánh sự suy giảm năng lực hoạt động, mà là kết quả của chiến lược tái cơ cấu vốn quyết liệt, dịch chuyển từ việc găm giữ tài sản dài hạn sang các tài sản có tính thanh khoản cao hơn, phù hợp với đặc thù vòng quay vốn nhanh của mảng dịch vụ bất động sản cốt lõi không chỉ giúp Công ty tối ưu hóa hiệu quả hoạt động mà còn tạo nền tảng tài chính an toàn, sẵn sàng bứt phá trong chu kỳ phát triển mới của thị trường.

## VỐN CHỦ SỞ HỮU

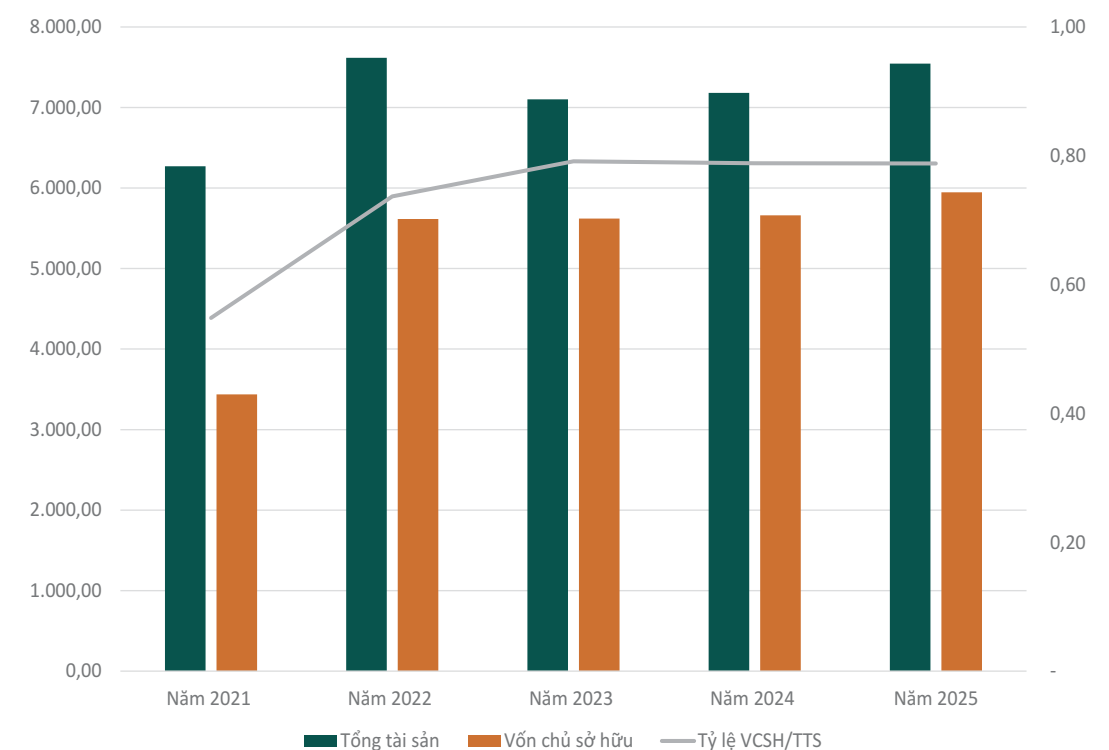
Trong giai đoạn 2021-2025, cấu trúc tài chính của CEN LAND (CRE) tiếp tục được duy trì ở mức độ an toàn cao, minh chứng rõ nét cho định hướng quản trị rủi ro chủ động và chiến lược phát triển bền vững của Ban Điều hành giữa bối cảnh thị trường bất động sản có nhiều biến động.

### Quy mô tài sản phục hồi vững chắc

Tổng tài sản của Công ty ghi nhận sự điều chỉnh hợp lý theo chu kỳ thị trường. Sau quá trình mở rộng mạnh mẽ vào năm 2022 (đạt 7.617,07 tỷ đồng), Tổng tài sản đã bước vào giai đoạn củng cố hiệu quả trong năm 2023 và duy trì đà phục hồi ổn định, dự kiến đạt 7.544,86 tỷ đồng vào năm 2025. Sự phục hồi này không đến từ việc mở rộng nợ vay mà xuất phát từ năng lực tối ưu hóa nguồn lực và khai thác hiệu quả các tài sản hiện hữu của CEN LAND.

### Cấu trúc vốn an toàn

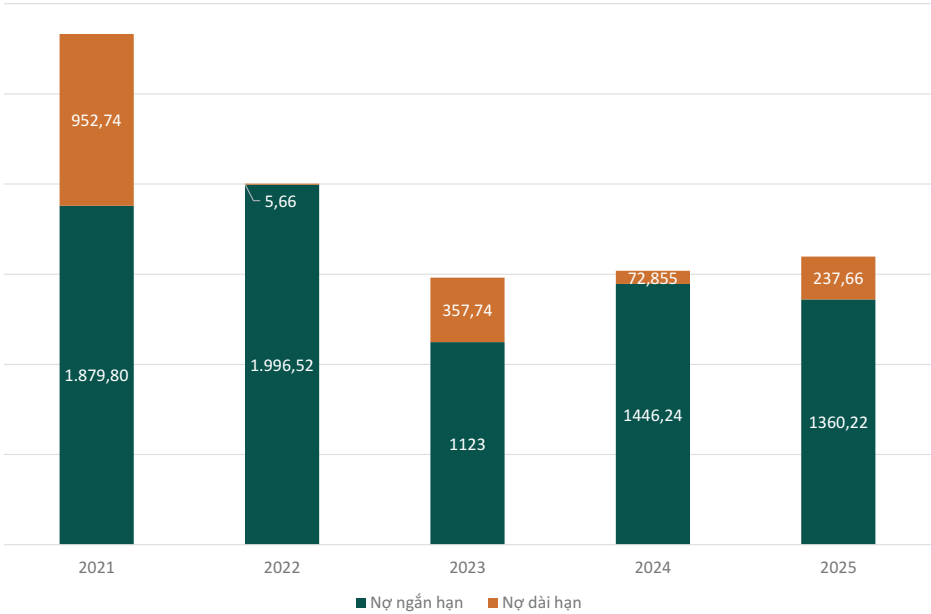
Điểm sáng nổi bật nhất trong bức tranh tài chính của CEN LAND là sự gia tăng mạnh mẽ và tính ổn định của nguồn Vốn chủ sở hữu. Từ mức 3.438,34 tỷ đồng năm 2021, Vốn chủ sở hữu đã tăng vọt và duy trì đà tăng trưởng liên tục, tiến tới mức 5.946,98 tỷ đồng vào năm 2025. Đáng chú ý, tỷ lệ Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản được cải thiện ngoạn mục từ mức 0,55 (năm 2021) và neo giữ vững chắc ở mức 0,79 trong suốt ba năm liên tiếp (2023 – 2025). Tỷ lệ này khẳng định vị thế tự chủ tài chính vượt trội của CEN LAND. Công ty duy trì một cấu trúc nợ vay ở mức rất thấp, ưu tiên sử dụng nguồn vốn tự có dồi dào để tài trợ cho hoạt động kinh doanh cốt lõi.





# NỢ PHẢI TRẢ

Tổng nợ phải trả của CEN LAND ghi nhận tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 đạt 1.597,88 tỷ đồng, tăng nhẹ xấp xỉ 5,1% so với mức 1.519,1 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2024. Mặc dù tổng quy mô nợ có sự gia tăng nhỏ, nhưng điểm sáng lớn nhất trong bức tranh tài chính năm 2025 của Công ty nằm ở sự dịch chuyển tích cực và chủ động trong cơ cấu kỳ hạn nợ, qua đó phản ánh việc Công ty chủ động quản trị rủi ro thanh khoản một cách chặt chẽ và hiệu quả.



Trong đó, nợ ngắn hạn tại thời điểm cuối năm 2025 ghi nhận mức 1.360,22 tỷ đồng, giảm đáng kể so với con số 1.446,24 tỷ đồng của năm 2024. Tỷ trọng nợ ngắn hạn trên tổng nợ phải trả đã giảm mạnh, từ mức 95,20% trong năm 2024 xuống chỉ còn chiếm 85,13% trong năm 2025. Sự sụt giảm này chủ yếu nhờ vào nỗ lực của Công ty trong việc ưu tiên dòng tiền để thanh toán các khoản nợ đến hạn, đồng thời chủ động cơ cấu lại các khoản vay ngắn hạn. Động thái này giúp CEN LAND giảm bớt áp lực trả nợ và dòng tiền trong ngắn hạn, đảm bảo duy trì thanh khoản ổn định để phục vụ cho các hoạt động môi giới và đầu tư cốt lõi trong bối cảnh thị trường chung vẫn còn nhiều thách thức.

Ở chiều ngược lại, nợ dài hạn ghi nhận mức tăng trưởng rõ rệt, đạt 237,66 tỷ đồng vào cuối năm 2025, tăng gấp hơn 3 lần so với mức 72,855 tỷ đồng của năm 2024. Tỷ trọng nợ dài hạn tương ứng tăng 10,08%, vươn lên chiếm 14,87% tổng cơ cấu nợ. Việc gia tăng quy mô và tỷ trọng nợ dài hạn là kết quả của chiến lược tái cấu trúc nguồn vốn chủ động. Thay vì phụ thuộc quá lớn vào dòng vốn vay ngắn hạn như giai đoạn 2021-2024 (thường xuyên chiếm trên 90% cơ cấu nợ), công ty đã dịch chuyển sang nguồn vốn dài hạn nhằm tạo ra dòng tiền ổn định hơn. Điều này giúp Công ty có đủ nguồn lực vững chắc để tài trợ cho các dự án đầu tư thứ cấp, mở rộng hệ sinh thái dịch vụ, và quan trọng nhất là hạn chế được các tác động tiêu cực từ sự biến động lãi suất trên thị trường tiền tệ.

Nhìn chung, sự chuyển dịch cơ cấu nợ theo hướng giảm tỷ trọng nợ ngắn hạn và tăng tỷ trọng nợ dài hạn trong năm 2025 là một bước đi thận trọng, phù hợp với định hướng phát triển bền vững của CEN LAND. Cơ cấu nợ hiện nay không chỉ giúp Công ty tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn, đảm bảo an toàn các chỉ số tài chính, mà còn tạo lập nền tảng nguồn lực vững chắc để sẵn sàng bứt phá khi thị trường bất động sản bước vào chu kỳ phục hồi mới.

# CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

| Chỉ tiêu                                                 | ĐVT  | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   |
|----------------------------------------------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Chỉ tiêu về khả năng thanh toán                          |      |        |        |        |        |        |
| Khả năng thanh toán ngắn hạn                             | lần  | 2,17   | 2,56   | 4,42   | 2,97   | 4,99   |
| Khả năng thanh toán nhanh                                | lần  | 1,91   | 2,34   | 3,92   | 2,73   | 4,48   |
| Chỉ tiêu về cơ cấu vốn                                   |      |        |        |        |        |        |
| Hệ số nợ/ Tổng tài sản                                   | %    | 45,17% | 26,29% | 20,85% | 21,15% | 21,17% |
| Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu                                 | %    | 82,38% | 35,66% | 26,35% | 26,83% | 26,86% |
| Chỉ tiêu về năng lực hoạt động                           |      |        |        |        |        |        |
| Vòng quay hàng tồn kho                                   | vòng | 16,81  | 5,68   | 1,53   | 2,74   | 1,98   |
| Vòng quay tổng tài sản                                   | vòng | 1,11   | 0,50   | 0,13   | 0,22   | 0,18   |
| Chỉ tiêu về khả năng sinh lời                            |      |        |        |        |        |        |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần                | %    | 8,05%  | 5,59%  | 0,22%  | 3,38%  | 5,67%  |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân       | %    | 16,43% | 4,30%  | 0,04%  | 0,74%  | 1,29%  |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân         | %    | 8,94%  | 2,80%  | 0,03%  | 0,59%  | 1,02%  |
| Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần | %    | 10,31% | 7,22%  | 0,41%  | 2,72%  | 7,41%  |

Năm 2025, tình hình kinh doanh của Công ty ghi nhận sự cải thiện đáng kể so với năm trước, thể hiện qua sự gia tăng của các chỉ tiêu về khả năng sinh lời. Sau giai đoạn gặp nhiều khó khăn trong năm 2024, Công ty đã từng bước ổn định hoạt động, tối ưu hóa chi phí và nâng cao hiệu quả kinh doanh, giúp cải thiện biên lợi nhuận. Những nỗ lực trong việc tái cấu trúc, thích ứng với thị trường và tận dụng cơ hội kinh doanh đã góp phần nâng cao hiệu suất hoạt động, tạo nền tảng vững chắc hơn cho sự phát triển trong tương lai.



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

## CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

| Công ty con                                                   | Tổng tài sản | Doanh thu thuần | Lợi nhuận trước thuế | Lợi nhuận sau thuế |
|---------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|----------------------|--------------------|
| Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ                             | 293.629S     | 36.451          | 532                  | 532                |
| Công ty Cổ phần dịch vụ và đầu tư bất động sản phố xanh group | 1.286        | 1.286           | (901)                | (901)              |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn                      | 134.660      | 21.250          | (1.526)              | (1.526)            |
| Công ty Cổ phần Cen HCM                                       | 19.376       | 24.565          | (4.801)              | (4.801)            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN                           | 719.068      | -               | (1.384)              | (1.384)            |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC                          | 465          | 923             | (3.567)              | (3.567)            |
| Công ty TNHH Cen Cuckoo                                       | 32.060       | 20.394          | 2.681                | 2.593              |
| Công ty Cổ phần Cen Academy                                   | 154.301      | 70.688          | 192                  | 146                |
| Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết Cen                     | 26.453       | 1.488           | 796                  | 796                |
| Công ty TNHH Cen Prime                                        | 48.848       | 58.463          | 1.932                | 1.518              |
| Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding                       | 32.502       | 141.603         | 7.521                | 6.017              |
| Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới         | 64.915       | 11.094          | (655)                | (730)              |



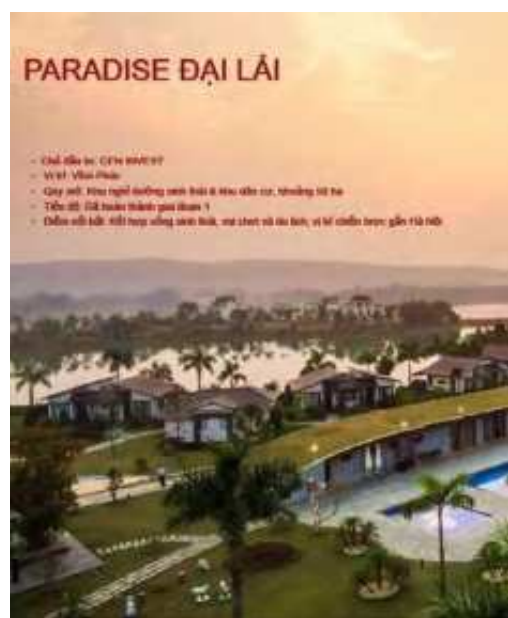
# DỰ ÁN TIÊU BIỂU 2025

## DỰ ÁN ĐẠI LÀI PARADISE

**Tình hình đầu tư:**  
Công ty đã thực hiện các khoản đặt cọc và phải thu lớn liên quan đến hợp tác đầu tư và mua bán sản phẩm bất động sản.  
Giá trị hàng tồn kho bất động sản đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại ngân hàng.

**Tiến độ:**  
Dự án đang trong giai đoạn triển khai và kinh doanh sản phẩm.  
Các giao dịch hợp tác, đặt cọc và phân phối sản phẩm vẫn đang được duy trì.

**Kế hoạch:**  
Tiếp tục triển khai bán hàng và thu hồi công nợ.  
Tối ưu nguồn vốn vay và tài sản đảm bảo để phục vụ phát triển dự án.  
Đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện sản phẩm để ghi nhận doanh thu



## DỰ ÁN HOA TIÊN PARADISE

**Tình hình đầu tư:**  
Công ty phát sinh các khoản phải thu, đặt cọc và hợp tác với đối tác môi giới và đầu tư.  
Đồng thời có các khoản ứng trước, phải trả và công nợ khách hàng liên quan đến giao dịch bất động sản.

**Tiến độ:**  
Dự án đang trong giai đoạn triển khai kinh

doanh, đã phát sinh giao dịch với khách hàng.  
Một số khoản công nợ đã được ghi nhận, cho thấy hoạt động bán hàng đang diễn ra.

**Kế hoạch:**  
Tiếp tục đẩy mạnh bán hàng và thu hồi công nợ từ khách hàng và đối tác.  
Kiểm soát dòng tiền ứng trước và các nghĩa vụ phải trả.



## DỰ ÁN KHU DÂN CỬ KHE CÁT (QUẢNG NINH)

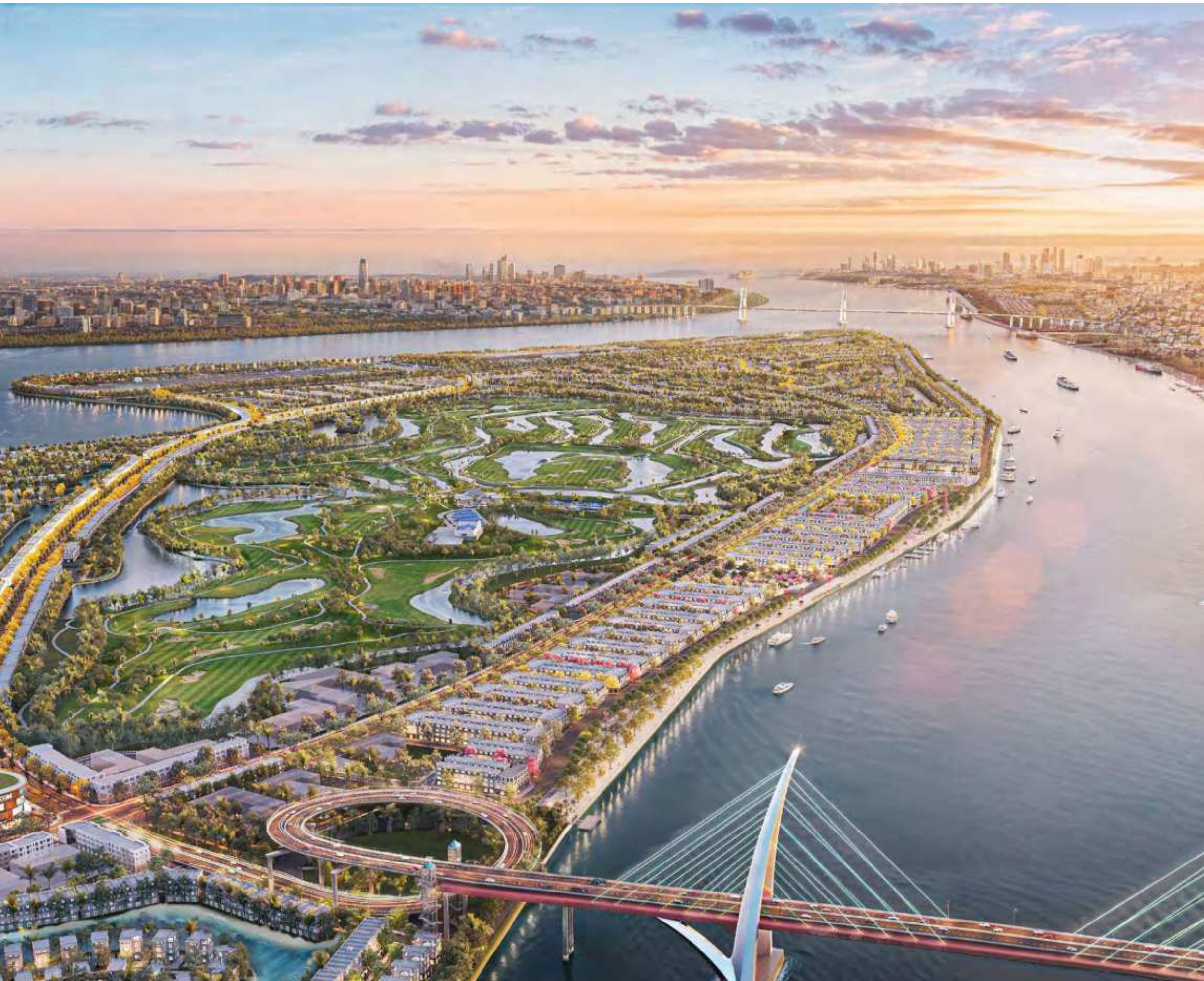
**Tình hình đầu tư:**  
Chi phí xây dựng dở dang đã ghi nhận khoảng 254,2 tỷ đồng, trên tổng mức đầu tư 751,5 tỷ đồng (tương đương 34%).  
Nguồn vốn thực hiện từ vốn tự có và vốn huy động hợp pháp.

**Tiến độ:**  
Dự án đã đủ điều kiện mở bán đối với 190 căn nhà hình thành trong tương lai.  
Công ty đã bắt đầu ký kết hợp đồng mua bán với khách hàng.

**Kế hoạch:**  
Tiếp tục triển khai thi công, dự kiến hoàn thành vào Quý III/2028.  
Đẩy mạnh bán hàng và thu tiền theo tiến độ để đảm bảo dòng tiền.







## CHƯƠNG

# IV

## PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

- 46 Báo cáo sơ bộ tình hình nhân sự  
Cen Land
- 54 Các chính sách liên quan đến người  
lao động



# BÁO CÁO SƠ BỘ TÌNH HÌNH NHÂN SỰ



2.705  
NGƯỜI

TỔNG SỐ LAO ĐỘNG  
TÍNH ĐẾN NGÀY  
31/12/2025



13,3  
TRIỆU ĐỒNG  
/NGƯỜI/THÁNG

THU NHẬP BÌNH QUÂN NĂM 2025

Nguồn nhân lực tiếp tục là một trong những yếu tố nền tảng quyết định năng lực cạnh tranh và khả năng triển khai chiến lược của Cen Land trong bối cảnh thị trường bất động sản từng bước phục hồi và gia tăng mức độ cạnh tranh. Trong giai đoạn 2024–2025, Công ty đã chủ động tái cơ cấu và mở rộng quy mô nhân sự theo hướng phù hợp với định hướng phát triển, đồng thời nâng cao tính linh hoạt trong tổ chức vận hành.

Cơ cấu nhân sự

Năm 2025, tổng số lao động của

Công ty đạt 2.705 người, tăng mạnh so với 1.662 người năm 2024, tương ứng mức tăng 62,7%. Sự gia tăng quy mô nhân sự phản ánh định hướng mở rộng hoạt động kinh doanh, gia tăng độ phủ thị trường và củng cố hệ thống vận hành của Công ty trong giai đoạn phục hồi của thị trường bất động sản.

Cơ cấu nhân sự của Công ty được thể hiện qua các tiêu chí chính bao gồm trình độ chuyên môn, loại hình hợp đồng lao động và giới tính, với những biến động đáng chú ý như sau:

## CƠ CẤU NHÂN SỰ

| Chỉ tiêu                           | 31/12/2024 |        | 31/12/2025 |        |
|------------------------------------|------------|--------|------------|--------|
|                                    | Số lượng   | Tỉ lệ  | Số lượng   | Tỉ lệ  |
| I Theo trình độ lao động           |            |        |            |        |
| 1 Trình độ Đại học và trên Đại học | 1349       | 63,19% | 1026       | 37,93% |
| 2 Trình độ dưới Đại học            | 786        | 36,81% | 1679       | 62,07% |
| II Theo Hợp đồng lao động          |            |        |            |        |
| 1 Hợp đồng chính thức              | 1899       | 88,95% | 1305       | 48,24% |
| 2 Hợp đồng thời vụ/Cộng tác viên   | 236        | 11,05% | 1400       | 51,76% |
| III Theo giới tính                 |            |        |            |        |
| 1 Nam                              | 1.098      | 51,43% | 1330       | 49,17% |
| 2 Nữ                               | 1.037      | 48,57% | 1375       | 50,83% |
| Tổng cộng                          | 2.135      | 100%   | 2.705      | 100%   |

Cơ cấu nhân sự chuyển dịch mạnh sang lao động dưới đại học, phản ánh chiến lược đẩy mạnh lực lượng kinh doanh – môi giới để mở rộng thị trường, trong khi vẫn duy trì nhân sự trình độ cao ở các vị trí quản lý. Cơ cấu giới tính duy trì cân bằng và ổn định. Đồng thời, nền tảng lao động chính thức chiếm tỷ trọng lớn cho thấy tính ổn định, song xu hướng mở rộng kinh doanh có thể làm gia tăng lao động thời vụ nhằm đảm bảo tính linh hoạt.

Bên cạnh đó, cơ cấu lao động chuyển dịch mạnh từ nhân sự chính thức sang lao động thời vụ/cộng tác viên, với tỷ trọng nhóm này tăng từ 11,05% lên 51,76% và trở thành chủ đạo. Điều này phản ánh xu hướng tăng tính linh hoạt, phục vụ mở rộng kinh doanh và tối ưu chi phí.

Trên cơ sở cơ cấu nhân sự hiện tại, có thể thấy nguồn nhân lực của Công ty đang vận động theo hướng mở rộng nhanh về quy mô và dịch chuyển theo chiều rộng, tập trung gia tăng lực lượng lao động trực tiếp tham gia hoạt động kinh doanh. Việc tỷ trọng lao động dưới đại học tăng mạnh phản ánh rõ nét chiến lược đẩy mạnh đội ngũ kinh doanh, môi giới – lực lượng đóng vai trò then chốt trong việc mở rộng thị phần và gia tăng doanh thu trong bối cảnh thị trường phục hồi.

Bên cạnh đó, mô hình nhân sự của Công ty thể hiện tính linh hoạt cao, phù hợp với đặc thù của doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ bất động sản. Việc duy trì nền tảng nhân sự chính thức đồng thời kết hợp với lực lượng cộng tác viên, thời vụ giúp Công ty có khả năng nhanh chóng mở rộng hoặc điều chỉnh quy mô nhân sự theo từng giai đoạn thị trường, tối ưu hóa chi phí và nâng cao hiệu quả vận hành.

Tuy nhiên, sự gia tăng nhanh về quy mô và sự dịch chuyển cơ cấu theo hướng mở rộng lực lượng kinh doanh cũng đặt ra một số thách thức nhất định. Cụ thể, tỷ trọng lao động trình độ cao có xu hướng giảm có thể ảnh hưởng đến chiều sâu chuyên môn và năng lực quản trị trong dài hạn; đồng thời, việc mở rộng nhanh lực lượng nhân sự tuyển đầu đòi hỏi Công ty phải tăng cường công tác đào tạo, kiểm soát chất lượng và chuẩn hóa quy trình nhằm đảm bảo hiệu quả hoạt động đồng bộ trên toàn hệ thống.



# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC



## Chuyển đổi số và công nghệ hóa

Chuyển đổi số tiếp tục là xu hướng không thể thiếu đối với các doanh nghiệp trong kỷ nguyên số. Cen Land nhận thức rõ vai trò quan trọng của công nghệ trong việc cải thiện hiệu quả công việc và nâng cao năng lực cạnh tranh. Việc đẩy mạnh chuyển đổi số trong toàn bộ hệ thống giúp công ty không chỉ tối ưu hóa các quy trình nội bộ mà còn tạo ra một môi trường làm việc hiện đại và minh bạch hơn. Công ty tiếp tục chú trọng phát triển và hoàn thiện hệ thống công nghệ để hỗ trợ tốt nhất cho các hoạt động kinh doanh.

## Ứng dụng hệ thống Cenhomes.vn

Hệ thống Cenhomes.vn đã được nâng cấp và mở rộng trong năm 2025, đặc biệt với các tính năng hỗ trợ quản lý nhân sự kinh doanh và các hoạt động liên quan đến giỏ hàng, đơn hàng. Hệ thống HRM tích hợp giúp theo dõi, phân cấp và phân quyền rõ ràng, mang lại một bức tranh tổng thể về nhân sự và tình hình công việc tại công ty. Các thông tin và dữ liệu về nhân sự kinh doanh luôn được cập nhật kịp thời, giúp việc quản lý trở nên sát sao và hiệu quả hơn. Đồng thời, việc tạo và duyệt đơn hàng được thực hiện nhanh chóng và chính xác hơn nhờ vào hệ thống đồng nhất dữ liệu, giảm thiểu sai sót và tăng tính chính xác.

## Đánh giá và quản lý rủi ro công nghệ

Công ty cũng chú trọng đến việc đánh giá các rủi ro liên quan đến công nghệ thông tin, từ đó xây dựng các giải pháp phòng chống và kiểm soát định kỳ. Việc này giúp đảm bảo rằng các hệ thống công nghệ của công ty luôn hoạt động ổn định, bảo mật và sẵn sàng đối phó với những thay đổi trong môi trường công nghệ.

## Đào tạo và nâng cao nhận thức

Để đảm bảo hiệu quả tối đa khi ứng dụng công nghệ vào công việc, Cen Land đã tổ chức các buổi đào tạo rộng rãi cho toàn bộ cán bộ nhân viên. Nhờ đó, nhận thức của nhân viên về tầm quan trọng của việc ứng dụng công nghệ trong công việc được nâng cao rõ rệt. Việc sử dụng hệ thống Cenhomes.vn không chỉ là một nhiệm vụ công việc mà còn là một tiện ích giúp nâng cao hiệu suất làm việc và giảm thiểu chi phí, tối ưu hóa nguồn lực của công ty.

## Tăng cường hiệu quả hoạt động của các bộ phận

Cen Land tiếp tục tập trung vào việc tăng tính chủ động và hiệu quả trong các bộ phận và công ty con. Mỗi phòng ban đều được yêu cầu đổi mới và cải tiến quy trình làm việc, từ việc lập kế hoạch đến giám sát và thực thi. Công ty khuyến khích các bộ phận chủ động trong việc quản lý hiệu năng, nhận thức về rủi ro và phối hợp chặt chẽ với các phòng ban khác để đạt được hiệu quả chung. Các cải tiến trong hoạt động của các bộ phận như an toàn, hệ thống và các bộ phận khác đã giúp công ty tối ưu hóa quy trình, tăng cường sự phối hợp và giảm thiểu các rủi ro trong quá trình vận hành.

Với những bước đi vững chắc trong việc ứng dụng công nghệ và chuyển đổi số, Cen Land tiếp tục khẳng định vị thế của mình trong việc nâng cao hiệu quả hoạt động, đáp ứng các yêu cầu ngày càng cao của thị trường và tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững trong tương lai.



# PHÁT TRIỂN VĂN HÓA DOANH NGHIỆP



Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, Cen Land luôn xác định văn hóa doanh nghiệp là yếu tố cốt lõi trong việc xây dựng hình ảnh và thương hiệu bền vững. Văn hóa doanh nghiệp không chỉ đơn thuần là những giá trị tinh thần mà còn là nền tảng giúp mỗi cá nhân gắn kết với tập thể, tạo động lực phát triển và nâng cao chất lượng công việc. Với nhận thức đó, Cen Land đã xây dựng một nền tảng văn hóa phong phú, vững chắc và liên tục được củng cố để phù hợp với những biến đổi của môi trường kinh doanh.

## Xây dựng môi trường làm việc năng động, sáng tạo

- » Cen Land luôn nỗ lực kiến tạo một môi trường làm việc thoải mái, nơi mỗi nhân viên không chỉ cống hiến mà còn được trải nghiệm những khoảnh khắc ý nghĩa trong công việc. Công ty hiểu rằng, để tối đa hóa năng suất lao động, một môi trường làm việc phải đảm bảo sự cân bằng giữa công việc và đời sống tinh thần. Các hoạt động gắn kết được tổ chức xuyên suốt nhằm tạo sự hài hòa giữa áp lực công việc và niềm vui trong cuộc sống. Những sự kiện nội bộ như Cen Awards, Loyal Soldiers, sinh nhật Tập đoàn, du lịch hè, cùng với việc trang trí văn phòng vào các dịp lễ, Tết không chỉ giúp nâng cao tinh thần mà còn tạo nên không gian làm việc giàu cảm hứng. Điều này giúp mỗi Cenner cảm nhận được sự quan tâm của doanh nghiệp, đồng thời xây dựng mối quan hệ gắn kết giữa các cá nhân trong tổ chức

## Văn hóa “Sống và Làm việc” - Kết nối con người với đam mê

- » Tại Cen Land, “Sống” và “Làm việc” không phải hai khái niệm tách biệt mà cùng hòa quyện để tạo nên một môi trường phát triển toàn diện. Công ty không chỉ tạo điều kiện cho nhân sự phát huy năng lực mà còn khuyến khích tinh thần sáng tạo, giúp mỗi người cảm thấy 8 giờ làm việc mỗi ngày đều thực sự ý nghĩa. Sự gắn kết giữa công việc và đam mê giúp mỗi nhân viên Cen Land không chỉ làm việc vì trách nhiệm mà còn vì niềm vui và sự tự hào. Tinh thần này thể hiện rõ qua những hoạt động nội bộ, nơi mỗi thành viên đều có cơ hội thể hiện tài năng và sự sáng tạo của mình, từ những dự án kinh doanh đến các chương trình văn hóa, nghệ thuật. Việc cân bằng giữa công việc và đời sống cá nhân giúp tạo ra một môi trường làm việc lý tưởng, nơi mỗi nhân viên đều có động lực để phát triển bản thân và cống hiến hết mình.

## Mô hình “Lao động và Hưởng thụ” – Định hình phong cách Cen Land

- » Cen Land là một trong những doanh nghiệp tiên phong trong việc xây dựng văn hóa doanh nghiệp đặc sắc, kết hợp hài hòa giữa công việc và cuộc sống. Công ty không chỉ chú trọng đến sự nghiệp mà còn tạo ra nhiều hoạt động giúp nhân viên có những phút giây thư giãn, giải trí sau những giờ làm việc căng thẳng.
- » Các nền tảng kết nối nội bộ như website công ty, group,... đã giúp tạo ra sự gắn gũi giữa các thành viên trong tổ chức. Thông qua các kênh này, nhân viên có thể chia sẻ những tâm tư, nguyện vọng cũng như đóng góp ý kiến để cải thiện môi trường làm việc. Đặc biệt, Cen Land áp dụng mô hình “nhân viên có quyền tự quyết thu nhập”, một mô hình tiên tiến trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Với cơ chế hạch toán độc lập cho các đơn vị kinh doanh, mỗi cá nhân đều có cơ hội nâng cao thu nhập dựa trên năng lực của mình, tạo ra động lực làm việc mạnh mẽ và sự chủ động trong phát triển sự nghiệp.

## Quan tâm và Thấu hiểu – Giá trị cốt lõi của văn hóa Cen Land

- » Cen Land không chỉ tập trung vào phát triển kinh doanh mà còn chú trọng đến đời sống tinh thần của nhân viên. Bộ phận chuyên trách lắng nghe và hỗ trợ nhân sự luôn sẵn sàng tư vấn, giúp đỡ trong cả công việc lẫn cuộc sống cá nhân. Bên cạnh đó, Quỹ “Những tấm lòng Nhân ái” tiếp tục đóng vai trò quan trọng trong việc kết nối và hỗ trợ những hoàn cảnh khó khăn, giúp mỗi Cenner có cơ hội tham gia vào các hoạt động thiện nguyện đầy ý nghĩa. Không chỉ hướng đến cộng đồng nội bộ, quỹ còn tổ chức các chương trình từ thiện nhằm giúp đỡ những hoàn cảnh khó khăn trong xã hội, góp phần nâng cao trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp.
- » Thông qua việc duy trì và đổi mới văn hóa doanh nghiệp, Cen Land không chỉ khẳng định vị thế của mình mà còn tạo ra một môi trường làm việc lý tưởng, nơi mỗi Cenner đều cảm nhận được sự gắn bó, trách nhiệm và niềm vui trong công việc. Với nền tảng văn hóa vững chắc, Cen Land tiếp tục sẵn sàng cho những bước phát triển mạnh mẽ hơn trong tương lai



# PHÁT TRIỂN VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

Năm 2025, Cen Land tiếp tục tổ chức các sự kiện văn hóa nội bộ quan trọng nhằm gắn kết nhân viên và phát huy tinh thần doanh nghiệp:



» Chuỗi sự kiện kỷ niệm 23 năm thành lập Tập đoàn



» Tổ chức Ngày hội Hiến máu nhân đạo: Trao ước mơ hồng - Gieo mầm sự sống



» Tổ chức các hoạt động thể thao: Cen Marathon, Cen League, Cen Pickleball.



» Tổ chức chương trình “Về nhà”: Sự kiện giao lưu, kết nối dành cho các cựu Cenner



» Tổ chức Miss Bikini 2025 mùa thứ 13



» Tổ chức chương trình Loyal Soldiers & Cen Awards – vinh danh và tri ân CBNV



» Tổ chức các sự kiện thường niên, chào mừng các ngày lễ, kỷ niệm: Ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3; Tết Trung thu; Ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10; Noel; Ngày Hội gói bánh chưng



# CÁC CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NHÂN SỰ

Cen Land không chỉ đảm bảo việc làm ổn định cho đội ngũ nhân sự mà còn không ngừng mở rộng quy mô nguồn lực, bao gồm cả nhân sự chính thức và cộng đồng cộng tác viên, đại lý bất động sản cá nhân quy mô lớn hàng đầu tại Việt Nam. Mạng lưới này được phát triển đồng bộ thông qua nền tảng Cenhomes.vn, hệ thống chi nhánh và các công ty thành viên trên toàn quốc. Đồng thời, Công ty sở hữu lực lượng bán hàng phủ rộng trên thị trường tại nhiều địa phương như Cen Bắc Ninh, Cen Bắc Trung Bộ, Cen Hải Phòng, Cen HCM và Cen Miền Trung. Trong năm 2026, Cen Land định hướng triển khai những thay đổi mạnh mẽ về cơ cấu tổ chức, cơ cấu sở hữu và mô hình điều hành kinh doanh. Theo đó,

## TUYỂN DỤNG

Các công ty trong Tập đoàn thực hiện tuyển dụng nhân sự theo kế hoạch từ đầu năm hoặc theo nhu cầu phát sinh của các bộ phận. Các vị trí tuyển dụng được ưu tiên đăng tải nội bộ và trên website Công ty trước khi sử dụng các kênh tuyển dụng khác. Quy trình tuyển dụng bao gồm: đăng tuyển, tiếp nhận và sàng lọc hồ sơ; phòng Nhân sự phỏng vấn sơ loại; Trưởng phòng phỏng vấn chuyên môn; Ban

## GIẢI ĐOẠN THỬ VIỆC

Khối BO: Tất cả CBNV được tuyển dụng thực hiện thử việc 02 tháng theo quy định của Luật Lao động. Đây là giai đoạn giúp nhân sự làm quen với môi trường, văn hóa và đồng nghiệp, đồng thời được đào tạo các kiến thức, quy trình cần thiết trước khi chuyển sang giai đoạn làm việc chính thức. Mức lương thử việc tối thiểu bằng 85% mức lương chính thức; các trường hợp đặc biệt do Trưởng Bộ phận đề xuất và được Ban Lãnh đạo phê duyệt.

## ĐÀO TẠO VÀ ĐÁNH GIÁ NHÂN VIÊN MỚI

Chương trình đào tạo dành cho nhân viên mới bao gồm đào tạo định hướng (giới thiệu về Cen Land, quy định nội bộ, văn hóa doanh nghiệp) do chuyên viên đào tạo trực tiếp triển khai. Sau khi hoàn thành, CBNV phải tham gia kiểm tra kiến thức; kết quả đạt từ 80% trở lên là điều kiện để ký hợp đồng lao động chính thức. Đào tạo chuyên môn nghiệp vụ do Trưởng Bộ phận

Công ty tiếp tục đẩy mạnh tuyển dụng nhân sự chất lượng cao phục vụ triển khai dự án, đồng thời bổ sung lực lượng bán hàng cho các đơn vị chủ lực như STDA, CHS, Cen Fire; mở rộng mạng lưới bán hàng liên kết trên toàn quốc và phát triển đội ngũ bất động sản cá nhân Cyber Agent. Song song, Cen Land chú trọng xây dựng hệ thống đào tạo thực chiến, tạo cơ hội thăng tiến kịp thời, linh hoạt, góp phần đảm bảo nguồn lực nhân sự chất lượng cao và phát triển đội ngũ kế thừa, hướng tới hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bất động sản bền vững.

Lãnh đạo xem xét, phê duyệt. Ứng viên trúng tuyển được gửi thư mời nhận việc kèm theo thông báo về hồ sơ nhân sự cần hoàn thiện. Trong ngày làm việc đầu tiên, nhân sự mới được phòng Nhân sự hỗ trợ hoàn tất các thủ tục như đăng ký vân tay, cấp tài khoản email; đồng thời, phòng Hành chính cung cấp đầy đủ trang thiết bị và công cụ làm việc cần thiết.

Khối Kinh doanh: Thời gian thử việc được áp dụng theo quy định của Luật Lao động và chính sách nhân sự của Công ty, tùy thuộc vào tính chất và cấp bậc của từng vị trí. Trong thời gian thử việc, nếu một trong hai bên nhận thấy không phù hợp hoặc không đáp ứng yêu cầu công việc theo thỏa thuận, có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thử việc với điều kiện báo trước tối thiểu 05 ngày.

trực tiếp hoặc chỉ định người hướng dẫn thực hiện, bao gồm quy trình, biểu mẫu và phương thức triển khai công việc theo vị trí. Kết quả đào tạo và đánh giá sau thử việc được ghi nhận tại Phiếu đánh giá đào tạo và là cơ sở để Phòng Nhân sự đề xuất ký hợp đồng chính thức, gia hạn thử việc hoặc chấm dứt hợp đồng.

## THUYỀN CHUYỂN

CBNV có thể đề xuất thay đổi vị trí công việc trong cùng hoặc khác bộ phận. Đề xuất được xem xét bởi Trưởng Bộ phận quản lý trực tiếp, Trưởng Bộ phận tiếp nhận và Ban Lãnh đạo phê duyệt. Việc truyền chuyển được thực hiện trên nguyên tắc đảm bảo hoạt động chung của Công ty. CBNV có

## CẬP NHẬT THÔNG TIN CÁ NHÂN

CBNV có trách nhiệm cung cấp đầy đủ thông tin nhân sự khi bắt đầu làm việc. Mọi thay đổi thông tin cá nhân phải được thông báo cho bộ phận Hành chính trong vòng 01 tuần và cập nhật với Phòng Nhân sự bằng văn bản (nếu có).

Cen Land luôn chú trọng xây dựng đội ngũ nhân sự chất lượng cao, có năng lực làm chủ công nghệ và thị trường bất động sản. Đồng thời, Công ty tích cực phát hiện và bồi dưỡng nhân tài thông qua việc tạo điều kiện và hỗ trợ tài chính để CBNV tham gia các chương trình đào tạo, hội thảo bên ngoài nhằm nâng cao năng lực chuyên môn, góp phần củng cố vị thế trong hệ sinh thái dịch vụ bất động sản.

Chính sách lương thưởng của Cen Land được thiết kế linh hoạt và công bằng, với mục tiêu thu hút và giữ chân những nhân sự tài năng, đồng thời khuyến khích họ cống hiến hết mình cho sự phát triển của công ty. Bên cạnh mức lương cố định, nhân viên còn được hưởng các khoản thưởng dựa trên trình độ, năng lực và kết quả công việc. Chính sách này không chỉ đảm bảo một mức thu nhập ổn định mà còn tạo ra cho nhân viên động lực phát huy tối đa khả năng của mình. Đối với đội ngũ kinh doanh, Cen Land áp dụng cơ chế thu nhập theo chính sách hoa hồng môi giới, theo đó nhân viên bán hàng được hưởng hoa hồng theo tỷ lệ tương ứng với khoản phí môi giới mà chủ đầu tư chi trả cho Công ty. Việc chi trả hoa hồng được thực hiện khi Công ty thực tế nhận được phí môi giới từ chủ đầu tư, qua đó bảo đảm gắn kết chặt chẽ giữa thu nhập của nhân viên kinh doanh và hiệu quả thu hồi phí môi giới của Công ty. Công ty cũng thực hiện đầy đủ các chế độ phụ

trách nhiệm bàn giao đầy đủ công việc; các bộ phận liên quan phối hợp tạo điều kiện thuận lợi, không gây cản trở. Đối với khối kinh doanh, việc truyền chuyển thực hiện theo quy định hiện hành

## THỦ TỤC NGHỈ VIỆC

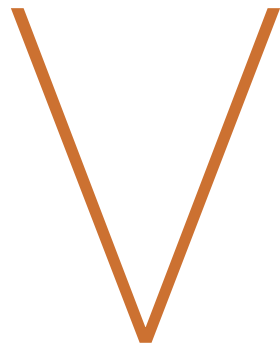
CBNV đơn phương chấm dứt hợp đồng phải báo trước tối thiểu 30 ngày đối với hợp đồng có thời hạn và 45 ngày đối với hợp đồng không xác định thời hạn. CBNV có trách nhiệm hoàn tất bàn giao công việc, tài sản và các nghĩa vụ liên quan theo quy định của Công ty và các cam kết đã ký kết.

Chương trình đào tạo nội bộ được triển khai cho toàn thể CBNV, bao gồm đào tạo định hướng và đào tạo nâng cao chuyên môn nghiệp vụ, được tổ chức hoàn toàn miễn phí. Các chương trình đào tạo bên ngoài (do đơn vị thứ ba thực hiện) được áp dụng cho một số vị trí theo đề xuất của Trưởng phòng/Bộ phận, bao gồm đào tạo kỹ năng và đào tạo chuyên môn nghiệp vụ.

cấp, tiền thưởng lễ Tết, và thưởng hoàn thành kế hoạch nhằm đảm bảo quyền lợi của người lao động. Hàng năm, Cen Land tổ chức đánh giá định kỳ năng lực và khả năng hoàn thành công việc của cán bộ nhân viên để thực hiện việc nâng lương và thưởng, qua đó khích lệ nhân viên tiếp tục phấn đấu và cống hiến cho công ty. Cen Land luôn chú trọng khen thưởng xứng đáng đối với các cá nhân và tập thể có thành tích xuất sắc, đóng góp sáng kiến đem lại hiệu quả kinh doanh cao. Chương trình khen thưởng “CEN AWARDS” thường niên đã trở thành một thương hiệu uy tín, mang đến động lực to lớn cho các nhân viên qua các thế hệ. Đặc biệt, công ty cũng thực hiện các biện pháp xử phạt nghiêm minh đối với những hành vi ảnh hưởng xấu đến hoạt động và hình ảnh của công ty, qua đó duy trì môi trường làm việc chuyên nghiệp và hiệu quả.



## CHƯƠNG



### BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 58 Báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh của Ban TGD
- 59 Những cải tiến trong cơ cấu lao động, chính sách quản lý
- 60 Định hướng kế hoạch kinh doanh 2026 của Ban TGD





TÌNH HÌNH  
HOẠT ĐỘNG KINH  
DOANH

Doanh thu bán hàng  
và cung cấp dịch vụ

1.323,48

tỷ đồng

Lợi nhuận trước thuế

101,40

tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế

75,10

tỷ đồng

Năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam tiếp tục vận động trong bối cảnh đan xen giữa các yếu tố hỗ trợ từ chính sách vĩ mô và những khó khăn còn tồn tại từ giai đoạn trước. Các chính sách điều hành của Nhà nước dần tháo gỡ các khó khăn vướng mắc của thị trường bất động sản, trong đó mặt bằng lãi suất có xu hướng ổn định hơn, nhiều vướng mắc pháp lý từng bước được tháo gỡ, đã góp phần cải thiện khả năng thanh khoản và tâm lý thị trường. Tuy nhiên, mức độ tác động chưa thực sự đồng đều và chưa đủ mạnh để tạo ra sự phục hồi rõ nét về thanh khoản trên diện rộng. Thị trường bất động sản trong năm ghi nhận sự gia tăng về nguồn cung tại một số phân khúc, đặc biệt là các dự án quy mô lớn. Tuy nhiên, mặt bằng giá vẫn duy trì ở mức cao, làm giảm khả năng tiếp cận của phần lớn khách hàng có nhu cầu ở thực. Trong khi đó, nhu cầu đầu tư ngắn hạn có xu hướng thận trọng hơn, dòng tiền thị trường tập trung nhiều hơn vào các sản phẩm có pháp lý rõ ràng, vị trí phù hợp và khả năng khai thác thực tế.

Trong bối cảnh đó, yêu cầu đặt ra ngày càng cao đối với các doanh nghiệp bất động sản trong việc kiểm soát rủi ro, lựa chọn sản phẩm phù hợp và điều chỉnh chiến lược kinh doanh một cách linh hoạt. Công ty đã chủ động tái cấu trúc hoạt động theo hướng thận trọng và hiệu quả, tập trung củng cố nền tảng kinh doanh cốt lõi, tăng cường kiểm soát chi phí, tối ưu vận hành và duy trì sự ổn định của hệ thống kinh doanh.

Đối với hoạt động môi giới và phân phối bất động sản – lĩnh vực cốt lõi của Công ty, Cen Land đã chủ động điều chỉnh hoạt động kinh doanh theo hướng tập trung vào các dự án có pháp lý rõ ràng, thanh khoản tốt và phù hợp với nhu cầu thị trường. Công ty cũng tăng cường hợp tác với các chủ đầu tư uy tín, có quỹ hàng lớn và pháp lý minh bạch nhằm đảm bảo chất lượng nguồn hàng. Năm 2025, Cen Land là đơn vị phân phối độc quyền dự án nhà ở vừa túi tiền An Zen Residences (Hải Phòng), Green Little Town (Hà Nội), Top 1 đơn vị xuất sắc nhất dự án Nam Long II Central Lake, Đối tác kinh doanh xuất sắc nhất năm 2025 của CĐT MIK...Ngoài ra các giải pháp nâng cao hiệu quả hệ thống bán hàng, tối ưu hóa chi phí và ứng dụng công nghệ tiếp tục được triển khai đồng bộ. Với hoạt động đầu tư và chuyển nhượng bất động sản, Công ty tiếp tục định hướng xử lý các dự án hiện hữu, hạn chế đầu tư dàn trải, ưu tiên thu hồi vốn và nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực. Song song với hoạt động bất động sản, Công ty tiếp tục phát triển các lĩnh vực dịch vụ bổ trợ, trong đó có đào tạo và cung ứng nhân lực thông qua hệ sinh thái công ty thành viên. Việc phát triển Trường Cao đẳng Kinh tế & Công nghệ (Cen EcoTech) tiếp tục được xem là một hướng đi có ý nghĩa chiến lược, vừa góp phần xây dựng nguồn nhân lực chất lượng cho hệ sinh thái Cen Land, vừa mở rộng khả năng cung ứng nhân lực ra thị trường trong nước và quốc tế, về dài hạn sẽ góp phần đa dạng hóa nguồn doanh thu và giảm thiểu sự phụ thuộc vào chu kỳ của thị trường bất động sản.

Trong năm 2025, Công ty cũng ghi nhận những bước tiến quan trọng trong việc mở rộng hệ sinh thái hoạt động và nâng cao năng lực tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị bất động sản: tiên phong trong việc giải quyết vấn đề cho chủ đầu tư và gia tăng giá trị Bất động sản bằng cách thu hút dòng người tới các khu đô thị. Thông qua Công ty TNHH Cen Cuckoo, Cen Land đã tham gia quản lý, vận hành và khai thác tài sản bất động sản cho khách hàng và nhà đầu tư tại các dự án Hoa Tiên Paradise, Trường Xanh (Đại Lải), Bình Minh Garden và một số dự án khác tại Phú Quốc, TP Hồ Chí Minh.... Kết quả cho thấy mô hình này có tiềm năng tạo doanh thu ổn định, đồng thời góp phần nâng cao giá trị khai thác tài sản cho chủ sở hữu.

Trong bối cảnh thị trường chưa thực sự thuận lợi, việc duy trì được quy mô hoạt động ổn định, từng bước cải thiện hiệu quả kinh doanh và đảm bảo an toàn tài chính là kết quả của quá trình chủ động thích ứng, kiểm soát rủi ro và kiên định với định hướng tái cấu trúc đã được triển khai trong thời gian qua.

Việc tiếp tục củng cố nền tảng kinh doanh cốt lõi, đồng thời từng bước mở rộng sang các lĩnh vực dịch vụ có tính bổ trợ đã giúp Công ty nâng cao khả năng chống chịu trước biến động thị trường, tạo lập nền tảng vững chắc cho giai đoạn phát triển tiếp theo theo hướng ổn định và bền vững.

NHỮNG CẢI  
TIẾN TRONG CƠ  
CẤU LAO ĐỘNG,  
CHÍNH SÁCH  
QUẢN LÝ

Trong năm 2025 và định hướng triển khai trong năm 2026, Công ty tiếp tục đẩy mạnh tái cấu trúc cơ cấu lao động theo hướng tinh gọn, chuyên sâu và linh hoạt, phù hợp với đặc thù hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ bất động sản. Trọng tâm là tổ chức lại lực lượng kinh doanh theo mô hình “đội quân bán hàng” gắn với từng dự án cụ thể, qua đó nâng cao tính chuyên môn hóa, tối ưu hiệu suất và khả năng thích ứng nhanh với biến động của thị trường.

Song song với việc điều chỉnh cơ cấu tổ chức, Công ty tiếp tục hoàn thiện hệ thống chính sách nhân sự theo hướng gắn chặt với hiệu quả công việc và kết quả kinh doanh. Cơ chế lương, thưởng và hoa hồng được thiết kế linh hoạt, cạnh tranh, bám sát đặc thù của từng dự án và từng đơn vị kinh doanh, qua đó tạo động lực rõ ràng cho đội ngũ bán hàng. Các chế độ phúc lợi tiếp tục được duy trì ổn định, đảm bảo quyền lợi của người lao động và góp phần nâng cao mức độ gắn kết với Công ty.

Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực được xác định là một trụ cột quan trọng trong hệ sinh thái bất động sản toàn diện của Cen Land. Trong đó, Trường Cao đẳng Kinh tế và

Công nghệ (“Cen Ecotech”) đóng vai trò là đơn vị đào tạo nòng cốt, góp phần cung ứng nguồn nhân lực chất lượng cao cho toàn hệ thống và thị trường. Các chương trình đào tạo tại trường được thiết kế theo hướng thực tiễn, chuyên sâu, tập trung vào nâng cao năng lực bán hàng, am hiểu thị trường và kỹ năng tư vấn chuyên nghiệp.

Song song, Cen Land tiếp tục đẩy mạnh các chương trình đào tạo nội bộ dành cho đội ngũ quản lý các cấp, nhằm nâng cao năng lực điều hành, quản trị đội nhóm và kiểm soát rủi ro. Việc kết hợp giữa đào tạo học thuật và đào tạo thực chiến trong hệ sinh thái giúp doanh nghiệp chủ động xây dựng đội ngũ nhân sự vững chuyên môn, chuẩn hóa năng lực và sẵn sàng thích ứng với những yêu cầu ngày càng cao của thị trường.

Với các giải pháp đồng bộ nêu trên, Công ty hướng tới xây dựng đội ngũ nhân sự tinh nhuệ, chuyên nghiệp, có khả năng thích ứng cao với biến động của thị trường, đồng thời tạo nền tảng vững chắc cho việc nâng cao hiệu quả hoạt động và phát triển bền vững trong giai đoạn tới.





# Định hướng kế hoạch kinh doanh 2026

## KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

Bước sang năm 2026, thị trường bất động sản được kỳ vọng tiếp tục cải thiện nhờ các chính sách tháo gỡ khó khăn từng bước phát huy hiệu quả, đặc biệt trong việc xử lý vướng mắc pháp lý và ổn định mặt bằng lãi suất. Tuy nhiên, quá trình phục hồi được dự báo vẫn diễn ra thận trọng, chưa đồng đều giữa các phân khúc, đòi hỏi doanh nghiệp tiếp tục nâng cao năng lực thích ứng và kiểm soát rủi ro.

Trên cơ sở đánh giá bối cảnh thị trường, kết quả năm 2025 và định hướng chiến lược của

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc xác định năm 2026 là năm Công ty bước vào giai đoạn tái cấu trúc mạnh mẽ theo 05 trụ cột chiến lược, đồng thời tiếp tục củng cố nền tảng hoạt động theo hướng an toàn, hiệu quả và bền vững.

Cùng với sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty đã xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2026, với mục tiêu doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng 100% so với thực hiện năm 2025.

Trên cơ sở định hướng chiến lược của Hội đồng quản trị, Ban Điều hành xác định năm 2026 là giai đoạn chuyển đổi quan trọng, trong đó Công ty từng bước tổ chức lại hoạt động theo mô hình hệ sinh thái bất động sản toàn diện với **05 trụ cột** chiến lược, gồm: (i) Đầu tư & Phát triển BĐS; (ii) Dịch vụ & Phân phối BĐS; (iii) Nền tảng công nghệ BĐS; (iv) Quản lý, Vận hành & Khai thác BĐS; (v) Đào tạo & Cung ứng nhân lực;

### MẢNG ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN BĐS

Ban Tổng Giám đốc sẽ tiếp tục nghiên cứu, sàng lọc và thẩm định các cơ hội đầu tư, ưu tiên các dự án có pháp lý rõ ràng, quy mô phù hợp, có khả năng hấp thụ tốt và đáp ứng nhu cầu ở thực của thị trường.

Trọng tâm triển khai gồm:

- Ưu tiên các dự án nhà ở vừa túi tiền, khu đô thị vệ tinh và các sản phẩm có khả năng thanh khoản cao;
- Tăng cường hợp tác với các chủ đầu tư có uy

tín để cùng phát triển các dự án có pháp lý đầy đủ, tiến độ rõ ràng và hiệu quả khai thác tốt;

- Xem xét tham gia phát triển các dự án nhà ở xã hội, phù hợp với định hướng phát triển thị trường và nhu cầu thực tế của xã hội.

Mục tiêu của mảng này là từng bước nâng tỷ trọng đóng góp của hoạt động đầu tư và phát triển dự án vào cơ cấu doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong trung hạn.

### MẢNG DỊCH VỤ & PHÂN PHỐI BẤT ĐỘNG SẢN: GIỮ VỮNG VỊ THẾ DẪN ĐẦU

Trong bối cảnh thị trường môi giới ngày càng cạnh tranh và mô hình phân phối độc quyền không còn là lợi thế bền vững duy nhất, Công ty tiếp tục tái cấu trúc hệ thống bán hàng theo hướng tinh gọn, chuyên sâu và hiệu quả hơn.

Các giải pháp trọng tâm gồm:

- Tái cấu trúc hệ thống bán hàng, các công ty tỉnh, công ty thành viên theo hướng tinh gọn, linh hoạt và hiệu quả;
- Xây dựng lực lượng bán hàng theo mô hình chuyên dự án, chuyên phân khúc, không phát triển dàn trải mà tập trung theo chiều sâu;
- Tăng cường đào tạo chuyên môn, nâng cao năng lực tư vấn, khả năng phân tích sản phẩm và ứng dụng dữ liệu thị trường nhằm tối ưu hiệu suất từng đơn vị kinh doanh;
- Chuyển dịch từ hoạt động bán hàng đơn thuần sang cung cấp giải pháp tổng thể cho chủ đầu tư và khách hàng;
- Tiếp tục tăng cường hợp tác chiến lược với các chủ đầu tư uy tín như Vinhomes (Vingroup), MIK

Group, Sun Group..., tập trung vào các dự án có quy mô lớn, pháp lý đầy đủ, đáp ứng nhu cầu ở thực nhằm đảm bảo nguồn hàng ổn định và tính thanh khoản cao.

- Tập trung mạnh hơn vào các sản phẩm bất động sản dòng tiền và các sản phẩm nhà ở vừa túi tiền.

Trong bối cảnh chi phí marketing ngày càng gia tăng, Cen Land sẽ tiếp tục đổi mới phương thức tiếp cận thị trường thông qua các công cụ truyền thông và nền tảng số. Chương trình truyền hình thực tế Sản nhà thông minh sẽ tiếp tục được khai thác như một kênh truyền thông đặc thù, hỗ trợ tiếp cận đúng nhóm khách hàng có nhu cầu thực, đồng thời gia tăng nhận diện thương hiệu và hỗ trợ hiệu quả cho công tác bán hàng.

Mục tiêu của mảng này là duy trì vị thế hàng đầu trong lĩnh vực dịch vụ và môi giới bất động sản, đồng thời nâng cao hiệu quả kinh doanh trong bối cảnh cạnh tranh ngày càng cao.



### MẢNG NỀN TẢNG CÔNG NGHỆ TMĐT BẤT ĐỘNG SẢN

Trong bối cảnh thị trường bất động sản đang thay đổi mạnh mẽ, mô hình bán hàng truyền thống ngày càng chịu áp lực lớn từ chi phí marketing, chi phí chuyển đổi và sự thay đổi hành vi khách hàng. Do đó, Cen Land xác định phát triển các nền tảng công nghệ TMĐT bất động sản (Proptech) là một hướng đi tất yếu trong giai đoạn tới.

Trọng tâm triển khai gồm:

- Tiếp tục hoàn thiện mô hình kết nối giữa dự án, hệ thống phân phối và khách hàng trên nền tảng số;
- Đẩy mạnh hợp tác với các tổ chức tài chính, ngân hàng để mở rộng kênh tiếp cận khách hàng;

- Phát triển cơ chế thẩm định và chuẩn hóa sản phẩm, qua đó nâng cao tính minh bạch, giảm thiểu chi phí trung gian và tối ưu hiệu quả phân phối;
- Hình thành mạng lưới cộng tác viên và kênh tiếp cận khách hàng quy mô lớn thông qua hệ sinh thái đối tác.

Mục tiêu của mảng này là nâng cao hiệu quả bán hàng, cải thiện năng lực tiếp cận thị trường và xây dựng mô hình phân phối phù hợp với xu hướng số hóa của ngành bất động sản.



MẢNG QUẢN LÝ, VẬN HÀNH & KHAI THÁC BẤT ĐỘNG SẢN

Xu hướng đầu tư bất động sản đang dịch chuyển rõ rệt từ kỳ vọng tăng giá thuần túy sang giá trị sử dụng thực, khả năng khai thác ổn định và dòng tiền bền vững. Trên cơ sở đó, Ban Tổng Giám đốc xác định quản lý, vận hành và khai thác bất động sản là một trụ cột quan trọng trong chiến lược phát triển của Công ty. Năm 2026, Công ty sẽ:

- Tiếp tục phát triển mảng vận hành và khai thác bất động sản theo hướng chuyên nghiệp, bài bản và có

khả năng mở rộng trên nhiều loại hình sản phẩm;

- Hoàn thiện hệ thống quản lý vận hành hiện đại, tối ưu công suất khai thác tài sản;
- Phát triển các mô hình khai thác linh hoạt phù hợp với từng phân khúc và từng nhóm khách hàng;
- Từng bước mở rộng hoạt động sang giai đoạn hậu bán hàng nhằm gia tăng giá trị bất động sản sau khi đưa vào sử dụng.

MẢNG ĐÀO TẠO & CUNG ỨNG NHÂN LỰC CHẤT LƯỢNG CAO

Ban Tổng Giám đốc xác định đào tạo và cung ứng nhân lực chất lượng cao không chỉ là một mảng hoạt động hỗ trợ cho chiến lược phát triển của Cen Land, mà còn là một trụ cột có ý nghĩa dài hạn đối với hệ sinh thái Công ty. Trong năm 2026, Công ty sẽ:

- Tiếp tục đẩy mạnh tuyển sinh và đa dạng hóa chương trình đào tạo;
- Tăng cường ứng dụng công nghệ trong quản lý, giảng dạy và hỗ trợ học viên;
- Phát triển các chương trình đào tạo phù hợp với nhu cầu thị trường lao

động trong nước và quốc tế, đặc biệt tại CHLB Đức, Nhật Bản và các thị trường có nhu cầu cao;

- Phát huy vai trò của Trường Cao đẳng Kinh tế & Công nghệ (Cen Eco-Tech) trong việc cung ứng nguồn nhân lực cho hệ sinh thái và cho xã hội.

Mảng này vừa giúp Công ty chủ động xây dựng nguồn nhân sự kế cận chất lượng, vừa góp phần tạo ra giá trị bền vững cho xã hội thông qua đào tạo nghề, nâng cao năng lực làm việc và mở rộng cơ hội việc làm.

NÂNG CAO NĂNG LỰC QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT RỦI RO



Song song với các trụ cột phát triển kinh doanh, Ban Tổng Giám đốc tiếp tục ưu tiên nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp và kiểm soát rủi ro. Các nội dung trọng tâm gồm:

- Tăng cường đào tạo đội ngũ quản lý các cấp;
- Hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ;
- Đẩy mạnh công tác thanh tra, giám sát và quản trị rủi ro;
- Ứng dụng công nghệ trong điều hành và quản trị hệ thống;
- Bảo đảm hoạt động của toàn hệ thống minh bạch, an toàn và hiệu quả.







# V

## Báo cáo Hội đồng quản trị

- 66 Đánh giá tình hình hoạt động của công ty
- 67 Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban TGD
- 68 Định hướng chiến lược năm 2026



# ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

## TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ NĂM 2025

Năm 2025, nền kinh tế Việt Nam vận hành trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều biến động do áp lực lạm phát, lãi suất duy trì ở mức cao và các yếu tố địa chính trị phức tạp, qua đó ảnh hưởng đến thương mại và dòng vốn quốc tế. Tuy nhiên, nhờ nền tảng kinh tế vĩ mô ổn định và chính sách điều hành linh hoạt, Việt Nam vẫn duy trì được đà tăng trưởng tích cực, với GDP ước đạt khoảng 7,0%–8,0%, thuộc nhóm cao trong khu vực. Lạm phát được kiểm soát trong ngưỡng 3,5%–4,0%, góp phần ổn định sức mua và môi trường đầu tư. Động lực tăng trưởng chủ yếu đến từ sự phục

Năm 2025, thị trường bất động sản chứng kiến sự tăng trưởng mạnh mẽ về nguồn cung, lớn nhất trong 5 năm qua. Có thể nói, trong lịch sử hơn 30 năm của thị trường bất động sản Việt Nam, chưa có năm nào lại “nở rộ” đại dự án nhiều như năm 2025. Không chỉ lớn về quy mô diện tích, các dự án này cũng rất lớn về tổng mức đầu tư, phổ biến trên 10.000 tỷ đồng, nhiều dự án đạt tới hàng tỷ USD. Các khái niệm “trung tâm”, “cận trung tâm”, “đà trung tâm” cũng được tái định nghĩa trong bối cảnh mới, nhất là khi được hỗ trợ bởi sự phát triển hết sức mạnh mẽ của hạ tầng, xuất hiện những “siêu” dự án có thể làm thay đổi cả một khu vực rộng lớn. Pháp lý được tháo gỡ, nguồn cung tăng nhưng giá sản phẩm bất động sản tiếp tục được đẩy lên cao. Tại các thành phố lớn như Hà Nội, TP. HCM, chung cư có giá 100 triệu đồng/m2 đã trở nên hết sức phổ biến, nhiều dự án vượt quá mốc 200 triệu đồng/m2. Ngay cả ở vùng ngoại thành, chung cư mở bán mới cũng đã chạm đến cột mốc 80 – 90 triệu đồng/m2, cao chưa từng có. Tỷ lệ hấp thụ của các dự án mới đạt trên 60%, thậm chí nhiều dự án “cháy hàng” nhờ nhu cầu ở thực và nhu cầu đầu tư trung, dài hạn vẫn duy trì ở mức cao.

hồi của khu vực sản xuất – xuất khẩu, sự khởi sắc của ngành dịch vụ, cùng với việc đẩy mạnh giải ngân đầu tư công, đặc biệt trong lĩnh vực hạ tầng. Bên cạnh đó, dòng vốn FDI tiếp tục duy trì xu hướng tích cực, phản ánh niềm tin của nhà đầu tư nước ngoài vào triển vọng dài hạn của nền kinh tế. Nhìn chung, năm 2025 đánh dấu giai đoạn chuyển tiếp từ phục hồi sang tăng trưởng ổn định, tạo nền tảng cho phát triển bền vững trong các năm tiếp theo.

Có thể nhận thấy, sự bùng nổ của thị trường bất động sản 2025 là hệ quả tất yếu của hàng loạt động thái tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các doanh nghiệp, các dự án, sự mở rộng của chính sách tiền tệ và làn sóng đầu tư công. Tuy nhiên, việc phần lớn nguồn cung trên thị trường tập trung vào tay một nhóm doanh nghiệp lớn, khiến tính độc quyền gia tăng, có thể dẫn đến hệ lụy rủi ro lũng đoạn giá. Trong bối cảnh giá nhà liên tục leo thang và thiết lập các mặt bằng cao chưa từng có, vượt xa khả năng mua ở thực, sự mất cân bằng cung – cầu về lâu dài sẽ ảnh hưởng đến tính thanh khoản của thị trường. Một điểm nổi bật khác trong năm 2025 là lần đầu tiên sau 12 năm (kể từ năm 2013), thị trường chứng kiến phân khúc nhà ở xã hội phát triển chưa từng có. Dưới sự đốc thúc quyết liệt của Chính phủ, các địa phương đồng loạt triển khai các dự án nhà ở xã hội, đánh dấu năm có nguồn cung cao nhất lịch sử. Theo ước tính của Bộ Xây dựng, đến cuối tháng 12/2025, cả nước sẽ có 102.146 căn nhà ở xã hội, đạt 102% kế hoạch được Thủ tướng giao cho năm 2025. Như vậy, con số nhà ở xã hội hoàn thành của năm 2025 vượt xa tổng số hoàn thành trong cả giai đoạn 2021-2024 (chỉ 57.652 căn trên 644 dự án được triển khai).

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025

Trong bối cảnh thị trường bất động sản nhiều thách thức, nguồn cung tăng nhưng giá nhà cao, vượt xa tầm tài chính của đại đa số người dân, hoạt động kinh doanh của Cen Land chịu ảnh hưởng trực tiếp, đặc biệt trong lĩnh vực môi giới và phân phối bất động sản – mảng kinh doanh cốt lõi của Công ty. Cen Land đã chủ động điều chỉnh chiến lược kinh doanh theo hướng tập trung vào các dự án có pháp lý rõ ràng, khả năng hấp thụ tốt; đồng thời tăng cường kiểm soát chi phí, tối ưu vận hành và duy trì ổn định hệ thống kinh doanh. Tuy nhiên, do đặc thù phụ thuộc lớn vào nguồn hàng từ chủ đầu tư và diễn biến thanh khoản thị trường, kết quả kinh doanh năm 2025 vẫn chưa đạt kế hoạch đề ra. Cụ thể, **doanh thu thuần đạt 1.323,48 tỷ đồng**, tương đương 31,89% kế hoạch; **lợi**

**nhuận trước thuế đạt 101,4 tỷ đồng**, tương đương 33,8% kế hoạch. Xét về bản chất, mức độ hoàn thành kế hoạch thấp phản ánh đúng thực trạng chung của thị trường bất động sản trong năm, giá nhà ở cao và tốc độ giao dịch chưa phục hồi mạnh. Tuy vậy, trong bối cảnh thị trường còn nhiều thách thức, việc Cen Land vẫn duy trì được hoạt động kinh doanh có lãi, kiểm soát chi phí và đảm bảo vận hành hệ thống ổn định cho thấy năng lực thích ứng và quản trị rủi ro của Công ty. Đây là nền tảng quan trọng để Cen Land từng bước củng cố nội lực và sẵn sàng cho giai đoạn phục hồi rõ nét hơn của thị trường trong các năm tiếp theo.

## DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM NĂM 2025

# ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TGD

Căn cứ Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ, HĐQT đã thực hiện giám sát hoạt động của Ban

### PHƯƠNG THỨC GIÁM SÁT

» HĐQT thường xuyên trao đổi, thảo luận và chất vấn các hoạt động của BTGD trong việc xây dựng chiến lược, triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh và thực hiện các mục tiêu đã được ĐHCĐ phê duyệt. HĐQT phối hợp cùng Tổng Giám đốc (TGD) thông qua các cuộc họp định kỳ và các buổi làm việc trực tiếp nhằm kịp thời nhận diện khó khăn, đưa ra giải pháp phù hợp với diễn biến thị trường.

» HĐQT thảo luận và thông qua các quyết

### KẾT QUẢ GIÁM SÁT

» Trong năm 2025, BTGD đã điều hành hoạt động của Công ty theo đúng định hướng, chỉ đạo của HĐQT, đồng thời chủ động điều chỉnh chiến lược kinh doanh nhằm thích ứng với bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn và phục hồi chậm.

» TGD và đội ngũ quản lý đã duy trì hoạt động ổn định của Công ty, tập trung vào kiểm soát chi phí, tối ưu vận hành và củng cố hệ thống kinh doanh. Mặc dù kết quả kinh doanh

Tổng Giám đốc (“BTGD”) trong việc triển khai các nghị quyết của ĐHCĐ và nghị quyết của HĐQT như sau:

định dưới hình thức nghị quyết sau mỗi kỳ họp và/hoặc lấy ý kiến bằng văn bản đối với các nội dung quan trọng, làm cơ sở để BTGD tổ chức triển khai thực hiện.

» HĐQT thực hiện giám sát thông qua các báo cáo định kỳ và đột xuất của BTGD, tập trung vào các nội dung trọng yếu như kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, quản trị rủi ro và tuân thủ các quy định nội bộ cũng như pháp luật.

chưa đạt kế hoạch đề ra do các yếu tố khách quan của thị trường, Công ty vẫn đảm bảo hoạt động liên tục và duy trì hiệu quả ở mức hợp lý.

» Trong quá trình điều hành, BTGD đã tuân thủ phân cấp quản trị theo Điều lệ, các quy chế nội bộ và các nghị quyết, chỉ đạo của HĐQT; các hoạt động được triển khai đảm bảo tính minh bạch và kiểm soát.



## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2026

Năm 2026 được kỳ vọng sẽ là thời điểm sàng lọc mạnh mẽ của thị trường bất động sản khi lãi suất và chi phí đầu vào tăng cao, nhiều quy

định mới được áp dụng đồng bộ, giúp loại bỏ các giá trị ảo và nhường chỗ cho những tài sản có tính bền vững.

### Cơ hội & Thách thức của thị trường

#### CƠ HỘI

- » Triển vọng trung hạn của thị trường địa ốc vẫn được đánh giá tích cực nhờ các yếu tố nền tảng như khung pháp lý dần hoàn thiện, thủ tục được tháo gỡ và hạ tầng liên vùng tiếp tục mở rộng. Hệ thống cao tốc, vành đai và các trục kết nối mới giúp giãn dân ra các đô thị vệ tinh, nơi mặt bằng giá còn thấp hơn khu vực trung tâm, tạo thêm cơ hội cho người mua ở thực.
- » Nền tảng vĩ mô duy trì ổn định: Môi trường kinh tế tương đối thuận lợi với tăng trưởng được duy trì, lãi suất có xu hướng ổn định hơn, qua đó hỗ trợ khả năng tiếp cận vốn và nhu cầu mua ở.
- » Khung pháp lý đóng vai trò “làm sạch” thị trường: Các quy định mới không chỉ tháo gỡ vướng mắc mà còn góp phần sàng lọc các dự án và chủ đầu tư yếu kém.
- » Nhu cầu ở thực tiếp tục là trụ đỡ: Áp lực dân số và đô thị hóa tại các thành phố lớn giúp duy trì lực cầu ổn định, đặc biệt ở phân khúc trung cấp và vừa túi tiền.
- » Cơ hội tái định vị cho doanh nghiệp: Giai đoạn thị trường tái cấu trúc mở ra cơ hội cho các doanh nghiệp có chiến lược rõ ràng và năng lực triển khai thực chất

#### THÁCH THỨC

- » Phân hóa sâu giữa các phân khúc và khu vực: Với thị trường nhà ở, các sản phẩm cao cấp, hạng sang rất nhiều, trong khi nhà ở thương mại giá phù hợp, nhà ở xã hội lại rất thiếu. Bất động sản nghỉ dưỡng còn nhiều khó khăn, thách thức, nhất là pháp lý còn những vướng mắc chưa được triệt để tháo gỡ, dẫn đến sự chênh lệch về thanh khoản.
- » Độ trễ chính sách vẫn là yếu tố cần theo dõi: Việc triển khai trên thực tế có thể chưa đồng đều giữa các địa phương, ảnh hưởng đến tiến độ dự án.
- » Tâm lý thị trường chưa hoàn toàn phục hồi: Nhà đầu tư vẫn duy trì sự thận trọng, đặc biệt với các sản phẩm có mức giá cao hoặc tính thanh khoản thấp.
- » Áp lực nâng cấp mô hình kinh doanh: Doanh nghiệp trong ngành buộc phải đầu tư nhiều hơn vào hệ thống, con người và công nghệ để đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của thị trường.





ĐỊNH HƯỚNG  
CHIẾN LƯỢC

Trong bối cảnh thị trường bất động sản đang bước vào giai đoạn điều chỉnh với nhiều biến động, giá nhà duy trì ở mức cao, thanh khoản thị trường suy giảm, xu hướng dịch chuyển sang các sản phẩm bất động sản dòng tiền (có thể vận hành & khai thác cho thuê) và phân khúc nhà ở vừa túi tiền ngày càng rõ nét, Hội đồng quản trị xác định đây là giai

ĐẨY MẠNH MẢNG ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

Trong bối cảnh khung pháp lý về bất động sản đang từng bước được hoàn thiện và tháo gỡ, cùng với các chính sách vĩ mô của Nhà nước theo hướng hỗ trợ và thúc đẩy thị trường phát triển lành mạnh, Cen Land xác định đây là thời điểm thuận lợi để tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị phát triển dự án. Với lợi thế hơn 24 năm kinh nghiệm, Cen Land am hiểu thị trường, nhu cầu người mua, năng lực tài chính, kinh nghiệm lựa chọn & thẩm định dự án... sẵn sàng tham gia sâu vào quá trình đầu tư và phát triển dự án. Trong đó, sẽ

DUY TRÌ VỊ TRÍ SỐ 1 MẢNG DỊCH VỤ & PHÂN PHỐI BĐS:

Thị trường môi giới ngày càng cạnh tranh, không còn phụ thuộc vào mô hình phân phối độc quyền, đòi hỏi doanh nghiệp phải vận hành linh hoạt và tối ưu hiệu quả. Trước bối cảnh đó, Công ty định hướng phát triển lực lượng môi giới theo hướng tinh gọn, chuyên sâu và thích ứng nhanh với biến động thị trường.

- Tái cấu trúc các công ty tỉnh, công ty thành viên theo hướng tinh gọn, linh hoạt và hiệu quả.
- Xây dựng các đội quân bán hàng tinh nhuệ, tập trung theo từng dự án và từng phân khúc cụ thể, không phát triển theo chiều rộng mà phát triển theo chiều sâu. Nhân sự thấu hiểu và thấm nhuần triết lý 5T: Tâm huyết; Trách nhiệm; Tử tế; Tinh thức; Tiên phong
- Chuyển dịch từ hoạt động bán hàng đơn thuần sang cung cấp giải pháp tổng thể cho chủ đầu tư và khách hàng.
- Tập trung vào các sản phẩm BĐS dòng tiền (vận hành & khai thác cho thuê) & các sản phẩm nhà ở vừa túi tiền.

Trong bối cảnh hành vi khách hàng thay đổi

PHÁT TRIỂN NỀN TẢNG CÔNG NGHỆ THƯƠNG MẠI ĐIỆN TỬ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ MÔ HÌNH PHÂN PHỐI MỚI

Trong bối cảnh thị trường bất động sản đang thay đổi mạnh mẽ, mô hình bán hàng truyền thống ngày càng đối mặt với nhiều thách thức. Sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữa các doanh nghiệp, trong khi chi phí marketing, quảng cáo và thu hút khách hàng liên tục gia tăng nhưng hiệu quả ngày càng suy giảm. Điều này đặt ra yêu cầu phải đổi mới phương thức tiếp cận khách hàng, tìm ra các giải pháp bán hàng hiệu quả hơn, tiếp cận đúng và trúng tệp khách hàng có nhu cầu thực. Cen Land xác định việc phát triển các nền tảng công nghệ bất động sản (Proptech) và các mô hình phân phối mới là một trong những trụ cột chiến lược trong giai đoạn tới. Trọng tâm của chiến lược này là xây dựng các nền tảng kết nối trực tiếp giữa dự án, hệ thống phân phối và khách hàng thông qua các hệ sinh thái có sẵn, đặc biệt là hệ sinh thái ngân hàng – nơi tập trung một lượng lớn khách hàng có năng lực tài chính và nhu cầu về nhà ở, đầu tư bất động sản.

đoạn cần tái cấu trúc mạnh mẽ mô hình hoạt động nhằm thích ứng với chu kỳ mới, tạo nền tảng tăng trưởng bền vững cho Công ty. Trên cơ sở định hướng của Hội đồng quản trị, năm 2026, Cen Land định vị lại mô hình phát triển, chuyển đổi từ hệ sinh thái dịch vụ bất động sản sang hệ sinh thái bất động sản toàn diện với **05 trụ cột** trọng yếu:

tập trung vào các dự án có quy mô vừa và phù hợp với nhu cầu ở thực của thị trường.

- Ưu tiên các dự án nhà ở vừa túi tiền, khu đô thị vệ tinh, sản phẩm bất động sản có tính thanh khoản tốt, đồng thời hợp tác với các chủ đầu tư để cùng phát triển các dự án có pháp lý rõ ràng và khả năng hấp thụ cao.
- Tham gia vào việc phát triển các dự án Nhà ở xã hội

Mục tiêu: Phát triển bất động sản sẽ là mảng trọng yếu đem lại doanh thu lớn cho Cen Land.

và chi phí marketing gia tăng, Cen Land tập trung đổi mới phương thức tiếp cận thị trường thông qua các công cụ truyền thông và nền tảng số.

- + Tiên phong trong việc đưa ra các giải pháp truyền thông, marketing đột phá: ra mắt chương trình truyền hình thực tế Sản nhà thông minh.
- + Lần đầu tiên hành trình mua/ thuê nhà cùng chuyên gia được phát sóng trên kênh truyền hình quốc gia VTV3 vào 21h00 tối thứ 2 hàng tuần. Không đơn thuần là một chương trình truyền hình thực tế, mô hình này được xây dựng như một kênh tiếp cận khách hàng có chọn lọc, giúp rút ngắn khoảng cách giữa nhu cầu thực và nguồn cung, là nền tảng hỗ trợ cho việc bán hàng và tiếp cận chủ đầu tư hiệu quả chỉ Cen Land mới có.

Mục tiêu: Nâng cao hiệu quả bán hàng trong bối cảnh cạnh tranh cao, đồng thời xây dựng nền tảng khách hàng bền vững trong dài hạn với các dịch vụ và giải pháp marketing truyền thông số, duy trì vị thế dẫn đầu trong lĩnh vực dịch vụ & môi giới bất động sản.

Trên cơ sở đó, Cen Land đã và đang triển khai hợp tác chiến lược với nhiều ngân hàng và tổ chức tài chính lớn như BIDV (thông qua nền tảng BIDV Home), MB, Vietin-Bank và các đối tác tài chính khác. Theo mô hình này, các dự án bất động sản sau khi được Cen Land thẩm định, đánh giá và lựa chọn sẽ được gắn “tick xanh” xác nhận về tính pháp lý, chất lượng và khả năng khai thác. Những dự án đạt tiêu chuẩn sẽ được kết nối trực tiếp lên các nền tảng ngân hàng, giúp tiếp cận trực tiếp tới tập khách hàng lớn của các tổ chức tài chính. Mô hình này cho phép rút ngắn đáng kể các khâu trung gian trong quá trình phân phối bất động sản, từ đó giảm

ĐẨY MẠNH QUẢN LÝ VẬN HÀNH VÀ KHAI THÁC BẤT ĐỘNG SẢN DÒNG TIỀN

Trong bối cảnh thị trường bất động sản đang dần điều chỉnh và quay trở lại với các giá trị thực, những sản phẩm bất động sản có khả năng tạo dòng tiền thông qua hoạt động vận hành và khai thác cho thuê ngày càng được thị trường quan tâm. Xu hướng đầu tư cũng đang chuyển dịch rõ rệt từ việc kỳ vọng tăng giá thuần túy sang các sản phẩm có giá trị sử dụng thực, khả năng khai thác ổn định và tạo nguồn thu bền vững.

Nhận định đây là xu hướng dài hạn của thị trường, Hội đồng quản trị xác định vận hành và khai thác bất động sản sẽ là một trong những trụ cột trong chiến lược phát triển của Cen Land.

Theo định hướng này, Cen Land không chỉ tham gia vào các khâu phát triển và phân phối sản phẩm, mà còn từng bước mở rộng hoạt động sang giai đoạn hậu bán hàng, trực tiếp tham gia quản lý, vận hành và khai thác tài sản bất động sản cho khách hàng và nhà đầu tư. Mục tiêu là tối ưu hóa hiệu quả khai thác tài sản, nâng cao giá trị bất động sản sau khi đưa vào sử dụng, đồng thời tạo ra các sản phẩm đầu tư có dòng tiền ổn định, góp phần gia tăng sức hấp dẫn và tính bền vững của thị trường.

Trong năm 2025, mảng kinh doanh này đã được các đơn vị thành viên của Cen Land triển khai tích cực và đạt được

PHÁT TRIỂN HỆ SINH THÁI ĐÀO TẠO & CUNG ỨNG NGUỒN NHÂN LỰC CHẤT LƯỢNG CAO

Hội đồng quản trị xác định đào tạo và cung ứng nguồn nhân lực chất lượng cao không chỉ là một mảng hoạt động hỗ trợ cho chiến lược phát triển của Cen Land, mà còn là một lĩnh vực có ý nghĩa xã hội sâu rộng, gắn với trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng và sự phát triển bền vững.

Trong bối cảnh nền kinh tế đang chuyển dịch mạnh mẽ, yêu cầu về chất lượng nguồn nhân lực ngày càng cao, trong khi thị trường vẫn tồn tại khoảng cách đáng kể giữa nhu cầu sử dụng lao động và năng lực đáp ứng thực tế của người lao động. Nằm trong hệ sinh thái của

chi phí marketing, tối ưu hiệu quả bán hàng và nâng cao tính minh bạch của sản phẩm.

Trong thời gian tới, Cen Land sẽ tiếp tục hoàn thiện và mở rộng mô hình phân phối dựa trên nền tảng công nghệ và hệ sinh thái tài chính, qua đó hình thành một mạng lưới bán hàng quy mô lớn, hoạt động hiệu quả và bền vững. Đây không chỉ là giải pháp thích ứng với sự thay đổi của thị trường, mà còn là bước đi chiến lược nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh, tối ưu chi phí và mở rộng khả năng tiếp cận khách hàng trong kỷ nguyên số của ngành bất động sản.

những kết quả bước đầu đáng ghi nhận, thông qua hoạt động của Công ty TNHH Cen Cuckoo. Với định hướng tập trung vào mô hình quản lý vận hành và khai thác bất động sản phục vụ lưu trú, nghỉ dưỡng và cho thuê, Cen Cuckoo đã từng bước khẳng định năng lực tại một số dự án như Hoa Tiên Paradise, Trường Xanh (Đại Lải), Bình Minh Garden và một số dự án khác tại Phú Quốc, TP Hồ Chí Minh... Thực tiễn triển khai cho thấy mô hình này không chỉ góp phần gia tăng hiệu quả khai thác tài sản cho chủ sở hữu mà còn tạo ra nguồn doanh thu ổn định cho hệ sinh thái Cen Land.

Bước sang năm 2026, Cen Land sẽ tiếp tục đẩy mạnh phát triển mảng vận hành và khai thác bất động sản theo hướng chuyên nghiệp, bài bản và có khả năng mở rộng quy mô trên nhiều loại hình sản phẩm khác nhau. Công ty sẽ tập trung xây dựng hệ thống quản lý vận hành hiện đại, tối ưu công suất khai thác tài sản, đồng thời phát triển các mô hình khai thác linh hoạt phù hợp với từng phân khúc bất động sản. Đây sẽ là một trong những lĩnh vực góp phần hình thành nguồn doanh thu ổn định, lâu dài cho Công ty, đồng thời hoàn thiện hệ sinh thái bất động sản toàn diện mà Cen Land đang hướng tới.

Cen Land, Trường Cao đẳng Kinh tế & Công nghệ (Cen EcoTech) không chỉ bổ sung nguồn nhân sự chất lượng cho chính hệ sinh thái Cen Land, mà còn mở rộng việc cung ứng nguồn lao động chất lượng cho thị trường trong nước và quốc tế (CHLB Đức, Nhật Bản...).

Đây là cách tiếp cận mang tính chiến lược, vừa giúp Cen Land chủ động xây dựng đội ngũ nhân sự kế cận, vừa tạo ra giá trị bền vững cho xã hội thông qua việc nâng cao năng lực nghề nghiệp, mở rộng cơ hội việc làm, góp phần bảo đảm an sinh xã hội trong bối cảnh mới.

nguồn nhân lực; hoàn thiện hệ sinh thái Bất động sản toàn diện, nâng cao hiệu quả hoạt động, gia tăng giá trị cho cổ đông, khách hàng và đối tác.

Trong bối cảnh năm 2026 dự kiến tiếp tục đan xen giữa thách thức và cơ hội, trên cơ sở định hướng chiến lược nêu trên, Hội đồng quản trị đặt mục tiêu doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng 100% so với thực hiện năm 2025.





# Quản trị công ty

- 74 Tổng quan về quản trị công ty của CEN LAND
- 74 Hoạt động của ĐHĐCĐ
- 74 Cơ cấu tổ chức của HĐQT
- 76 Hoạt động của HĐQT trong năm 2025
- 78 Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT
- 78 Thù lao của HĐQT, Ban TGD, UBKT
- 79 Thông tin giao dịch và nắm giữ cổ phiếu
- 84 Quản lý rủi ro
- 86 Quan hệ nhà đầu tư
- 87 Tuân thủ các quy định của luật pháp





TỔNG QUAN

Quản trị công ty bao gồm hệ thống các nguyên tắc, luật pháp và chính sách chi phối các hoạt động, vận hành và quản lý của một công ty. Khi quản trị công ty hiệu quả giúp công ty thúc đẩy hoạt động, nâng cao hiệu quả sản xuất và vận hành, hoạt động của công ty được minh bạch, rủi ro cho nhà đầu tư được giảm thiểu và nhà đầu tư được đối xử công bằng. Đây là nền tảng cho khả năng cạnh tranh của doanh nghiệp, thúc đẩy tiếp cận thị trường vốn, phát triển thị trường tài chính, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

Hoạt động quản trị công ty của Cen Land hiện đang được phụ trách bởi những người có nghiệp vụ vững vàng, có kinh nghiệm sâu sắc trong môi trường kinh doanh và năng lực tiếp cận kiến thức mới từ quốc tế.

Hiện nay, mô hình và quy chế quản trị công ty của Cen Land đã đạt được mức độ chuyên nghiệp nhất định. Bên cạnh đó, Công ty luôn cập nhật, điều chỉnh mô hình và quy chế này để thích ứng với nhu cầu phát triển và diễn biến mới của môi trường kinh doanh, môi trường pháp lý... Đồng thời, Cen Land còn chủ động hướng tới áp dụng các chuẩn mực quốc tế cao hơn để tiệm cận tính toàn cầu và chuẩn bị tốt nhất cho yêu cầu phát triển trong tương lai.

Hoạt động của ĐHĐCĐ

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông (bao gồm cả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản):

| STT | Số Nghị quyết/ Quyết định | Ngày      | Nội dung                                                                 |
|-----|---------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ          | 28/4/2025 | Thông qua một số nội dung tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. |

Cơ cấu tổ chức của HĐQT

| STT | Thành viên HĐQT          | Chức vụ                         | Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập |                 |
|-----|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------|
|     |                          |                                 | Ngày bổ nhiệm                                           | Ngày miễn nhiệm |
| 1   | Ông Nguyễn Trung Vũ      | Chủ tịch HĐQT                   | 26/4/2023                                               |                 |
| 2   | Ông Phạm Thanh Hưng      | Phó Chủ tịch HĐQT               | 26/4/2023                                               |                 |
| 3   | Bà Nguyễn Minh Hôi       | Phó Chủ tịch HĐQT               | 26/4/2023                                               |                 |
| 4   | Ông Nguyễn Đức Vui       | Thành viên HĐQT độc lập         | 26/4/2023                                               |                 |
| 5   | Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh | Thành viên HĐQT độc lập         | 26/4/2023                                               |                 |
| 6   | Ông Mai Hữu Đạt          | Thành viên HĐQT không điều hành | 28/4/2025                                               |                 |





# Hoạt động của HĐQT trong năm 2025

Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện các công tác quản trị doanh nghiệp, chiến lược nhân sự, phát triển thương hiệu... một cách cẩn trọng, nghiêm túc và quyết liệt, tuân thủ đúng các quy định tại Điều lệ và quy chế tổ chức hoạt động của Công ty. Tất cả các thành viên HĐQT đều có tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện đúng vai trò và nhiệm vụ của mình để giúp HĐQT thực hiện tốt vai trò định hướng phát triển của Công ty.

HĐQT đã có các chỉ đạo củng cố và kiện toàn bộ máy lãnh đạo, hệ thống quản trị của Công ty và các công ty thành viên, sắp xếp nhân sự, đồng thời thu hút bổ sung một số nhân sự chất lượng cao phù hợp giúp tăng cường công tác quản lý và bộ máy tinh gọn hiệu quả, tạo cơ sở nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của Cen Land.

HĐQT cũng đã hoạch định chủ trương và chiến lược kinh doanh theo sát thị trường, có phản ứng điều chỉnh nhanh nhạy, kịp thời, giúp giải quyết có hiệu quả các vấn đề của các chủ đầu tư và thị trường.

## CÁC NGHỊ QUYẾT QUYẾT ĐỊNH CỦA BAN HÀNH

| STT | Số Nghị quyết/ Quyết định | Ngày       | Nội dung                                                                                                                 |
|-----|---------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 02/2025/NQ-HĐQT           | 06/01/2025 | Thay đổi Chủ tịch – đại diện quản lý vốn, người đại diện pháp luật tại Công ty TNHH Cen Prime.                           |
| 2   | 03/2025/NQ-HĐQT           | 06/01/2025 | Thay đổi người đại diện quản lý vốn góp tại Công ty TNHH Quản lý đối tác Liên kết Cen.                                   |
| 3   | 04/2025/NQ-HĐQT           | 06/01/2025 | Thay đổi người đại diện quản lý vốn góp tại Công ty TNHH Cen Cuckoo.                                                     |
| 4   | 06/2025/NQ-HĐQT           | 08/01/2025 | Thông qua các giao dịch giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ với các bên có liên quan trong năm 2025.                |
| 5   | 08/2025/NQ-HĐQT           | 13/01/2025 | Kéo dài kỳ hạn và sửa đổi Phương Án Phát Hành mã CRE202001.                                                              |
| 6   | 10/2025/NQ-HĐQT           | 15/01/2025 | Thông qua phương án duy trì việc vay vốn và thế chấp tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Thái Hà.                             |
| 7   | 12/2025/NQ-HĐQT           | 24/02/2025 | Thay đổi Chủ tịch, người quản lý vốn và người đại diện pháp luật Công ty TNHH Cen Cuckoo.                                |
| 8   | 14/2025/NQ-HĐQT           | 06/3/2025  | Thông qua kế hoạch tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.                                                |
| 9   | 16/2025/NQ-HĐQT           | 13/3/2025  | Thông qua phương án vay vốn và thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) – Chi nhánh Đống Đa.                            |
| 10  | 18/2025/NQ-HĐQT           | 22/4/2025  | Bổ sung nội dung chương trình họp ĐHCĐ thường niên năm 2025.                                                             |
| 11  | 20/2025/NQ-HĐQT           | 20/5/2025  | Góp vốn thành lập công ty con và cử đại diện quản lý phần vốn góp.                                                       |
| 12  | 22/2025/NQ-HĐQT           | 25/6/2025  | Thông qua phương án vay vốn và thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) – Chi nhánh Đống Đa.                            |
| 13  | 24/2025/NQ-HĐQT           | 01/7/2025  | Thông qua phương án thay thế tài sản bảo đảm cho Trái phiếu mã CRE202001.                                                |
| 14  | 26/2025/NQ-HĐQT           | 06/8/2025  | Thông qua phương án mở hạn mức tín dụng và vay vốn tại Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) – Chi nhánh Đống Đa.                 |
| 15  | 28/2025/NQ-HĐQT           | 26/8/2025  | Thông qua việc ban hành quy chế hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản.                                                 |
| 16  | 30/2025/NQ-HĐQT           | 16/9/2025  | Thông qua phương án vay vốn và thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) – Chi nhánh Hà Thành.       |
| 17  | 32/2025/NQ-HĐQT           | 17/9/2025  | Đầu tư vốn vào Công ty và cử đại diện quản lý phần vốn góp.                                                              |
| 18  | 34/2025/NQ-HĐQT           | 22/9/2025  | Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN.                                                                     |
| 19  | 36/2025/NQ-HĐQT           | 09/10/2025 | Mở hạn mức tín dụng và vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Thái Hà.              |
| 20  | 38/2025/NQ-HĐQT           | 22/12/2025 | Thông qua phương án tái cấp khoản vay vốn và thế chấp tại Ngân hàng TNHH Indovina (Indovinabank) – Chi nhánh Thiên Long. |

## CÁC CUỘC HỌP HĐQT TRONG NĂM 2025

## HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Trong năm 2025, HĐQT của Công ty đã tổ chức 18 cuộc họp định kỳ và bất thường, kịp thời với diễn biến của hoạt động kinh doanh của Công ty dựa trên Nghị quyết của ĐHCĐ thường niên 2025.

| STT | Thành viên HĐQT          | Số buổi họp HĐQT tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Lý do không tham dự họp                           |
|-----|--------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------------------------------|
| 1   | Ông Nguyễn Trung Vũ      | 18/18                    | 100%              |                                                   |
| 2   | Ông Phạm Thanh Hưng      | 18/18                    | 100%              |                                                   |
| 3   | Bà Nguyễn Minh Hối       | 18/18                    | 100%              |                                                   |
| 4   | Ông Nguyễn Đức Vui       | 18/18                    | 100%              |                                                   |
| 5   | Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh | 18/18                    | 100%              |                                                   |
| 6   | Ông Mai Hữu Đạt          | 10/18                    | 56%               | Được bầu làm Thành viên HĐQT kể từ ngày 28/4/2025 |

Tính đến 31/12/2025, HĐQT công ty có 02 thành viên HĐQT độc lập. Các thành viên này đều tham gia 100% các phiên họp trực tiếp, lấy ý kiến bằng văn bản của HĐQT trong năm 2025 và đưa ra những ý kiến đóng góp quan trọng vào việc xây dựng chiến lược hoạt động và phát triển của Công ty. Đồng thời, các thành viên Ủy ban Kiểm toán, với vai trò Thành viên HĐQT độc lập đã góp phần giám sát, tư vấn hoàn thiện cơ chế quản trị của Công ty, kiểm soát tài chính chặt chẽ và bảo vệ quyền lợi của cổ đông.

### Về tổ chức các cuộc họp HĐQT:

Đánh giá về hoạt động của HĐQT Công ty trong năm 2025, thành viên HĐQT độc lập nhận thấy: Các cuộc họp HĐQT được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, tài liệu được chuẩn bị đầy đủ theo đúng quy định. HĐQT đã làm việc hiệu quả, thể hiện qua việc đưa ra các quyết định kịp thời và phù hợp với tình hình thực tế của công ty và thị trường. Các cuộc họp được tổ chức định kỳ, các vấn đề quan trọng được thảo luận kỹ lưỡng và quyết định dựa trên sự đồng thuận. Các chiến lược phát triển, phương án, chính sách được HĐQT triển khai phù hợp với chủ trương do Đại hội đồng cổ đông thông qua và được thực hiện có hệ thống, phù hợp với tình hình thực tế của thị trường, làm tăng giá trị doanh nghiệp và lợi ích của cổ đông, người lao động và khách hàng.

Các quyết định đầu tư vào dự án đều được nghiên cứu cẩn thận, có cơ sở và được thảo luận, phản biện trong các buổi họp giữa HĐQT và Ban TGD;

### Về việc giám sát TGD và các thành viên khác trong Ban TGD:

HĐQT đã chú trọng đến việc quản trị rủi ro, đảm bảo công ty hoạt động ổn định và bền vững. Các rủi ro tiềm ẩn được nhận diện và đánh giá kỹ lưỡng, các biện pháp phòng ngừa được triển khai hiệu quả; HĐQT đã hoàn thành các công việc được giao với tinh thần trách nhiệm và tính chuyên nghiệp cao, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, điều lệ công ty và các chuẩn mực đạo đức trong hoạt động kinh doanh; HĐQT đã đề xuất kịp thời nhiều phương án, giải pháp hiệu quả, kịp thời giúp Ban TGD vượt qua thách thức, khó khăn; HĐQT đã cùng với Ban TGD triển khai các hoạt động đào tạo nhân viên của công ty và triển khai các hoạt động nhằm bồi đắp văn hóa doanh nghiệp.

### Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT:

Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện các công tác quản trị doanh nghiệp, chiến lược nhân sự, phát triển thương hiệu... một cách cẩn trọng, nghiêm túc và quyết liệt, tuân thủ đúng các quy định tại Điều lệ và quy chế tổ chức hoạt động của Công ty. Tất cả các thành viên HĐQT đều có tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện đúng vai trò và nhiệm vụ của mình để giúp HĐQT thực hiện tốt vai trò định hướng phát triển của Công ty.

HĐQT đã có các chỉ đạo củng cố và kiện toàn bộ máy lãnh đạo, hệ thống quản trị của Công ty và các công ty thành viên, sắp xếp nhân sự, đồng thời thu hút bổ sung một số nhân sự chất lượng cao phù hợp giúp tăng cường công tác quản lý và bộ máy tinh gọn hiệu quả, tạo cơ sở nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của Cen Land.

HĐQT cũng đã hoạch định chủ trương và chiến lược kinh doanh theo sát thị trường, có phản ứng điều chỉnh nhanh nhạy, kịp thời, giúp giải quyết có hiệu quả các vấn đề của các chủ đầu tư và thị trường.





# Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT

Bộ phận kiểm toán nội bộ (Phòng kiểm toán nội bộ) thành lập theo Quyết định số 42/2022/NQ-HĐQT 21 tháng 9 năm 2022.

Với chức năng tham mưu giúp việc cho HĐQT theo chức năng, nhiệm vụ được giao; Theo đó xây dựng, sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty, các quy chế, quy định; Thẩm định các đề án, phương án do TGD/các đơn vị trình để HĐQT quyết định các công việc thuộc thẩm quyền HĐQT

# Thù lao của HĐQT, Ban TGD, UBKT

Tham mưu giúp việc cho HĐQT theo chức năng, nhiệm vụ được giao; Theo đó xây dựng, sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty, các quy chế, quy định; Thẩm định các đề án, phương án do TGD/các đơn vị trình để HĐQT quyết định các công việc thuộc thẩm quyền HĐQT

Đơn vị: đồng

| STT | Nội dung                     | Chức vụ                                              | Thu nhập      |
|-----|------------------------------|------------------------------------------------------|---------------|
| I   | Thù lao HĐQT, UBKT           |                                                      | 4.198.231.192 |
| 1   | Ông Nguyễn Trung Vũ          | Chủ tịch HĐQT                                        | 371.291.667   |
| 2   | Ông Phạm Thanh Hưng          | Phó Chủ tịch HĐQT                                    | 382.755.674   |
| 3   | Bà Nguyễn Minh Hôi           | Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc                 | 3.444.183.851 |
| 4   | Ông Mai Hữu Đạt              | Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2025) | 0             |
| 5   | Ông Nguyễn Đức Vui           | Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch Ủy ban kiểm toán   | 0             |
| 6   | Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh     | Thành viên HĐQT độc lập, Thành viên Ủy ban kiểm toán | 0             |
| II  | Tiền lương Ban Tổng Giám đốc |                                                      | 2.159.329.576 |
| 1   | Ông Phạm Đức Hùng            | Tổng Giám đốc                                        | 1.824.292.791 |
| 2   | Bà Vũ Thị Xuân Giang         | Phó Tổng Giám đốc                                    | 335.036.785   |
| 3   | Bà Nguyễn Minh Hôi           | Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc             | Đã nêu ở trên |
| III | Tiền lương Kế toán trưởng    |                                                      | 396,873,746   |
| 1   | Bà Lê Thị Lan                | Kế toán trưởng                                       | 396,873,746   |

# Thông tin giao dịch và nắm giữ cổ phiếu

## THÔNG TIN VỐN ĐIỀU LỆ

|                                            |                        |
|--------------------------------------------|------------------------|
| Vốn điều lệ                                | 4.636.785.340.000 đồng |
| Tổng số cổ phiếu                           | 463.678.534 cổ phiếu   |
| Loại cổ phiếu                              | Cổ phiếu phổ thông     |
| Mệnh giá cổ phiếu                          | 10.000 đồng            |
| Ngày bắt đầu niêm yết/ đăng ký giao dịch   | 05/09/2018             |
| Tổng số cổ phiếu đang lưu hành             | 463.678.426 cổ phiếu   |
| Tổng số cổ phiếu quỹ                       | 108 cổ phiếu           |
| Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do      | 463.678.426            |
| Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng | 0 cổ phiếu             |

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

| Đối tượng                          | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ sở hữu/ VDL (%) | Số lượng cổ đông |
|------------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------|
| I. Cổ đông trong nước, nước ngoài  |                   |                       |                  |
| 1. Trong nước                      |                   |                       |                  |
| 1.1. Tổ chức trong nước khác       | 8.280.895         | 1,79%                 | 14               |
| 1.2. Cá nhân trong nước            | 154.679.488       | 33,36%                | 6.230            |
| 2. Nước ngoài                      |                   |                       |                  |
| 2.1. Tổ chức nước ngoài            | 14.956.430        | 3,23%                 | 21               |
| 2.2. Cá nhân nước ngoài            | 3.650.240         | 0,79%                 | 58               |
| II. Cổ đông Nhà nước, cổ đông khác | -                 | -                     | -                |
| 1. Cổ đông Nhà nước                | -                 | -                     | -                |
| 2. Cổ đông khác                    | -                 | -                     | -                |
| III. Cổ đông lớn, cổ đông khác     |                   |                       |                  |
| 1. Cổ đông lớn                     | 282.111.373       | 60,84%                | 2                |
| 2. Cổ đông khác                    | 108               | 0,00002%              | 1                |
| Tổng cộng                          | 463.678.534       | 100,00%               | 6.326            |
| Trong đó                           |                   |                       |                  |
| - Trong nước                       | 445.071.864       | 95,99%                | 6.247            |
| - Người ngoài                      | 18.606.670        | 4,01%                 | 79               |





CỔ ĐÔNG LỚN

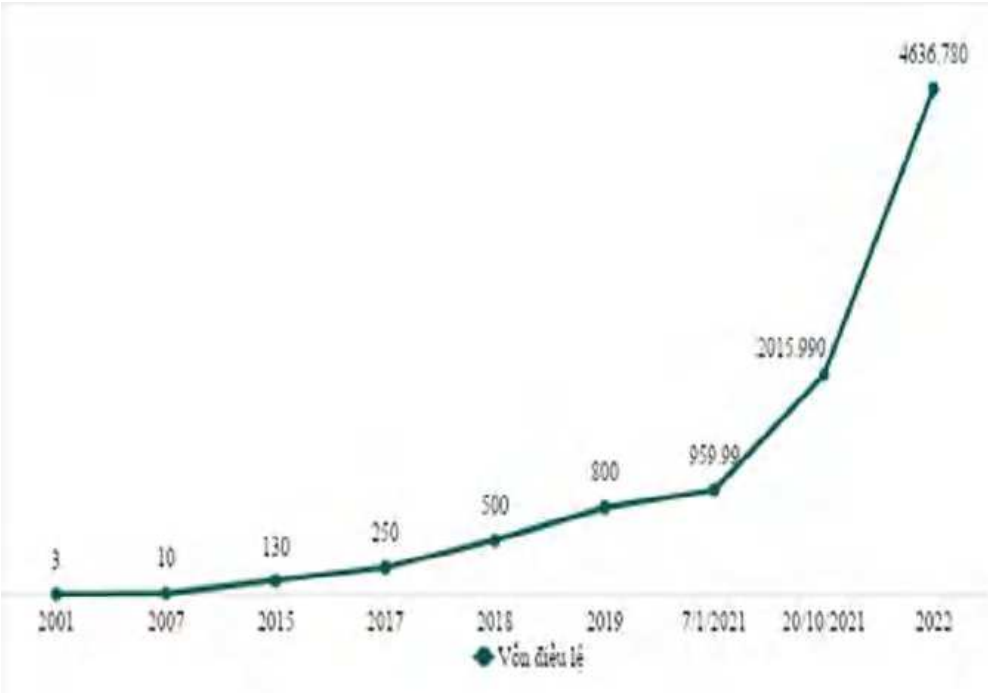
| STT | Tên                                   | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%) |
|-----|---------------------------------------|-------------------|----------------------|
| 1   | Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ       | 231.511.373       | 49,93%               |
| 2   | Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu Tư I.P.A | 50.600.000        | 10,91%               |

GIAO DỊCH CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

| STT             | Người thực hiện giao dịch | Chức vụ/ Mối quan hệ với người nội bộ                          | Số lượng cổ phiếu sở hữu đầu kỳ |         | Số lượng cổ phiếu sở cuối kỳ |         | Lý do thay đổi |
|-----------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------|------------------------------|---------|----------------|
|                 |                           |                                                                | Số cổ phiếu                     | Tỷ lệ % | Số cổ phiếu                  | Tỷ lệ % |                |
| I. Người nội bộ |                           |                                                                |                                 |         |                              |         |                |
| 1               | Ông MẬU MINH TUYẾN        | Người phụ trách quản trị Công ty kiêm Người được ủy quyền CBTT | 124.128                         | 0,027%  | 115.400                      | 0,025%  | Bán            |

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ QUA CÁC NĂM

Đơn vị: tỷ đồng







CÔNG TY CON TRỰC TIẾP SỞ HỮU

| STT              | Công ty con                                                   | Địa chỉ         | Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Vốn điều lệ | Vốn điều lệ Cen Land đã góp | Tỷ lệ sở hữu của Cen Land |
|------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|---------------------------|
| Trực tiếp sở hữu |                                                               |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                             |                           |
| 1                | Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ                             | Hà Nội          | Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo BĐS                                                                                                                                                                                                                         | 50 tỷ       | 50 tỷ                       | 100%                      |
| 2                | Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn                      | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo BĐS                                                                                                                                                                                                                         | 20 tỷ       | 16 tỷ                       | 80%                       |
| 3                | Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới         | Hà Nội          | Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường                                                                                                                                                                                                           | 10 tỷ       | 8 tỷ                        | 80%                       |
| 4                | Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN                     | Hà Nội          | Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất                                                                                                                                                                                                                                                                              | 20 tỷ       | 20 tỷ                       | 100%                      |
| 5                | Công ty TNHH Cen Cuckoo                                       | Hà Nội          | Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất                                                                                                                                                                                                                                                                              | 20 tỷ       | 20 tỷ                       | 100%                      |
| 6                | Công ty Cổ phần Cen Academy                                   | Hà Nội          | Giáo dục khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới BĐS, điều hành sàn giao dịch BĐS; Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng; Các khóa dạy về phê bình, đánh giá chuyên môn; Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (trừ hoạt động của các tổ chức Đảng, tôn giáo) | 23 tỷ       | 12,880 tỷ                   | 56%                       |
| 7                | Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding                       | Hà Nội          | Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.                                                                                                                                                                                                                                                                            | 10 tỷ       | 7 tỷ                        | 70%                       |
| 8                | Công ty TNHH Cen Prime                                        | Hà Nội          | Môi giới BĐS, sàn giao dịch BĐS; tư vấn và quản lý BĐS; tư vấn quản lý; dịch vụ hỗ trợ tài chính                                                                                                                                                                                                                                              | 2 tỷ        | 2 tỷ                        | 100%                      |
| 9                | Công ty Cổ phần CEN HCM                                       | Hà Nội          | Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê                                                                                                                                                                                                                                                                  | 20 tỷ       | 16,292 tỷ                   | 81%                       |
| 10               | Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group | Hà Nội          | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ hoạt động đấu giá)                                                                                                                                                              | 5 tỷ        | 2,550 tỷ                    | 51%                       |
| 11               | Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC                          | Hà Nội          | Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.                                                                                                                                                                                                                                                                            | 20 tỷ       | 11 tỷ                       | 55%                       |
| 12               | Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN                           | Quảng Ninh      | Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.                                                                                                                                                                                                                                                                            | 500 tỷ      | 291 tỷ                      | 58%                       |

CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty không có công ty liên kết



CÔNG TY CON GIÁN TIẾP SỞ HỮU

| STT              | Công ty con                                                    | Địa chỉ    | Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính                                    | Vốn điều lệ | Vốn điều lệ Cen Land đã góp | Tỷ lệ sở hữu của Cen Land |
|------------------|----------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|---------------------------|
| Gián tiếp sở hữu |                                                                |            |                                                                        |             |                             |                           |
| 1                | CTCP Cen Housing                                               | Hà Nội     | Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác | 10 tỷ       |                             | 51%                       |
| 2                | CTCP Cen Vĩnh Phú (đổi tên từ Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phúc)   | Vĩnh Phúc  | Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác | 1 tỷ        |                             | 54%                       |
| 3                | CTCP Cen Miền Trung                                            | Đà Nẵng    | Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác | 3 tỷ        |                             | 88%                       |
| 4                | CTCP Cen Bắc Ninh                                              | Bắc Ninh   | Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác | 1 tỷ        |                             | 54%                       |
| 5                | CTCP Cen Thanh Hóa                                             | Thanh Hóa  | Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác | 2 tỷ        |                             | 51%                       |
| 6                | CTCP Cen Hải Phòng                                             | Hải Phòng  | Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác | 1 tỷ        |                             | 51%                       |
| 7                | CTCP Cen Bắc Trung Bộ (đổi tên từ Công ty Cổ phần Cen Nghệ An) | Nghệ An    | Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác | 1,568 tỷ    |                             | 51,02%                    |
| 8                | CTCP Cen Hưng Yên                                              | Hưng Yên   | Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác | 1 tỷ        |                             | 88%                       |
| 9                | CTCP Cen Khánh Hòa                                             | Khánh Hòa  | Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác | 1 tỷ        |                             | 51%                       |
| 10               | CTCP Cen Quảng Ninh                                            | Quảng Ninh | Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác | 1 tỷ        |                             | 51%                       |
| 11               | CTCP Cen Stay                                                  | Hà Nội     | Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác | 2 tỷ        |                             | 51%                       |
| 12               | CTCP Cen Zone                                                  | Hà Nội     | Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác | 1 tỷ        |                             | 75%                       |
| 13               | CTCP Cen Bình Định                                             | Bình Định  | Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác | 1 tỷ        |                             | 51%                       |
| 14               | CTCP Cen Đông Bắc                                              | Quảng Ninh | Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác | 2 tỷ        |                             | 54%                       |
| 15               | CTCP Cen Bình Dương                                            | Bình Dương | Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác | 1 tỷ        |                             | 51%                       |
| 16               | CTCP Cen Bình Thuận                                            | Bình Thuận | Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác | 1 tỷ        |                             | 51%                       |
| 17               | CTCP Cen Cần Thơ                                               | Cần Thơ    | Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác | 1 tỷ        |                             | 51%                       |
| 18               | CTCP Ngôi sao Unik                                             | Hà Nội     | Quảng cáo                                                              | 1 tỷ        |                             | 51%                       |



CẤU TRÚC TỔ CHỨC VÀ PHƯƠNG PHÁP QUẢN LÝ RỦI RO

Trong bối cảnh thị trường bất động sản năm 2025 còn nhiều biến động, công tác quản lý rủi ro được Cen Land xác định là một trong những yếu tố trọng yếu nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh ổn định, an toàn và bền vững. Công ty tập

HỆ THỐNG QUẢN TRỊ RỦI RO CỦA CEN LAND BAO GỒM

Các phòng ban, công ty con và đơn vị kinh doanh: Chủ động nhận diện, theo dõi và báo cáo các rủi ro phát sinh trong quá trình hoạt động, đặc biệt liên quan đến triển khai dự án, bán hàng, công nợ và chi phí; đồng thời thực hiện các biện pháp kiểm soát tại cấp đơn vị.  
Ban Pháp chế và Ban Tài chính: Thực hiện rà soát, đánh giá các rủi ro liên quan đến pháp lý dự án, hợp đồng, dòng tiền và nghĩa vụ tài chính; tham mưu phương án xử lý phù hợp với quy định pháp luật và định hướng quản trị của Công ty.  
Bộ phận Kiểm toán Nội bộ: Hỗ trợ Ủy ban Kiểm toán trong việc đánh giá hiệu quả hệ thống kiểm



PHƯƠNG PHÁP QUẢN LÝ RỦI RO

Cen Land áp dụng phương pháp quản lý rủi ro theo hướng chủ động, gắn với thực tiễn hoạt động kinh doanh:  
Hội đồng quản trị định hướng chiến lược quản trị rủi ro, đảm bảo các mục tiêu phát triển gắn với kiểm soát rủi ro phù hợp với bối cảnh thị trường.  
Ủy ban Kiểm toán thực hiện nhận diện, phân loại và đánh giá các nhóm rủi ro trọng yếu; thường xuyên cập nhật diễn biến thị trường, từ đó đưa ra các cảnh báo và kiến nghị kịp thời đối với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.  
Ban Tổng Giám đốc xây dựng và triển khai các giải pháp ứng phó rủi ro trong hoạt động kinh doanh, đặc biệt đối với rủi ro về nguồn cung dự án, tiến độ triển khai, thanh khoản thị trường và công nợ; đồng thời phối hợp với Kiểm toán Nội bộ nhằm nâng cao hiệu quả kiểm soát và vận hành.  
Hệ thống Kiểm toán Nội bộ thực hiện kiểm tra, đánh giá định kỳ và đột xuất đối với các đơn vị, tập trung vào các lĩnh vực có rủi ro cao như do-

anh thu, chi phí, hợp đồng phân phối và quản lý dòng tiền; qua đó kiến nghị hoàn thiện quy trình và kiểm soát nội bộ.

trung nhận diện sớm các rủi ro trọng yếu, đặc biệt trong các lĩnh vực cốt lõi như nguồn hàng, pháp lý dự án, dòng tiền và hiệu quả kinh doanh, từ đó xây dựng các biện pháp kiểm soát phù hợp.  
soát nội bộ, nhận diện các điểm rủi ro trong quy trình vận hành, kinh doanh và tài chính; đồng thời kiến nghị các biện pháp khắc phục, phòng ngừa.  
Ban Thanh tra: Thực hiện chức năng giám sát tuân thủ, kiểm tra và kiến nghị xử lý các sai phạm (nếu có), góp phần đảm bảo kỷ luật vận hành trong toàn hệ thống.  
Ủy ban Kiểm toán: Thực hiện giám sát tổng thể công tác quản lý rủi ro, đánh giá các nhóm rủi ro trọng yếu và tham mưu cho Hội đồng quản trị trong việc hoàn thiện cơ chế kiểm soát.

anh thu, chi phí, hợp đồng phân phối và quản lý dòng tiền; qua đó kiến nghị hoàn thiện quy trình và kiểm soát nội bộ.  
Các đơn vị trong hệ thống thường xuyên rà soát, cập nhật và hoàn thiện quy trình nghiệp vụ; kịp thời báo cáo các rủi ro phát sinh và phối hợp triển khai các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu rủi ro.  
Trong năm 2025, Cen Land tiếp tục tăng cường kiểm soát các rủi ro đặc thù của ngành môi giới bất động sản, bao gồm: rủi ro pháp lý dự án, rủi ro phụ thuộc vào nguồn hàng từ chủ đầu tư, rủi ro thanh khoản thị trường và rủi ro công nợ. Các biện pháp kiểm soát được triển khai đồng bộ đã góp phần hạn chế tác động tiêu cực và hỗ trợ Công ty duy trì hoạt động ổn định trong bối cảnh thị trường còn nhiều thách thức.

CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU TRONG NĂM 2025

| Nhóm rủi ro                      | Mô tả rủi ro                                                                                                                  | Biện pháp kiểm soát                                                                                                                        |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rủi ro thị trường và thanh khoản | Thị trường bất động sản phục hồi chưa đồng đều, thanh khoản còn hạn chế, ảnh hưởng đến tốc độ bán hàng và doanh thu môi giới. | Điều chỉnh cơ cấu sản phẩm phù hợp nhu cầu thực; tăng cường marketing, đa dạng kênh bán hàng; kiểm soát chi phí theo diễn biến thị trường. |
| Rủi ro nguồn hàng                | Phụ thuộc vào nguồn cung từ các chủ đầu tư; việc chậm triển khai hoặc thiếu hụt dự án ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh.      | Mở rộng hợp tác với nhiều chủ đầu tư uy tín; đa dạng hóa danh mục sản phẩm; chủ động tham gia sớm vào các dự án.                           |
| Rủi ro pháp lý dự án             | Vướng mắc pháp lý dự án có thể ảnh hưởng đến tiến độ phân phối và uy tín của Công ty.                                         | Tăng cường thẩm định pháp lý; ưu tiên dự án có hồ sơ minh bạch; phối hợp chặt chẽ với chủ đầu tư trong quá trình triển khai.               |
| Rủi ro công nợ và dòng tiền      | Khó khăn trong thu hồi công nợ và áp lực dòng tiền trong bối cảnh thị trường chưa ổn định.                                    | Kiểm soát chặt chẽ điều khoản thanh toán; theo dõi, phân loại công nợ; tối ưu quản trị dòng tiền.                                          |
| Rủi ro nhân sự kinh doanh        | Biến động đội ngũ môi giới, ảnh hưởng đến hiệu quả bán hàng và triển khai dự án.                                              | Duy trì chính sách thu hút, giữ chân nhân sự; tăng cường đào tạo; áp dụng cơ chế đánh giá hiệu quả phù hợp.                                |
| Rủi ro công nghệ và dữ liệu      | Rủi ro liên quan đến vận hành hệ thống và bảo mật dữ liệu khi đẩy mạnh chuyển đổi số.                                         | Nâng cấp hệ thống công nghệ; tăng cường bảo mật thông tin; kiểm tra, đánh giá định kỳ hệ thống.                                            |
| Rủi ro tuân thủ và uy tín        | Rủi ro từ việc không tuân thủ quy định pháp luật hoặc quy trình nội bộ, ảnh hưởng đến uy tín doanh nghiệp.                    | Tăng cường kiểm tra, giám sát tuân thủ; nâng cao ý thức và đạo đức nghề nghiệp; hoàn thiện quy trình kiểm soát nội bộ.                     |





THÔNG TIN CỔ  
PHIẾU CRE

| STT | Chỉ tiêu                                   | Giá trị           |
|-----|--------------------------------------------|-------------------|
| 1   | Giá đầu năm (Đã điều chỉnh) (02/01/2025)   | 7.500             |
| 2   | Giá cuối năm (Đã điều chỉnh) (31/12/2025)  | 8.600             |
| 3   | Giá cao nhất (Đã điều chỉnh) (01/04/2025)  | 11.600            |
| 4   | Giá thấp nhất (Đã điều chỉnh) (05/08/2025) | 6.300             |
| 5   | Giá trị vốn hóa                            | 3.000 tỷ đồng     |
| 6   | EPS                                        | 158 đồng/cổ phiếu |



HOẠT ĐỘNG IR  
TIÊU BIỂU NĂM  
2025

Việc Cen Land luôn xác định công tác quan hệ nhà đầu tư (IR) là một trong những trụ cột quan trọng trong quản trị doanh nghiệp, góp phần nâng cao tính minh bạch, củng cố niềm tin của cổ đông và nhà đầu tư. Công ty cam kết đảm bảo tất cả cổ đông được đối xử bình đẳng, không phân biệt quy mô sở hữu hay quốc tịch, đồng thời tiếp cận thông tin một cách đầy đủ, kịp thời và minh bạch. Toàn bộ các tài liệu liên quan đến hoạt động

của Công ty, bao gồm Báo cáo tài chính, Báo cáo thường niên, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, thông tin công bố định kỳ và bất thường... được cập nhật đầy đủ trên website chính thức của Công ty tại mục Quan hệ cổ đông, tuân thủ các quy định hiện hành. Trong năm 2025, Cen Land đã triển khai các hoạt động trọng tâm nhằm nâng cao chất lượng công bố thông tin và tăng cường niềm tin của cộng đồng nhà đầu tư, cụ thể như sau

CHỦ ĐỘNG VÀ MINH BẠCH TRONG CÔNG BỐ THÔNG TIN

- » Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC và các quy định của Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam; đồng thời từng bước tiếp cận các thông lệ công bố thông tin theo chuẩn mực cao hơn.
- » Chủ động cập nhật các quy định pháp lý mới liên quan đến công bố thông tin và quản trị công ty nhằm đảm bảo tuân thủ kịp thời và đầy đủ.

NÂNG CAO ĐỘ TIN CẬY CỦA THÔNG TIN  
CÔNG BỐ

- » Các số liệu và thông tin trong báo cáo được rà soát thông qua hệ thống kiểm soát nội bộ và chức năng Kiểm toán Nội bộ nhằm đảm bảo tính chính xác và nhất quán.
- » Báo cáo tài chính bán niên được thực hiện soát xét bởi đơn vị kiểm toán độc lập; Báo cáo tài chính năm được kiểm toán theo quy định, góp phần nâng cao độ tin cậy của thông tin tài chính công bố.

TĂNG CƯỜNG TƯƠNG TÁC VỚI CỔ ĐÔNG  
VÀ NHÀ ĐẦU TƯ

- » Duy trì kênh tiếp nhận và phản hồi thông tin từ cổ đông, nhà đầu tư thông qua website, email và các kênh liên lạc chính thức của Công ty. Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên theo đúng quy định, đảm bảo quyền tham gia và biểu quyết của cổ đông; cung cấp đầy đủ tài liệu trước cuộc họp để cổ đông nghiên cứu và đưa ra ý kiến.
- » Chủ động trao đổi, giải đáp các vấn đề nhà đầu tư quan tâm liên quan đến hoạt động kinh

Tuân thủ các quy định của luật pháp

Với tư cách là một doanh nghiệp đã niêm yết, Cen Land luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật liên quan đến hoạt động quản trị của công ty niêm yết và các quy định khác của pháp luật chuyên ngành khác như Luật Doanh nghiệp, Luật Kinh doanh BDS, Luật Chứng khoán... Tiêu biểu như:

- » Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 quy định liên quan đến hoạt động của công ty cổ phần như quy định về tổ chức, triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ;
- » Luật Chứng khoán, Thông tư 96/2020/TT-BTC về công bố thông tin đầy đủ, minh bạch, chính xác, kịp thời các thông tin định kỳ, bất thường theo quy định của công ty đại chúng;
- » Đồng thời, công ty cũng tuân thủ và ban hành điều lệ, quy chế nội bộ về quản trị công ty theo mẫu tại thông tư 116/2020/TT-BTC. Liên quan đến công tác Quản trị công ty đại chúng, Cen Land đã hoàn thành điều chỉnh, bổ sung Điều lệ, quy chế đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và phù hợp với thực tiễn hoạt động của doanh nghiệp. Các trường hợp có sai sót không đến mức nghiêm trọng do sơ suất hoặc cách hiểu luật khác nhau đều được Công ty khắc phục kịp thời và tuân thủ theo hướng dẫn của cơ quan quản lý.

Bên cạnh đó, Công ty luôn chủ động minh bạch thông tin dự án, tiến độ dự án, giải đáp các vướng mắc của khách hàng về vấn đề pháp lý liên quan đến các dự án đang triển khai cho các đối tác kinh doanh, cộng đồng nhà đầu tư, khách hàng và công chúng.







# VIII

## BÁO CÁO CỦA UBKT

- 90 Nhiệm vụ của UBKT trong năm 2025
- 90 Kết quả thực hiện kiểm tra, đánh giá một số hoạt động chính
- 91 Hoạt động giám sát của UBKT đối với HĐQT và Ban TGD
- 92 Sự phối hợp của UBKT đối với hoạt động của HĐQT, Ban TGD và các cổ đông
- 92 Báo cáo đánh giá giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan
- 94 Nhận xét và kiến nghị



# ỦY BAN KIỂM TOÁN

UBKT hoạt động theo Quy chế hoạt động của Ủy ban Kiểm toán được HĐQT thông qua ngày 11/05/2021. Từ khi được thành lập, UBKT hoạt động tích cực góp phần hoàn thiện hệ thống quản lý rủi ro, giúp HĐQT nâng cao khả năng giám sát, tăng cường tính minh bạch và thực hiện công tác lãnh đạo hiệu quả hơn.

## Nhiệm vụ của UBKT trong năm 2025

### Thông tin về thành viên Ủy ban kiểm toán

| STT | Họ và Tên                 | Chức vụ                     | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%) |
|-----|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------|
| 1   | Ông Nguyễn Đức Vui        | Chủ tịch Ủy ban kiểm toán   | -                        | 0,00%                |
| 2   | Ông Nguyễn Thị Hoàng Oanh | Thành viên Ủy ban kiểm toán | -                        | 0,00%                |

Trong năm 2025 UBKT đã thực hiện 15 cuộc họp và tổ chức thực hiện các nhiệm vụ sau:

- » Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, quy định, chính sách của Công ty.
- » Kiểm tra đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán.
- » Xem xét sổ sách kế toán, các Báo cáo tài chính năm 2025.
- » Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện các Nghị quyết của ĐHCĐ và Nghị quyết của HĐQT.

## Kết quả thực hiện kiểm tra, đánh giá

### Kết quả kiểm tra, đánh giá BCTC

Việc ghi chép, lưu giữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ sách kế toán cơ bản được thực hiện phù hợp với quy định hiện hành. Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính được phân loại phù hợp với hướng dẫn Thông tư 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

Ủy ban Kiểm toán đã xem xét Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính Quý I, Quý II, Quý III và Quý IV năm 2025; Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2025 và đồng ý với những đánh giá của Kiểm toán độc lập. Các số liệu trên các BCTC được lập, trình bày trung thực, phù

hợp với chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành. Xét trên khía cạnh trọng yếu, BCTC đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty đến 31/12/2025.

Ủy ban Kiểm toán đã kiến nghị với HĐQT lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập là Công ty TNHH Kiểm Toán AASC để kiểm toán và soát xét các BCTC năm 2025 của Công ty. Công ty kiểm toán được lựa chọn đảm bảo độ tin cậy, trung thực, tuân thủ thời hạn kiểm toán.

Tình hình tài chính được duy trì lành mạnh, các chỉ tiêu về khả năng thanh toán, cơ cấu vốn, năng lực hoạt động giữ ở mức ổn định.

### Kết quả giám sát tình hình hoạt động năm 2025

Chiến lược phát triển do HĐQT đề ra phù hợp với tình hình thực tế của ngành BĐS nói chung cũng như tình hình của Công ty nói riêng. Việc chỉ đạo tổ chức kinh doanh được thực hiện có hệ thống.

Ban TGD và các phòng ban chức năng đã

ng nghiêm túc triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và thực thi các chức năng nhiệm vụ của mình theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Về nhân sự, Ban TGD tiếp tục củng cố kiện toàn bộ máy nhân sự phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

## Hoạt động giám sát của UBKT đối với HĐQT và Ban TGD

### Hoạt động giám sát

Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, quy định, chính sách của Công ty

Kiểm tra, đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán

Xem xét sổ sách kế toán; Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính Quý I, Quý II, Quý III, Quý IV năm 2025; Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2025

Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của HĐQT

### Kết quả giám sát

Các chiến lược phát triển, phương án, chính sách được HĐQT triển khai phù hợp với chủ trương do Đại hội đồng cổ đông thông qua và được thực hiện có hệ thống, phù hợp với tình hình thực tế của thị trường, góp phần gia tăng giá trị doanh nghiệp và lợi ích của cổ đông, người lao động và khách hàng

Về nhân sự, Ban Tổng Giám đốc tiếp tục củng cố, kiện toàn bộ máy, thu hút nhân sự chất lượng cao, phù hợp với định hướng phát triển của Công ty

Ủy ban Kiểm toán đã kiến nghị HĐQT lựa chọn Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC để thực hiện kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty

Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ sách kế toán cơ bản được thực hiện phù hợp với quy định hiện hành

Ủy ban Kiểm toán đã xem xét Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính các quý năm 2025; Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2025 và đồng ý với các đánh giá của kiểm toán độc lập cũng như các số liệu được lập

Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày trung thực, phù hợp với chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành



## SỰ PHỐI HỢP CỦA UBKT ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT & BAN TGD

» Ban điều hành và các cấp quản lý vận hành hỗ trợ, phối hợp, cung cấp thông tin, tài liệu theo yêu cầu của Ủy ban Kiểm toán trong quá trình kiểm toán để Ủy ban Kiểm toán thực hiện chức năng của mình, đồng thời tham vấn ý kiến của Ủy ban Kiểm toán trong quá trình hoạt động nhằm giảm thiểu các rủi ro, nâng cao hiệu suất kiểm soát và hiệu quả quản trị nhằm đạt được các mục tiêu và nhiệm vụ được giao.

» Ủy ban Kiểm toán trao đổi và/hoặc báo cáo các kết quả kiểm tra, kiểm toán, các đề xuất và khuyến nghị với HĐQT, Ban điều hành, các cấp quản lý vận hành một cách kịp thời để có được các giải pháp và kế hoạch hành động phù hợp.

## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

» Các giao dịch giữa Công ty, Công ty con, Công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ trở lên với thành viên HĐQT, Giám đốc, người Điều hành hành khác của Công ty và những người có liên quan của đối tượng đó; Giao dịch giữa Công ty với Công ty trong đó thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, người điều hành khác của Công ty là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch được kiểm tra chặt chẽ và thuyết minh đầy đủ trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán, Báo cáo tình hình quản trị công ty bán niên và năm 2025.

» Công ty đã tuân thủ quy định có liên quan về thẩm quyền phê duyệt và công bố thông tin đầy đủ theo quy định.





Nhận xét

Trong năm 2025, bối cảnh kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản tiếp tục có nhiều biến động, đặc biệt là sự phục hồi chưa đồng đều giữa các phân khúc, thanh khoản thị trường còn hạn chế và tâm lý nhà đầu tư vẫn thận trọng. Những yếu tố này đã tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty, đặc biệt trong lĩnh vực môi giới và phân phối bất động sản.

Trước tình hình đó, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã chủ động điều hành, linh hoạt điều chỉnh chiến lược kinh doanh theo hướng thích ứng với diễn biến thị trường; đồng thời tập trung củng cố hệ thống, kiểm soát chi phí, nâng cao hiệu quả vận hành và từng bước đa dạng hóa nguồn thu. Tuy nhiên, do ảnh hưởng kéo dài của thị trường cùng với đặc thù phụ thuộc vào nguồn cung dự án, kết quả kinh doanh năm 2025 của Công ty dù đã có sự cải thiện so với giai đoạn khó khăn trước đó nhưng vẫn chưa đạt mức kỳ vọng theo kế hoạch đề ra.

Ủy ban Kiểm toán ghi nhận rằng hệ thống quản trị, kiểm soát nội bộ và tuân thủ của Công ty tiếp tục được duy trì và từng bước hoàn thiện, đặc biệt trong công tác quản lý dòng tiền, kiểm soát chi phí và minh bạch thông tin tài chính. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với chuẩn mực kế toán và quy định hiện hành.

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán đã thực hiện nhiệm vụ với tinh thần trách nhiệm cao, đảm bảo tính độc lập, khách quan trong hoạt động giám sát và thẩm định, qua đó góp phần nâng cao tính minh bạch, hiệu quả quản trị và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của cổ đông.

Kiến nghị của Ủy ban Kiểm toán

- Tiếp tục duy trì định hướng phát triển thận trọng, ưu tiên hiệu quả và kiểm soát rủi ro trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều biến động.
- Tập trung củng cố các mảng kinh doanh cốt lõi, nâng cao chất lượng dịch vụ môi giới và lựa chọn nguồn hàng từ các chủ đầu tư uy tín, pháp lý rõ ràng
- Tăng cường quản trị dòng tiền, công nợ và kiểm soát chi phí nhằm cải thiện hiệu quả hoạt động và khả năng chống chịu của doanh nghiệp
- Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong hoạt động kinh doanh và quản trị, góp phần nâng cao năng suất và tính minh bạch
- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ và nâng cao ý thức tuân thủ trong toàn hệ thống

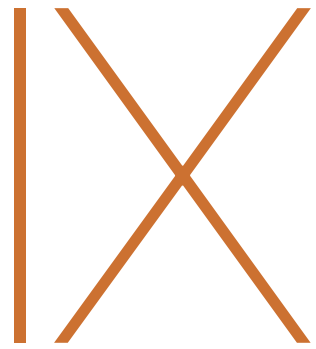
Định hướng hoạt động trong năm 2026

Trong năm 2026, Công ty định hướng hoạt động như sau:



- » Tiếp tục phát huy vai trò giám sát độc lập, thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo Quy chế hoạt động của Ủy ban Kiểm toán, Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật; hoàn thành các nhiệm vụ do Hội đồng quản trị giao.
- » Tăng cường giám sát việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ Công ty, các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị; theo dõi, đánh giá việc thực hiện các mục tiêu và kế hoạch kinh doanh.
- » Thực hiện thẩm định các Báo cáo tài chính định kỳ (quý, bán niên, năm) đảm bảo tính trung thực, hợp lý và minh bạch; phối hợp với kiểm toán độc lập và các bộ phận liên quan nhằm nâng cao chất lượng báo cáo tài chính.
- » Tăng cường kiểm tra, giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ, đặc biệt trong các lĩnh vực có rủi ro cao như quản lý doanh thu, công nợ, hợp đồng phân phối và dòng tiền.
- » Chủ động kiến nghị các giải pháp nhằm hoàn thiện hệ thống quản trị, quản lý rủi ro và nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty trong bối cảnh thị trường tiếp tục có nhiều biến động.





# Phát triển bền vững

- 98 Bảo vệ môi trường
- 98 Đóng góp bền vững cho cộng đồng xã hội
- 98 Tinh thần thượng tôn pháp luật
- 99 Đối tác tin cậy
- 104 Tham gia vào thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc (SDGs)





## BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ bất động sản, Cen Land không phát sinh các tác động môi trường trực tiếp ở quy mô lớn như các doanh nghiệp sản xuất. Tuy nhiên, Công ty vẫn chủ động thực hiện các biện pháp nhằm giảm thiểu tác động gián tiếp và nâng cao ý thức bảo vệ môi trường trong toàn hệ thống:

- » Khuyến khích sử dụng tài liệu điện tử, giảm thiểu in ấn, tối ưu hóa quy trình làm việc trên nền tảng số;
- » Tiết kiệm năng lượng, điện, nước tại các văn phòng và sàn giao dịch;
- » Tuyên truyền, nâng cao nhận thức của cán bộ nhân viên về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững;
- » Ưu tiên hợp tác với các chủ đầu tư có dự án đáp ứng các tiêu chí pháp lý, quy hoạch và phát triển bền vững.

## TINH THẦN THƯỢNG TÔN PHÁP LUẬT

Cen Land xác định tuân thủ pháp luật là nguyên tắc cốt lõi trong toàn bộ hoạt động:

- » Thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản, môi giới và phân phối sản phẩm;
- » Kiểm soát chặt chẽ tính pháp lý của các sản phẩm phân phối nhằm hạn chế rủi ro cho khách hàng và Công ty;
- » Tuân thủ các quy định về kế toán, tài chính, công bố thông tin và quản trị công ty;
- » Thường xuyên rà soát, cập nhật các quy định pháp lý mới để đảm bảo hoạt động kinh doanh phù hợp với môi trường pháp lý hiện hành.

## ĐỐI TÁC TIN CẬY

Cen Land định hướng xây dựng mối quan hệ hợp tác lâu dài, minh bạch và hiệu quả với các đối tác:

- » Duy trì hợp tác với các chủ đầu tư uy tín, có năng lực tài chính và pháp lý rõ ràng;
- » Thực hiện đầy đủ các cam kết với đối tác trong hoạt động phân phối và cung cấp dịch vụ;
- » Nâng cao chất lượng dịch vụ môi giới, tư vấn nhằm bảo đảm quyền lợi của khách hàng;
- » Tăng cường ứng dụng công nghệ trong quản lý khách hàng, dữ liệu và quy trình bán hàng để nâng cao trải nghiệm và hiệu quả hợp tác.

## ĐÓNG GÓP BỀN VỮNG CHO XÃ HỘI

Hoạt động vì cộng đồng của Cen Land không ngừng được duy trì và từng bước nâng cao cả về quy mô lẫn chất lượng, thể hiện rõ định hướng phát triển bền vững gắn với trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp. Với phương châm: “Một doanh nghiệp tốt là doanh nghiệp luôn có những đóng góp thiết thực cho sự phát triển và an sinh xã hội”, Cen Land xác định các hoạt động cộng đồng không chỉ mang tính chất hỗ trợ mà còn là một phần trong chiến lược phát triển dài hạn.

Việc triển khai các chương trình thiện nguyện luôn nhận được sự đồng thuận và tham gia tích cực của Ban lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ nhân viên, được thực hiện xuyên suốt trong năm, góp phần lan tỏa các giá trị nhân văn và tạo dấu ấn tích cực đối với xã hội.

Trong năm 2025, mặc dù hoạt động kinh doanh còn chịu ảnh hưởng nhất định từ thị trường bất động sản, Cen Land vẫn duy trì các chương trình hỗ trợ cộng đồng, đặc biệt tập trung vào các hoạt động giáo dục và hỗ trợ các hoàn cảnh khó khăn tại các địa phương.



## Đóng góp về tài chính

Với vai trò và trách nhiệm của một doanh nghiệp hoạt động chuyên nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, Cen Land luôn tuân thủ nghiêm túc các quy định của pháp luật, đặc biệt là các nghĩa vụ đối với ngân sách nhà nước.

Trong năm 2025, tổng số tiền thuế và các khoản nộp ngân sách của Cen Land đạt 26,5 tỷ đồng, thể hiện trách nhiệm và sự đóng góp thiết thực của Công ty đối với sự phát triển chung của nền kinh tế.

Cen Land xác định việc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế không chỉ là trách nhiệm pháp lý mà còn là cam kết đồng hành cùng Nhà nước trong việc xây dựng môi trường kinh doanh minh bạch, bền vững.

## Dấu ấn hoạt động cộng đồng

Bên cạnh đóng góp về tài chính, Cen Land tiếp tục triển khai các hoạt động an sinh xã hội thông qua Quỹ Những tấm lòng Nhân ái và các chương trình thiện nguyện khác. Các hoạt động này tập trung vào lĩnh vực giáo dục, hỗ trợ các khu vực còn khó khăn, đặc biệt là vùng sâu, vùng xa.

Một số chương trình tiêu biểu trong năm 2025 bao gồm:

Các hoạt động của Quỹ những tấm lòng nhân ái

- » Xây dựng điểm trường Sô Ma Lơng – Trường PTDTBTTH Anh Hùng Núp – Phú Thiện – Gia Lai 300 triệu đồng
- » Xây dựng điểm trường H'Lil 1 – Xã Ia Mron, huyện Iapa, tỉnh Gia Lai 300 triệu đồng
- » Xây trường Trường TH và THCS Hà Huy Tập – Ninh Thuận: 250 triệu đồng
- » Xây trường mầm non Tà Nôi – Ninh Thuận: 592 triệu đồng







Khánh thành bếp ăn bán trú  
điểm trường Khe Kim – Trường  
Tiểu học Năm Mười.



Tổ chức Tết thiếu nhi tại Bệnh  
viện K Tân Triều.

Khởi công điểm trường Bản Hèo  
– Trường TH & THCS Liên Sơn



Triển khai hoạt động thiện  
nguyện tại Nghệ An, Hà Giang

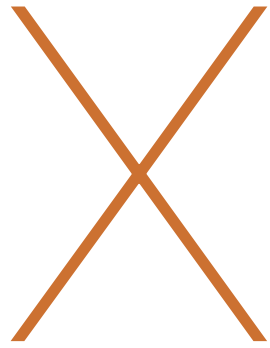
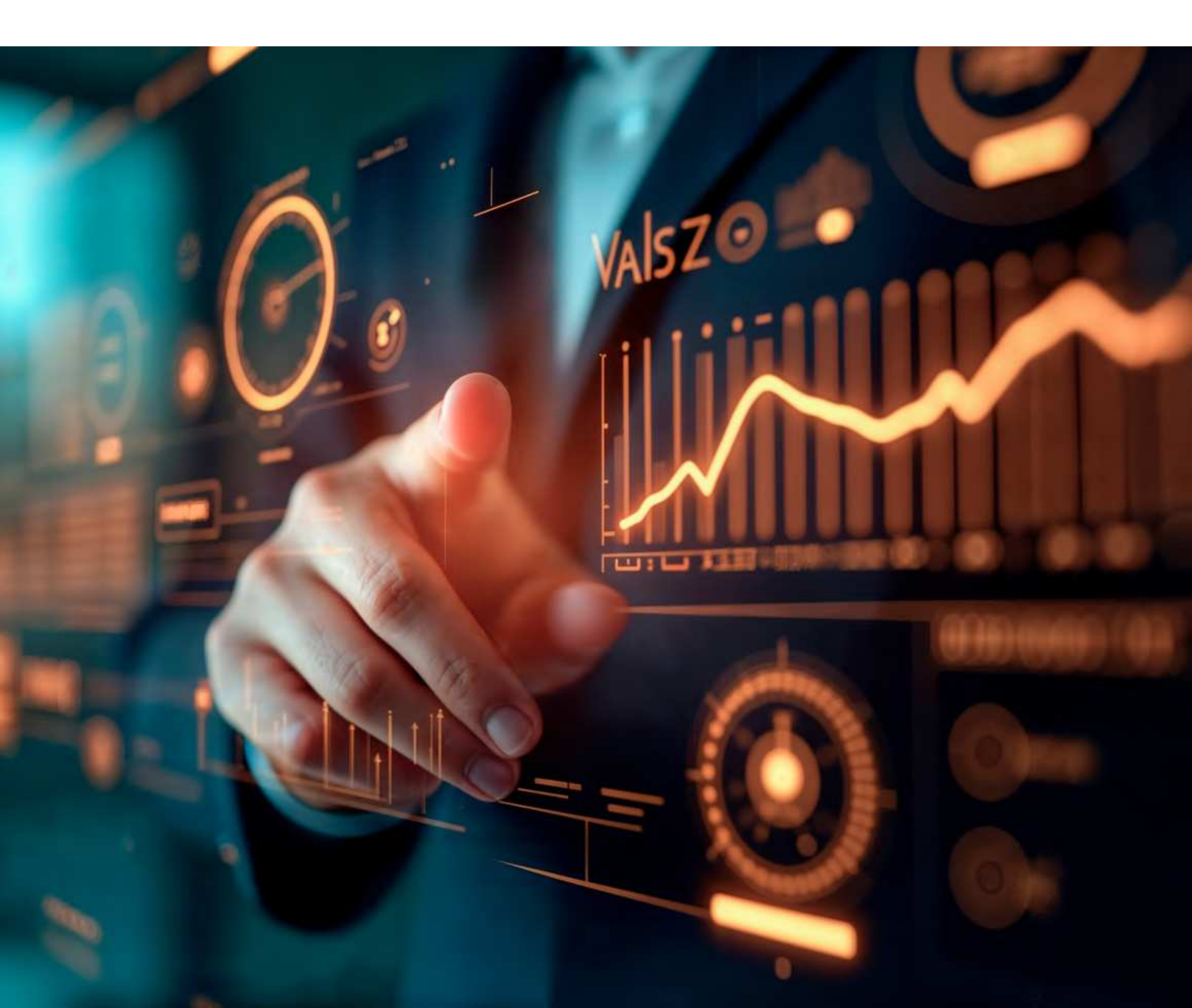




| Tiêu chí                     | Nội dung đã thực hiện trong năm 2025                                                                                                                                                                                                                                                 | Kế hoạch thực hiện trong năm 2026                                                                                                                                       |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Xóa nghèo                    | Cen Land duy trì hoạt động kinh doanh, góp phần tạo việc làm và thu nhập cho đội ngũ nhân sự trong bối cảnh thị trường còn nhiều khó khăn. Đồng thời, Công ty triển khai các chương trình đào tạo nội bộ nhằm nâng cao năng lực nghề nghiệp và cơ hội phát triển cho người lao động. | Tiếp tục mở rộng hoạt động kinh doanh gắn với tạo việc làm ổn định; nâng cao chất lượng đào tạo, góp phần cải thiện thu nhập và năng lực cạnh tranh của người lao động. |
| Không còn nạn đói            | Duy trì các hoạt động an sinh xã hội, hỗ trợ các hoàn cảnh khó khăn, đặc biệt tại các địa phương vùng sâu, vùng xa thông qua các chương trình thiện nguyện.                                                                                                                          | Tiếp tục triển khai các hoạt động thiện nguyện, hỗ trợ cộng đồng, hướng tới các đối tượng yếu thế và khu vực còn khó khăn.                                              |
| Sức khỏe và có cuộc sống tốt | Duy trì các chính sách phúc lợi cho người lao động như bảo hiểm bắt buộc, chăm sóc sức khỏe và các chương trình nâng cao thể chất, tinh thần.                                                                                                                                        | Tiếp tục hoàn thiện chính sách phúc lợi, nâng cao chất lượng chăm sóc sức khỏe và cải thiện môi trường làm việc cho người lao động.                                     |
| Chất lượng giáo dục          | Tổ chức các chương trình đào tạo nội bộ, đào tạo thực chiến nhằm nâng cao chuyên môn cho đội ngũ nhân sự; đồng thời triển khai các hoạt động hỗ trợ giáo dục tại các địa phương khó khăn.                                                                                            | Đẩy mạnh đào tạo chuyên môn, kỹ năng nghề nghiệp; tiếp tục hỗ trợ các chương trình giáo dục cộng đồng, đặc biệt tại khu vực vùng sâu, vùng xa.                          |
| Bình đẳng giới               | Tạo môi trường làm việc bình đẳng, đảm bảo quyền lợi cho lao động nữ; tăng tỷ lệ nữ tham gia các vị trí quản lý.                                                                                                                                                                     | Tiếp tục thúc đẩy bình đẳng giới, tạo điều kiện để lao động nữ phát triển nghề nghiệp và cân bằng công việc – cuộc sống.                                                |

| Tiêu chí                              | Nội dung đã thực hiện trong năm 2025                                                                                                                   | Kế hoạch thực hiện trong năm 2026                                                                                                                  |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Công việc và phát triển kinh tế       | Trong bối cảnh thị trường còn nhiều thách thức, Cen Land đã chủ động điều chỉnh chiến lược kinh doanh, kiểm soát chi phí và duy trì hoạt động ổn định. | Tiếp tục củng cố nền tảng hoạt động, nâng cao hiệu quả kinh doanh và sẵn sàng cho chu kỳ tăng trưởng mới của thị trường.                           |
| Công nghiệp, đổi mới và cơ sở hạ tầng | Đẩy mạnh chuyển đổi số trong hoạt động kinh doanh; duy trì và phát triển các nền tảng công nghệ phục vụ môi giới và quản lý khách hàng.                | Tiếp tục hoàn thiện hệ thống công nghệ, nâng cao hiệu quả vận hành và trải nghiệm khách hàng thông qua các nền tảng số.                            |
| Giảm bất bình đẳng                    | Duy trì các chính sách phúc lợi và chế độ đãi ngộ phù hợp, đảm bảo quyền lợi cho người lao động trong toàn hệ thống.                                   | Tiếp tục hoàn thiện và nâng cao các chính sách phúc lợi, hướng tới môi trường làm việc công bằng và bền vững.                                      |
| Hợp tác để thực hiện hóa các mục tiêu | Mở rộng hợp tác với các đối tác trong lĩnh vực bất động sản, bao gồm các chủ đầu tư và đơn vị phân phối, góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh.        | Tiếp tục phát triển mạng lưới đối tác trong và ngoài nước, tìm kiếm cơ hội hợp tác mới nhằm đa dạng hóa nguồn thu và nâng cao năng lực cạnh tranh. |
| Bình đẳng giới                        | Tạo môi trường làm việc bình đẳng, đảm bảo quyền lợi cho lao động nữ; tăng tỷ lệ nữ tham gia các vị trí quản lý.                                       | Tiếp tục thúc đẩy bình đẳng giới, tạo điều kiện để lao động nữ phát triển nghề nghiệp và cân bằng công việc – cuộc sống.                           |





# Báo cáo tài chính

- 14 Thông tin chung về doanh nghiệp
- 20 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 26 Mô hình quản trị và bộ máy quản lý
- 34 Định hướng phát triển
- 38 Các rủi ro trọng yếu



# **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)

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

## **NỘI DUNG**

|                                               | <b>Trang</b> |
|-----------------------------------------------|--------------|
| 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 số 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC  
Hàng Kiểm toán  
AASC

Hoàng Thị Thu Hương

Giám đốc Kiểm toán

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Phạm Thị Xuân Thu

Kiểm toán viên

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

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

AASC AUDITING FIRM

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| Mã số | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 31/12/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|-------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>6.789.964.210.138</b> | <b>4.298.280.977.836</b> |
| 110   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>    | <b>114.689.116.120</b>   | <b>31.099.676.274</b>    |
| 111   | 1. Tiền                                      |             | 109.689.116.120          | 31.099.676.274           |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 5.000.000.000            | -                        |
| 120   | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>5</b>    | <b>164.585.369.863</b>   | <b>157.424.654.795</b>   |
| 123   | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | 164.585.369.863          | 157.424.654.795          |
| 130   | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>5.797.075.319.205</b> | <b>3.745.916.881.150</b> |
| 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   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>11</b>   | <b>690.724.503.495</b>   | <b>354.388.867.338</b>   |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                              |             | 690.724.503.495          | 354.388.867.338          |
| 150   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>22.889.901.455</b>    | <b>9.450.898.279</b>     |
| 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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>754.892.529.694</b>   | <b>2.882.428.883.955</b> |
| 210   | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         |             | <b>13.810.204.720</b>    | <b>2.470.221.354.651</b> |
| 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   | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | <b>152.328.589.988</b>   | <b>185.157.833.912</b>   |
| 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   | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>15</b>   | <b>166.770.497.943</b>   | <b>176.588.698.677</b>   |
| 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<br>VND        | 01/01/2025<br>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<br>VND        | 01/01/2025<br>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                             |             | <u>7.544.856.739.832</u> | <u>7.180.709.861.791</u> |

Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

Phạm Đức Hùng  
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

| Mã số | CHỈ TIÊU                                               | Thuyết minh | Năm 2025          | Năm 2024          |
|-------|--------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
|       |                                                        |             | VND               | VND               |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 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



8

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

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     |

9



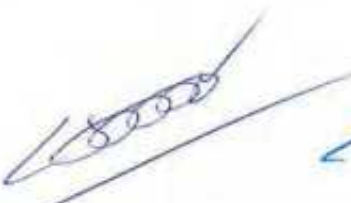
## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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           | <u>114.689.116.120</u> | <u>31.099.676.274</u> |

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

  
 Lê Thị Lan  
 Kế toán trưởng

  
 Phạm Đức Hùng  
 Tổng Giám đốc

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 Kỳ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 12 tháng 10 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội, 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 31/12/2022

| 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 (shopouse), 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     | 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                 | 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 Vinh Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Cen Vinh 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. |

13

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 31/12/2022

Cấu trúc tập đoàn  
Công ty có các công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 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 TMDT 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; sản giao dịch bất động sản; tư vấn và quản lý bất động sản; tư vấn quản lý; dịch vụ h 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, đầu giá bất động sản, đầu 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, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất.                                                                |
| Công ty Cổ phần Cen HCM (**)                                  | 57 Nguyễn Cư Thach, 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, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất (từ hoạt động đầu 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. |

12



**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

## 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

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



- 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 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 lâm 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 hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.



## 2.20. 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 Kỷ 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 Kỷ 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 Kỷ 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 HGI-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                                                   |
| <b>Tài sản</b>                                                                                                     |                                                       |                                        |                                                       |
| 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                                       |
| <b>Cộng tài sản</b>                                                                                                | <b>873.763.972.000</b>                                | <b>-</b>                               | <b>873.763.972.000</b>                                |
| <b>Nợ phải trả</b>                                                                                                 |                                                       |                                        |                                                       |
| Nợ ngắn hạn                                                                                                        | 380.501.272.864                                       | -                                      | 380.501.272.864                                       |
| <b>Cộng nợ phải trả</b>                                                                                            | <b>380.501.272.864</b>                                | <b>-</b>                               | <b>380.501.272.864</b>                                |
| <b>Tổng giá trị tài sản thuần</b>                                                                                  | <b>493.262.699.136</b>                                |                                        | <b>493.262.699.136</b>                                |
| Lợi ích của cổ đông không kiểm soát                                                                                |                                                       |                                        |                                                       |
| <b>Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng với lợi ích của Công ty (58,2%)</b>                                        |                                                       |                                        | <b>287.078.890.897</b>                                |
| <b>Tổng giá phí của khoản đầu tư này</b>                                                                           |                                                       |                                        | <b>415.800.000.000</b>                                |
| 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                                       |
| <b>Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh (xem thêm tại Thuyết minh số 17)</b>                        |                                                       |                                        | <b>128.721.109.103</b>                                |

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          | -                     |
|                                   | <b>114.689.116.120</b> | <b>31.099.676.274</b> |

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        | -        |
|                      | <b>164.585.369.863</b> | <b>-</b> | <b>157.424.654.795</b> | <b>-</b> |

Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư năm 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 năm 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                     |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                           |                        |                         |                        |                         |
| <i>Bên liên quan</i>                                                         | <b>153.988.317.154</b> | <b>-</b>                | <b>85.253.742.333</b>  | <b>-</b>                |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ                   | 131.392.871.783        | -                       | 61.604.013.290         | -                       |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ                                            | 2.142.487.747          | -                       | 2.142.487.747          | -                       |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỷ                             | 813.510.087            | -                       | 1.835.400.027          | -                       |
| - Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ                                       | 83.065.512             | -                       | 115.459.244            | -                       |
| - Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn                                                | 19.556.382.025         | -                       | 19.556.382.025         | -                       |
| <i>Bên khác</i>                                                              | <b>436.956.636.811</b> | <b>(28.007.683.591)</b> | <b>462.276.521.348</b> | <b>(28.007.683.591)</b> |
| - 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)         |
|                                                                              | <b>590.944.953.965</b> | <b>(28.007.683.591)</b> | <b>547.530.263.681</b> | <b>(28.007.683.591)</b> |

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)        |
|                                            | <b>88.256.412.232</b> | <b>(1.516.208.762)</b> | <b>47.036.510.820</b> | <b>(1.516.208.762)</b> |

(\*) 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).







| Tên bên vay/Hợp đồng cho vay/loại tiền (tiếp theo)                                              | Mục đích vay                            | Lãi suất/năm | Thời hạn vay | Hình thức bảo |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Công ty Cổ phần VMF<br>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      |
| 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      |
| b) Dài hạn<br>Công ty Cổ phần Cen X World<br>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      |

## 9. PHẢI THU KHÁC

|                                                                          | 31/12/2025               |                         | 01/01/2025               |                         |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                                                          | Giá trị                  | Dự phòng                | Giá trị                  | Dự phòng                |
|                                                                          | VND                      | VND                     | VND                      | VND                     |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                       |                          |                         |                          |                         |
| <i>a.1) Chi tiết theo nội dung</i>                                       |                          |                         |                          |                         |
| - 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)         |
|                                                                          | <b>5.165.107.513.969</b> | <b>(87.106.465.624)</b> | <b>3.069.744.764.626</b> | <b>(54.276.465.624)</b> |
| <i>a.2) Chi tiết theo đối tượng</i>                                      |                          |                         |                          |                         |
| - Phải thu lãi tiền gửi, cho vay                                         | 5.976.800.841            | -                       | 18.748.906.524           | -                       |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ                                        | 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 Lái (3)                                   | 56.568.160.000           | -                       | 55.000.000.000           | -                       |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (4)           | 1.295.347.280.748        | -                       | -                        | -                       |
| + Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (5)                                     | 314.571.300.000          | -                       | -                        | -                       |
| + Công ty Cổ phần TID (6)                                                | 50.000.000.000           | -                       | -                        | -                       |
| + Công ty 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        | -                       |
| Hợp tác kinh doanh tại Công ty mẹ                               | 1.259.002.013.226        | -                       | 1.945.287.483.226        | -                       |
| + Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land (9.2)                | 1.145.287.483.226        | -                       | 1.145.287.483.226        | -                       |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (10)                      | -                        | -                       | 800.000.000.000          | -                       |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (11) | 113.714.530.000          | -                       | -                        | -                       |
| Hợp tác kinh doanh tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (12) | 354.800.000.000          | -                       | -                        | -                       |
| - 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          | -                       |
|                                                                 | <u>5.165.107.513.969</u> | <u>(87.106.465.624)</u> | <u>3.069.744.764.626</u> | <u>(54.276.465.624)</u> |
| 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          | -                       |
|                                                                 | <u>13.810.204.720</u>    | <u>-</u>                | <u>2.493.771.354.651</u> | <u>(23.550.000.000)</u> |
| 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          | -                       |
|                                                                      | <u>13.810.204.720</u>    | <u>-</u>               | <u>2.493.771.354.651</u> | <u>(23.550.000.000)</u> |
| 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            | -                       |
|                                                                      | <u>1.548.261.118.660</u> | <u>(5.640.000.000)</u> | <u>1.266.967.440.585</u> | <u>-</u>                |

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/HENT 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         |
|                                                                      | <u>49.952.553.014</u> | <u>49.911.339.863</u> |



(\*) 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 m<sup>2</sup> 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<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>           |                          |                          |
| 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          | -                        |
| <b>Cộng</b>               | <b>1.295.347.280.748</b> | <b>-</b>                 |
| <b>Dài hạn</b>            |                          |                          |
| 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          |
| <b>Cộng</b>               | <b>12.854.617.500</b>    | <b>1.069.739.505.010</b> |

(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 sân dịch vụ tại khu chung cư @Homes - Yên Sở.  
+ Căn hộ chung cư tại khu tái định cư Đồng Hội (Đống 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 chỉ 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 chỉ 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 Kỳ, bao gồm:

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

Thông tin chi tiết như sau:

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

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

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

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

(12) 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 Kỳ, Công ty Cổ phần VMF và Công ty Cổ phần Dịch vụ gia tăng Bất động sản Thế Kỳ 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 Mễ 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 |                       |                        |                       |                        |
| <b>Phải thu khách hàng</b>                                                                                    | <b>28.130.709.764</b> | <b>123.026.173</b>     | <b>28.130.709.764</b> | <b>123.026.173</b>     |
| + 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            | -                      |



|                                                                          | 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            |
| <b>Trả trước người bán</b>                                               | <b>1.652.015.224</b>   | <b>135.806.462</b>     | <b>1.652.015.224</b>   | <b>135.806.462</b>     |
| + 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             |
| <b>Phải thu khác</b>                                                     | <b>133.257.105.487</b> | <b>46.150.639.863</b>  | <b>116.477.105.487</b> | <b>38.650.639.863</b>  |
| <b>Phải thu khác ngắn hạn</b>                                            | <b>133.257.105.487</b> | <b>46.150.639.863</b>  | <b>92.927.105.487</b>  | <b>38.650.639.863</b>  |
| + 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          | -                      | -                      | -                      |
| <b>Phải thu khác dài hạn</b>                                     | <b>-</b>               | <b>-</b>               | <b>31.050.000.000</b>  | <b>7.500.000.000</b>   |
| + 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          |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>                              | <b>3.760.700.000</b>   | <b>3.760.700.000</b>   | <b>3.760.700.000</b>   | <b>3.760.700.000</b>   |
| + 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          |
|                                                                  | <b>166.800.530.475</b> | <b>50.170.172.498</b>  | <b>157.520.530.475</b> | <b>50.170.172.498</b>  |

#### 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        | -        |
|                                       | <b>690.724.503.495</b> | <b>-</b> | <b>354.388.867.338</b> | <b>-</b> |

(\*) 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         |
|                                          | <b>686.450.815.312</b> | <b>351.963.136.458</b> |

(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 Đống 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 Đống Đa và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà tại thời điểm 31/12/2025 là 46.874.069.739 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 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 DỜ 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        | -          | -                      |
|                                                                                          | <b>254.228.380.653</b> | <b>254.228.380.653</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>               |

- 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 <sup>(1)</sup> | 1.385.380.702        | -                    |
| - Xây dựng cơ bản                                                        | 3.705.885.116        | 3.705.885.116        |
| Dự án Hệ thống phần mềm SERP <sup>(2)</sup>                              | 313.917.960          | 313.917.960          |
| Dự án Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn <sup>(3)</sup>  | 3.391.967.156        | 3.391.967.156        |
| - Sửa chữa lớn                                                           | 215.333.333          | -                    |
| Dự án Meyhomes Capital Phú Quốc                                          | 215.333.333          | -                    |
|                                                                          | <b>5.306.599.151</b> | <b>3.705.885.116</b> |

(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 Kỷ.

Tài sản mua gồm:

- (i) Diện tích chỗ để xe ô tô tầng hầm chung cư có diện tích sử dụng 2.784 m<sup>2</sup>, tương ứng 232 chỗ để xe;
  - (ii) Diện tích sân nhà trẻ tầng 1 và tầng 2 là 598,9 m<sup>2</sup>;
  - và (iii) Diện tích sân khu vực bể bơi là 438 m<sup>2</sup>. 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 để 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.



### 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        | -                      | -                 | -                               | 50.000.000                | 50.000.000      |
| - Phân loại lại        | -                      | (50.000.000)      | (3.164.612.728)                 | -                         | (3.164.612.728) |
| - Thanh lý, nhượng bán | -                      | -                 | 45.807.676.329                  | 18.906.060.840            | 183.296.614.093 |
| 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                 | (2.170.187.295) |
| - 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.

#### (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.



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 Bảy Hiền (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).



# 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 Dầu 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 Dầu 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 Dầu 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 Dầu 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 Dầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty TNHH Quân 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 Đống 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 Thuận 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)                                                            | 760.053.328     | 760.053.328           | 53.159.002.028    | 5.677.751.157     | 48.241.304.199  | 48.241.304.199        |
| - Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (**)                                                                               | 760.053.328     | 760.053.328           | 323.333.328       | 760.053.328       | 323.333.328     | 323.333.328           |
| + Ngân hàng Thương mại Cổ phần Dầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)                  | -               | -                     | 31.483.333.332    | 750.000.000       | 30.733.333.332  | 30.733.333.332        |
| + Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa (tại Công ty mẹ)                                                     | -               | -                     | 21.352.335.368    | 4.167.697.829     | 17.184.637.539  | 17.184.637.539        |
| + Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành (tại Công ty mẹ)                                        | -               | -                     | -                 | -                 | -               | -                     |

45

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

|                                                                              | 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 |

## 17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI



(\*) 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<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Bên khác</b>                                                                                                  |              |                 |                                       |                              |                        |                        |
| 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)                  | 611.558.472.453        | 591.708.182.318        |
| 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 Quân 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          | -                      |
|                                                                                                                  |              |                 |                                       |                              | <u>611.558.472.453</u> | <u>591.708.182.318</u> |

(1) Khoản vay tín dụng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà được đảm bảo bởi:  
+ 02 (Hai) sản dịch vụ tại ô C11-ODK4, Khu chung cư @Homes thuộc dự án Khu nhà ở xã hội, phường Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land, Trung đô căn B0607 của Công ty Cổ + 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 có định hữu hình). Trong đó căn B0607 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thẻ Ký;  
+ Sản 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 LILAHA;  
+ 05 (Năm) sản tăng 1, tòa H, 1, 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 + 03 (Ba) sản dịch vụ tại ô đất H-CT2, Khu nhà ở Hi Brand, khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, Thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land. Đến ngày 30/12/2025 Công ty đã thực hiện giải chấp đối với 3 tài sản bảo đảm này.  
+ Các Hợp đồng tiền gửi có giá trị 90.985.369.863 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Thuyết minh số 05 - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn).

47

Công ty Cổ phần Bất động sản Thẻ Ký  
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                   |
| -                                     | 353.548.300.000                                                           | 353.548.300.000       | -                 | 353.548.300.000   | -                | -                     |
| -                                     | 946.016.535.646                                                           | 946.016.535.646       | 2.969.532.936.368 | 3.255.749.605.362 | 659.799.776.652  | 659.799.776.652       |
| 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       |
| +                                     | 1.271.997.780                                                             | 1.271.997.780         | -                 | 760.053.328       | 511.944.452      | 511.944.452           |
| +                                     | Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)                                        | -                     | 182.550.000.000   | 750.000.000       | 181.800.000.000  | 181.800.000.000       |
| +                                     | Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa (tại Công ty mẹ)              | -                     | 35.360.000.000    | 4.167.697.829     | 31.192.302.171   | 31.192.302.171        |
| +                                     | Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành (tại Công ty mẹ) | -                     | 9.600.000.000     | -                 | 9.600.000.000    | 9.600.000.000         |
| +                                     | Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Phú Quốc (tại Cenhomes)               | -                     | -                 | 353.548.300.000   | -                | -                     |
| -                                     | Traí phiếu thương (***)                                                   |                       |                   |                   |                  |                       |
| -                                     | 353.548.300.000                                                           | 353.548.300.000       | -                 | -                 | -                | -                     |
| -                                     | 354.820.297.780                                                           | 354.820.297.780       | 227.510.000.000   | 359.226.051.157   | 223.104.246.623  | 223.104.246.623       |
| -                                     | (354.308.353.328)                                                         | (354.308.353.328)     | (53.159.002.028)  | (359.226.051.157) | (48.241.304.199) | (48.241.304.199)      |
| -                                     | 511.944.452                                                               | 511.944.452           | 174.350.997.972   | -                 | 174.862.942.424  | 174.862.942.424       |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng |                                                                           |                       |                   |                   |                  |                       |
| -                                     | 511.944.452                                                               | 511.944.452           | 174.350.997.972   | -                 | 174.862.942.424  | 174.862.942.424       |



|                                                                           | Lãi suất năm | Thời hạn vay    | Mục đích vay                                                                                  | Hình thức bảo đảm | 31/12/2025       | 01/01/2025    |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|---------------|
|                                                                           |              |                 |                                                                                               |                   | VND              | 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-HBCVDADT/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    | -             |
|                                                                           |              |                 |                                                                                               |                   |                  |               |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng                                     |              |                 |                                                                                               |                   | 223.104.246.623  | 1.271.997.780 |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng                                            |              |                 |                                                                                               |                   | (48.241.304.199) | (760.053.328) |
|                                                                           |              |                 |                                                                                               |                   | 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/HBTD 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 283768.25.059.566543.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 và 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 Hòa Tiến Paradise tại xã Tiến Diên, tỉnh Hà Tĩnh giữa Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành và Centland; + 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-HBCVDADT/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).

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

- (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 Sân vận 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 VNĐ (thuyết minh số 05 - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn).
- (5) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng được đảm bảo bằng:
- + 01 căn hộ chung cư số 2620, Khu tái định cư Đồng Hới, xã Đồng 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 Hới 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 Hới An Tây, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam;
- + 01 (Một) bất động sản tại Khu tái định cư Đồng Hới, xã Đồng 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      | 01/01/2025  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------|
|                                                                                   |              |                 |                                                                         |                   | VND             | VND         |
| Bên khác                                                                          |              |                 |                                                                         |                   |                 |             |
| 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/HBTD 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 Hòa Tiến 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 hiện kế/biệt thự tại Dự án Khu đô thị Eco Central Park | Tài sản (7)       | 41.600.000.000  | -           |



(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 bằng 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 g

(\*\*\*) 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
  - 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%
  - 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
  - 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                    |
| <b>Bên liên quan</b>                                       | <b>10.378.620.161</b>  | <b>10.378.620.161</b>  | <b>18.539.410.153</b>  | <b>18.539.410.153</b>  |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ                          | 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 Kỳ           | 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 Kỳ | 6.092.690.841          | 6.092.690.841          | 10.469.243.447         | 10.469.243.447         |
| <b>Bên khác</b>                                            | <b>155.820.964.161</b> | <b>155.820.964.161</b> | <b>114.871.761.196</b> | <b>114.871.761.196</b> |
| - 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         |
|                                                            | <b>166.199.584.322</b> | <b>166.199.584.322</b> | <b>133.411.171.349</b> | <b>133.411.171.349</b> |

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

|                                               | 31/12/2025            | 01/01/2025           |
|-----------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                               | VND                   | VND                  |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                            |                       |                      |
| <b>Bên khác</b>                               |                       |                      |
| - 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        |
|                                               | <b>5.751.010.961</b>  | <b>9.250.735.144</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>                             |                       |                      |
| <b>Bên khác</b>                               |                       |                      |
| - Khách hàng dự án Khu dân cư Khe Cát         | 10.017.946.371        | -                    |
|                                               | <b>10.017.946.371</b> | <b>-</b>             |



## 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 |
|----------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                        | 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           |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 247.939.069          | 14.083.808.169         | 26.411.469.905         | 14.456.272.954           |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | 162.641              | 68.567.687.641         | 64.188.482.968         | 59.835.626.755           |
| Các loại thuế khác                     | -                    | 311.329.668            | 368.705.882            | 115.185.644              |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 243.269.002          | -                      | 292.764.746            | 295.061.041              |
|                                        | <b>3.413.862.296</b> | <b>100.953.539.629</b> | <b>143.958.346.042</b> | <b>111.102.963.139</b>   |

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, 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           |
|                               | <b>58.839.334.786</b> | <b>27.539.776.215</b> |

(\*) 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 Hud Mê Linh                                                                                                                                  | 619.999.999            | 669.999.999            |
| + Dự án Bình Minh Garden                                                                                                                             | 775.008.888            | 775.008.888            |
| + Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế                                                                                                              | 1.106.192.789          | 1.106.192.789          |
| + Dự án Vườn Sen - Đồng Kỵ                                                                                                                           | 4.840.323.624          | 29.247.644.522         |
| + Dự án Hoa Tiên Paradise                                                                                                                            | 1.370.000.000          | 1.370.000.000          |
| + Dự án Rivea Hà Nội                                                                                                                                 | 7.100.000.000          | -                      |
| + Dự án Alluvia City                                                                                                                                 | 2.250.000.000          | -                      |
| + Dự án Alluvia City cao tầng                                                                                                                        | 7.350.005.000          | -                      |
| + Dự án The Parkland - Imperia Ocean City                                                                                                            | 8.650.000.000          | -                      |
| + Dự án Matrix One                                                                                                                                   | 276.716.507            | 3.450.100.000          |
| + Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)                                                                                          | 893.450.224            | 4.127.698.812          |
| + Dự án khác                                                                                                                                         | 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         |
|                                                                                                                                                      | <b>183.420.921.019</b> | <b>125.137.034.594</b> |



## 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                                                               | 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 |
| 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             | -                         | -                    | -                       | -            | -                     | -                        | 1.700.000.000                   | 1.700.000.000     |
| Tăng vốn trong năm nay do cổ đông tại Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC góp vốn | -                         | -                    | -                       | -            | -                     | 73.302.796.260           | 1.796.169.667                   | 75.098.965.927    |
| Lãi trong năm nay                                                                  | -                         | -                    | -                       | -            | -                     | 149.812.653              | (149.812.653)                   | -                 |
| Thay đổi tỷ lệ sở hữu vốn tại Cen Hung Yen                                         | -                         | -                    | -                       | -            | -                     | (1.030.152.630)          | 755.152.630                     | (275.000.000)     |
| Thay đổi tỷ lệ sở hữu vốn tại Cen Miền Trung                                       | -                         | -                    | -                       | -            | -                     | (4.209.394)              | -                               | (4.209.394)       |
| Giảm khác tại Công ty mẹ                                                           | -                         | -                    | -                       | -            | -                     | (358.671.379)            | 197.371.013                     | (161.300.366)     |
| Tăng/Giảm khác                                                                     | 4.636.785.340.000         | 149.798.900.000      | 54.125.000.000          | (1.080.000)  | 143.649.701.920       | 706.995.282.313          | 255.615.134.350                 | 5.946.968.278.583 |
| Số dư cuối năm nay                                                                 | 4.636.785.340.000         | 149.798.900.000      | 54.125.000.000          | (1.080.000)  | 143.649.701.920       | 706.995.282.313          | 255.615.134.350                 | 5.946.968.278.583 |

55

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

|                                                            | 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         |
|                                                            | <b>4.645.966.740</b>  | <b>4.288.221.740</b>  |
| c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan            |                       |                       |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ | 12.233.542.085        | 10.373.542.085        |
|                                                            | <b>12.233.542.085</b> | <b>10.373.542.085</b> |

(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        |
|                                                               | <b>15.375.056.210</b> | <b>31.302.689.158</b> |
| 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        |



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 Kỳ       | 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%      |
|                                       | <b>4.636.785.340.000</b> | <b>100%</b> | <b>4.636.785.340.000</b> | <b>100%</b> |

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        | <b>4.636.785.340.000</b> | <b>4.636.785.340.000</b> |

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        |
|                         | <b>143.649.701.920</b> | <b>143.649.701.920</b> |

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        |
|                        | <b>59.501.923.009</b> | <b>64.155.146.190</b> |

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        |
|                        | <b>69.549.978.606</b> | <b>93.473.867.594</b> |

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          |
|                                                | <b>1.323.484.651.762</b> | <b>1.538.002.600.367</b> |
|                                                | <b>85.541.968.721</b>    | <b>8.006.821.050</b>     |

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          |
|                                                                                               | <b>1.031.840.056.326</b> | <b>1.248.568.714.419</b> |
|                                                                                               | <b>36.809.490.015</b>    | <b>278.385.373.785</b>   |
| <b>Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan</b><br>(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         |
|                                                                                                                    | <b>12.323.722.811</b> | <b>49.119.025.471</b> |
|                                                                                                                    | <b>18.527.589.440</b> | <b>7.018.164.384</b>  |
| <b>Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan</b><br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43) |                       |                       |

## 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        |
|                         | <b>74.010.124.697</b> | <b>91.661.139.506</b> |

## 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         |
|                                         | <b>9.382.640.071</b> | <b>19.166.518.809</b> |

## 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         |
|                                                                                                   | <b>122.250.319.014</b> | <b>133.438.031.897</b> |
|                                                                                                   | <b>14.978.450.473</b>  | <b>10.242.707.940</b>  |
| <b>Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan</b><br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43) |                        |                        |

## 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        |
|                                                                                                    | <b>13.344.187.601</b> | <b>2.215.493.804</b> |
|                                                                                                    | <b>-</b>              | <b>45.454.545</b>    |
| <b>Trong đó: Thu nhập khác từ các bên liên quan</b><br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43) |                       |                      |

(\*) 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         |
|                                                       | <b>10.268.722.294</b> | <b>39.208.652.613</b> |



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) | -        |
|                                                                                                                                                              | (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<br>trở xuống | Trên 1 năm<br>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<br>trở xuống    | Trên 1 năm<br>đến 5 năm  | Trên 5 năm | Cộng                     |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|--------------------------|
|                                    | VND                      | VND                      | VND        | VND                      |
| <b>Tại ngày 01/01/2025</b>         |                          |                          |            |                          |
| 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          |
|                                    | <b>3.868.222.966.847</b> | <b>2.470.221.354.651</b> | <b>-</b>   | <b>6.338.444.321.498</b> |

**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<br>trở xuống    | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                     |
|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------|--------------------------|
|                                   | VND                      | VND                     | VND        | VND                      |
| <b>Tại ngày 31/12/2025</b>        |                          |                         |            |                          |
| 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           |
|                                   | <b>1.068.259.616.779</b> | <b>179.508.909.164</b>  | <b>-</b>   | <b>1.247.768.525.943</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2025</b>        |                          |                         |            |                          |
| 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           |
|                                   | <b>1.232.104.517.804</b> | <b>4.800.166.192</b>    | <b>-</b>   | <b>1.236.904.683.996</b> |

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          | Năm 2024          |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                 | VND               | VND               |
| <b>a) Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>     |                   |                   |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường     | 3.143.883.934.340 | 2.715.317.497.944 |
| <b>b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b> |                   |                   |
| 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<br>bất động sản | Hoạt động chuyển<br>nhượng bất động<br>sản | Hoạt động cho thuê<br>văn phòng và khác | Tổng cộng toàn<br>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              |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b> | <b>172.328.159.501</b>             | <b>103.796.473.451</b>                     | <b>15.519.962.484</b>                   | <b>291.644.595.436</b>         |
| 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              |
| <b>Tổng tài sản</b>                      | <b>2.694.915.301.542</b>           | <b>2.778.188.844.637</b>                   | <b>423.527.384.704</b>                  | <b>7.544.856.739.832</b>       |
| 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              |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                  | <b>352.783.329.345</b>             | <b>110.808.055.543</b>                     | <b>7.661.789.550</b>                    | <b>1.597.888.461.249</b>       |

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



**Bên liên quan**

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

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:

**Mối quan hệ**

Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Vũ Thị Xuân Giang (Phó Tổng Giám đốc Cen Land)

|                                                            | Năm 2025              | Năm 2024               |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                            | VND                   | VND                    |
| <b>Doanh thu bán hàng, dịch vụ</b>                         | <b>85.541.968.721</b> | <b>8.006.821.050</b>   |
| - 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            |
| <b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>                               | <b>51.787.940.488</b> | <b>288.628.081.725</b> |
| <b>Chi phí giá vốn hàng bán</b>                            | <b>36.809.490.015</b> | <b>278.385.373.785</b> |
| - 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           | -                      |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                        | <b>14.978.450.473</b> | <b>10.242.707.940</b>  |
| - 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         | -                      |
| <b>Doanh thu hoạt động tài chính - lãi cho vay</b>         | <b>18.527.589.440</b> | <b>7.018.164.384</b>   |
| - 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        | -                      |
| <b>Thu nhập khác</b>                                       | <b>-</b>              | <b>45.454.545</b>      |
| - Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ     | -                     | 45.454.545             |

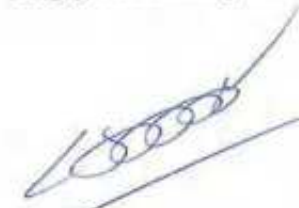
Các khoản đảm bảo cho phát hành trái phiếu (xem thêm tại thuyết minh 18).

| Chức danh                                                                     | Năm 2025      | Năm 2024      |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                               | VND           | VND           |
| <b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>                                    |               |               |
| 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 Hối 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 Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

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

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
Phạm Đức Hùng  
Tổng Giám đốc



65





NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



The image shows a red circular official stamp on the left and a blue ink signature on the right. The stamp contains the text "CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỊ KHU" around the top edge, "CEN LAND" in the center, and "MSTN: 0101160306" around the bottom edge. The signature is written in a fluid, cursive style.

TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Phạm Đức Hùng*



