

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(đã được soát xét)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	05 - 60
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	08 - 09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 60

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 riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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 24 ngày 09 tháng 06 năm 2026.

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, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị:

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch	
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 22/05/2026)
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	
Bà Nguyễn Thị Hiền	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 22/05/2026)
Ông Phạm Thất Tùng	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 22/05/2026)
Ông Mai Hữu Đạt	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 22/05/2026)

Ban Tổng Giám đốc:

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

Ủy ban kiểm toán:

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 kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này là Ông Phạm Đức Hùng - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho Công ty.

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

Chúng tôi - Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, chúng tôi cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

Chúng tôi đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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.

Chúng tôi cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

Cam kết khác

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Đức Hùng

Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ được lập ngày 28 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 60, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Hoàng Thị Thu Hương

Giám đốc Kiểm toán

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.408.685.446.448	5.978.434.495.117
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	5.921.790.129	75.713.745.654
111	1. Tiền		5.921.790.129	75.713.745.654
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	79.079.531.381	108.311.761.861
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		79.079.531.381	108.311.761.861
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.581.031.231.752	5.201.324.418.522
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	441.938.619.133	539.565.413.288
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	7.438.359.043	39.067.338.205
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	4.197.284.522.267	4.688.321.935.720
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(65.630.268.691)	(65.630.268.691)
140	IV. Hàng tồn kho	9	701.801.233.381	589.825.422.597
141	1. Hàng tồn kho		701.801.233.381	589.825.422.597
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		40.851.659.805	3.259.146.483
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	14	40.521.648.626	2.929.135.304
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		84.445.882	84.445.882
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	245.565.297	245.565.297
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.384.388.310.459	906.284.060.915
220	I. Tài sản cố định		131.181.326.440	138.592.083.986
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	96.025.250.529	100.964.559.295
222	- Nguyên giá		172.660.524.266	176.486.404.266
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(76.635.273.737)	(75.521.844.971)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	35.156.075.911	37.627.524.691
228	- Nguyên giá		60.647.443.129	60.647.443.129
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(25.491.367.218)	(23.019.918.438)
240	II. Bất động sản đầu tư	13	180.327.631.793	166.770.497.943
241	- Nguyên giá		203.504.240.253	186.921.740.253
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(23.176.608.460)	(20.151.242.310)
250	III. Tài sản dở dang dài hạn	10	270.888.889	215.333.333
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		270.888.889	215.333.333
260	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	4	1.069.322.088.767	597.272.088.767
261	1. Đầu tư vào công ty con		1.069.322.088.767	597.272.088.767
270	V. Tài sản dài hạn khác		3.286.374.570	3.434.056.886
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	14	3.286.374.570	3.434.056.886
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.793.073.756.907	6.884.718.556.032

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.201.570.032.950	1.311.063.629.085
310	I. Nợ ngắn hạn		1.112.585.217.891	1.093.479.764.045
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	112.826.993.870	131.653.867.465
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.055.378.018	2.847.945.660
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	18	36.374.788.626	97.287.378.572
315	4. Phải trả người lao động		42.582.771.589	108.914.180.668
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	32.078.923.518	47.683.165.068
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	21	5.741.786.875	2.542.932.049
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	110.790.844.025	101.201.875.798
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	763.774.032.401	601.318.999.422
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.359.698.969	29.419.343
330	II. Nợ dài hạn		88.984.815.059	217.583.865.040
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	21	47.542.901.513	48.137.960.687
338	2. Phải trả dài hạn khác	20	6.198.689.202	4.182.961.929
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	35.243.224.344	165.262.942.424
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	22	5.591.503.723.957	5.573.654.926.947
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		149.798.900.000	149.798.900.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		36.000.000.000	36.000.000.000
415	4. Cổ phiếu mua lại của chính mình		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		131.976.589.086	131.976.589.086
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		636.943.974.871	619.095.177.861
420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		611.764.898.234	548.815.081.526
420b	- LNST chưa phân phối kỳ này		25.179.076.637	70.280.096.335
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.793.073.756.907	6.884.718.556.032

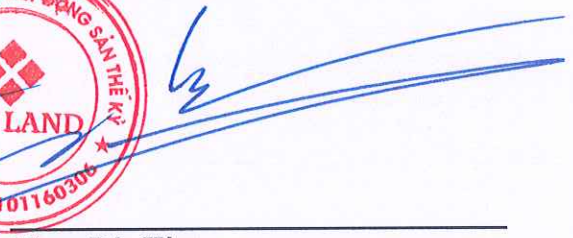


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu



Lê Thị Lan
Kế toán trưởng





Phạm Đức Hùng
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	765.082.407.005	391.447.826.161
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	1.667.421.724	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		763.414.985.281	391.447.826.161
11	4. Giá vốn hàng bán	26	631.880.533.692	266.893.138.027
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		131.534.451.589	124.554.688.134
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	2.516.438.260
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	27	2.721.708.033	4.578.749.782
23	8. Chi phí tài chính	28	29.647.855.475	37.357.584.242
24	Trong đó: Chi phí đi vay		29.647.855.475	37.357.584.242
25	9. Chi phí bán hàng	29	18.724.003.642	7.762.920.008
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	47.008.324.873	30.616.497.214
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		38.875.975.632	55.912.874.712
31	12. Thu nhập khác	31	1.920.820.765	656.048.747
32	13. Chi phí khác	32	7.641.655.278	2.559.699.143
40	14. Lợi nhuận khác		(5.720.834.513)	(1.903.650.396)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		33.155.141.119	54.009.224.316
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	7.976.064.482	11.311.100.426
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		25.179.076.637	42.698.123.890

Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng

Phạm Đức Hùng
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		33.155.141.119	54.009.224.316
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		9.719.833.908	9.938.147.571
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(2.595.126.526)	(7.159.157.792)
06	- Chi phí đi vay		29.647.855.475	37.357.584.242
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		69.927.703.976	94.145.798.337
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		624.053.886.770	158.709.406.216
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(111.975.810.784)	(286.714.254.276)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(133.667.909.427)	(9.024.264.118)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(37.444.831.006)	(157.994.734)
14	- Chi phí đi vay đã trả		(29.380.101.832)	(37.512.409.029)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(23.835.099.359)	(9.454.921.596)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		357.677.838.338	(90.008.639.200)
	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		(16.638.055.556)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		600.000.000	15.669.576.326
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(88.822.818.131)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		25.491.286.183	113.772.984.164
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(472.050.000.000)	(14.539.888.767)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.691.660.611	11.854.011.786
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(459.905.108.762)	37.933.865.378
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		914.117.915.979	1.500.606.659.726
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(881.682.601.080)	(1.442.272.164.006)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		32.435.314.899	58.334.495.720

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(69.791.955.525)	6.259.721.898
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		75.713.745.654	7.179.846.173
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>5.921.790.129</u>	<u>13.439.568.071</u>

Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Phạm Đức Hùng
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 09 tháng 06 năm 2026.

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 30 tháng 06 năm 2026 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 30 tháng 06 năm 2026 là: 1.695 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 1.613 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. 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.

1.4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Trong 6 tháng đầu năm 2026, hoạt động kinh doanh của Công ty ghi nhận sự tăng trưởng đáng kể về doanh thu, tuy nhiên lợi nhuận sau thuế giảm so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt khoảng 765,08 tỷ đồng, tăng 95,45%, chủ yếu nhờ sự gia tăng doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, đặc biệt liên quan đến Dự án Louis Hoàng Mai, cùng với việc mở rộng hoạt động môi giới bất động sản. Mặc dù doanh thu tăng mạnh, lợi nhuận sau thuế đạt khoảng 25,179 tỷ đồng, giảm 41,03% so với mức 42,698 tỷ đồng của cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là mức tăng của giá vốn và các chi phí hoạt động cao hơn tốc độ cải thiện lợi nhuận gộp, trong đó đáng chú ý là các chi phí môi giới, tư vấn, tài trợ, quảng cáo liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản, cùng với sự gia tăng của chi phí nhân sự và chi phí quản lý doanh nghiệp.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

2.4. Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6. Tiền

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

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính 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 xuất hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh.

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

2.10. Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu mà 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 riêng trong kỳ 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
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	02 - 10 năm
- Quyền sử dụng đất	Không khấu hao
- Phần mềm máy tính	03 - 05 năm
- Tài sản cố định vô hình khác	03 năm

2.11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13. Thuê hoạt động

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

2.14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

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

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

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

2.15. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán 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 chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 36 tháng.
- Chi phí sửa chữa văn phòng phân bổ vào chi phí hàng năm trong thời gian từ 01 năm đến 06 năm và phân bổ theo phương pháp đường thẳng;
- Chi phí thuê văn phòng, chi phí trả trước tiền quản lý vận hành phân bổ vào chi phí trong kỳ theo đường thẳng từ 03 tháng đến 12 tháng;

- Chi phí môi giới trả trước, phí dịch vụ tư vấn phân bổ vào chi phí trong kỳ theo doanh thu phát sinh;
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 10 tháng đến 36 tháng.

2.16. Các khoản nợ phải trả

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

2.17. Các khoản vay

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

2.18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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”.

2.19. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ kế toán nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả... Các khoản chi phí phải trả này được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.20. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ 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.

Doanh thu chờ phân bổ được kết chuyển vào: Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.21. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn 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 mua lại của chính công ty) 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.

Cổ phiếu mua lại của chính Công ty trước ngày Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 có hiệu lực (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 mua lại của chính Công ty sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu của Công ty.

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.

2.22. Doanh thu

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 cung cấp dịch vụ

- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

- Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với hợp đồng mua bán căn hộ được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng, thường là cùng với việc xác nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư căn hộ.
- Doanh thu kinh doanh bất động sản: Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua;

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

2.23. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

Giá vốn bất động sản chuyển nhượng bao gồm giá mua bất động sản từ chủ đầu tư và các chi phí trực tiếp khác có liên quan đến việc chuyển nhượng bất động sản.

2.24. Chi phí tài chính

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

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

2.25. Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.26. Bán, thanh lý tài sản cố định

Thu nhập từ bán, thanh lý tài sản cố định được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua.

Các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc bán thanh lý tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa doanh thu với chi phí liên quan trực tiếp đến việc bán tài sản cố định và giá trị còn lại của tài sản cố định. Số lãi hoặc lỗ này được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

2.27. 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 kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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.

2.28. 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 tổ chức 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 tổ chức 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.
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

2.29. 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. TIỀN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Tiền mặt	4.461.372.149	6.130.684.815
- Tiền gửi không kỳ hạn	1.460.417.980	69.583.060.839
	5.921.790.129	75.713.745.654

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:

	Giá trị
	VND
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á	511.328.464
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	356.348.587
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	164.375.450
- Các ngân hàng khác	428.365.479
	1.460.417.980

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	70.308.350.685	70.308.350.685	-	91.273.964.845	91.273.964.845	-
Cho vay	8.771.180.696	8.771.180.696	-	17.037.797.016	17.037.797.016	-
	79.079.531.381	79.079.531.381	-	108.311.761.861	108.311.761.861	-

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:

Tiền gửi có kỳ hạn

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị
				VND
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	12 tháng	6,78%	70.308.350.685
				70.308.350.685

Tại ngày 30/06/2026, khoản tiền gửi có kỳ hạn có giá trị 70.308.350.685 VND, bao gồm tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với giá trị gốc 70.000.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà, hưởng lãi suất 6,78%/năm và khoản lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu là 308.350.685 VND.
Toàn bộ khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị gốc 70.000.000.000 VND nêu trên được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay ngắn hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà (xem chi tiết tại Thuyết minh số 15).

Các khoản cho vay:

	Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn cho vay	Hình thức bảo đảm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
							VND	VND
Bên khác								
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (*)	Hợp đồng số 1012/2020/HĐV/CEN-DAINAMSON vay bằng VND	VND	Thanh toán các chi phí đầu tư của dự án "Xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cần Thơ"	20%/năm	20 tháng	Tín chấp	-	3.760.700.000
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	Thỏa thuận bù trừ bằng VND	VND	Chuyển nhượng dự án Eco Central Park	0%/năm	31/12/2028	Tín chấp	8.771.180.696	13.277.097.016
							8.771.180.696	17.037.797.016

(*) Khoản cho vay đối với Đại Nam Sơn đã được phân loại lại sang khoản mục Phải thu khác do bản chất khoản phải thu tại thời điểm báo cáo là nghĩa vụ hoàn trả của đối tác theo các thỏa thuận/hồ sơ pháp lý liên quan, không còn là khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (xem chi tiết tại Thuyết minh số 7(2)).

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	1.069.322.088.767	1.069.322.088.767	-	597.272.088.767	597.272.088.767	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	8.000.000.000	8.000.000.000	-	8.000.000.000	8.000.000.000	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	74.500.000.000	74.500.000.000	-	74.500.000.000	74.500.000.000	-
- Công ty TNHH Cen Prime	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen HCM (*)	17.792.088.767	17.792.088.767	-	16.292.088.767	16.292.088.767	-
- Công ty Cổ phần Cen Academy	12.880.000.000	12.880.000.000	-	12.880.000.000	12.880.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC (**)	2.450.000.000	2.450.000.000	-	2.250.000.000	2.250.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	415.800.000.000	415.800.000.000	-	415.800.000.000	415.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Cen Land (***)	470.350.000.000	470.350.000.000	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group (****)	2.550.000.000	2.550.000.000	-	2.550.000.000	2.550.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn (*****)	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-
	1.069.322.088.767	1.069.322.088.767	-	597.272.088.767	597.272.088.767	-

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

- Tên Công ty con: Công ty Cổ phần Cen HCM;
 - Trụ sở: Số 57-59 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Khánh (trước đây là phường An Lợi Đông, thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh;
 - Vốn điều lệ: 20.000.000.000 VND;
 - Cử bà Nguyễn Minh Hồi (Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty) là đại diện quản lý vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Cen HCM.
- Theo danh sách cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Cen HCM thì Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ sở hữu 1.880.000 cổ phần tương ứng với giá trị góp vốn là 18.800.000.000 VND (tỷ lệ 94%).

Trong kỳ, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ đã tiếp tục góp thêm 1.500.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Cen HCM, tỷ lệ sở hữu 100%.

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

- Tên Công ty con: Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC;
 - Trụ sở: Tầng 4, tòa A Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng (trước là phường Láng Hạ, quận Đống Đa), thành phố Hà Nội;
 - Vốn điều lệ: 20.000.000.000 VND;
 - Vốn Công ty góp: 1.100.000 cổ phần, tương đương 11.000.000.000 VND, chiếm 55% tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC;
 - Cử ông Nguyễn Trung Vũ (Chủ tịch Hội đồng quản trị) là đại diện quản lý vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC.
- Trong kỳ, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ đã góp thêm 200.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC, làm tăng số lượng cổ phần sở hữu từ 225.000 cổ phần lên 245.000 cổ phần.

(***) Theo Nghị quyết số 10/2026/NQ-HĐQT ngày 28/04/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ, Công ty đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty con:

- Tên Công ty con: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Cen Land (DEV);
 - Trụ sở: Tầng 4, tòa A Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam;
 - Vốn điều lệ: 2.000.000.000.000 VND;
 - Vốn Công ty góp: 198.000.000 cổ phần phổ thông, tương đương 1.980.000.000.000 VND, chiếm 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Cen Land;
 - Cử ông Nguyễn Trung Vũ (Chủ tịch Hội đồng quản trị) là người đại diện quản lý toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Cen Land.
- Trong kỳ, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ đã thực hiện góp vốn 470.350.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Cen Land, là cổ đông góp 100% tại thời điểm 30/06/2026.

(****) Tại ngày 30/06/2026, Công ty sở hữu 255.000 cổ phần, tương đương 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group, với giá gốc 2.550.000.000 VND.

Ngày 24 tháng 7 năm 2026, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần nêu trên cho một cá nhân với tổng giá trị chuyển nhượng là 4.100.000.000 VND. Tại ngày ký hợp đồng, Công ty đã nhận 3.000.000.000 VND; số tiền còn lại là 1.100.000.000 VND sẽ được thanh toán theo các điều kiện quy định tại hợp đồng.

(*****) Tại ngày 30/06/2026, Công ty sở hữu 1.600.000 cổ phần, tương đương 80% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cen Sài Gòn với giá gốc 16.000.000.000 VND.

Ngày 17 tháng 8 năm 2026, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần nêu trên cho một cá nhân với tổng giá trị chuyển nhượng là 16.000.000.000 VND và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng trong cùng ngày.

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

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

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần 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 Bất động sản An Holding	Tầng 2, tòa A Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội	70%	70%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC (*)	Tầng 4, tòa A Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội	59,04%	55%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	Số HG1-19 (ô đất SH07-2), lô SH-07 đất kết hợp dịch vụ thương mại (shophouse), khu dịch vụ cao cấp Bến Đoan, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh	58,2%	58,2%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Cen Land	Tầng 4, tòa A Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	99%	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 Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	51%	51%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	216.550.687.748	-	274.008.629.192	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	130.244.318.561	-	130.244.318.561	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỷ	813.510.087	-	813.510.087	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	22.045.000	-	22.045.000	-
- Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	19.556.382.025	-	19.556.382.025	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	167.275.997	-	822.728.690	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	54.491.230.033	-	68.279.485.320	-
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	788.732.267	-	10.246.657	-
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	5.413.635.079	-	5.413.635.079	-
- Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	343.814.071	-	410.267.435	-
- Công ty Cổ phần Cen Housing	629.167.400	-	629.167.400	-
- Công ty Cổ phần Cen Academy	197.397.817	-	27.295.103.171	-
- Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	111.000.000	-	111.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	-	-	380.328.445	-
- Công ty Cổ phần Cen HCM	1.063.237.575	-	2.498.467.273	-
- Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	-	-	266.666.720	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	133.513.524	-	133.513.524	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	94.227.243	-	-	-
- Công ty TNHH Cen Prime	1.094.107.712	-	16.473.973.343	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	1.387.093.357	-	641.256.462	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế Kỷ	-	-	6.534.000	-
Bên khác	225.387.931.385	(27.024.968.367)	265.556.784.096	(27.024.968.367)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	26.014.770.668	-	26.014.770.668	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	96.990.042	-	96.990.042	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	(22.373.972.812)	22.373.972.812	(22.373.972.812)

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác (tiếp theo)				
- Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Ánh Sao	-	-	5.895.681.041	-
- Công ty Cổ phần Phát triển và Tăng trưởng xanh - EDGE	1.588.294.653	-	13.670.174.542	-
- Công ty TNHH M PROPERTY	-	-	28.850.261.238	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thành Hưng	18.798.196.891	-	100.000.000	-
- Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long	16.166.742.627	-	-	-
- Công ty Cổ phần Khai Sơn	81.722.089	-	23.724.053.325	-
- Khách hàng Dự án Hoa Tiên Paradise	58.067.395.196	-	58.067.395.196	-
- Đối tượng khác	82.199.846.407	(4.650.995.555)	86.763.485.232	(4.650.995.555)
	441.938.619.133	(27.024.968.367)	539.565.413.288	(27.024.968.367)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
- Công ty cổ phần bất động sản An Holding	141.292.236	-	-	-
Bên khác				
- Hợp tác xã Thành Công	-	-	3.239.001.316	-
- Công ty Cổ phần C - Holdings	4.078.755.303	-	7.078.755.303	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	-	-	25.752.748.145	-
- Đối tượng khác	3.359.603.740	-	2.996.833.441	-
	7.438.359.043	-	39.067.338.205	-

7. PHẢI THU KHÁC

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Tạm ứng	74.651.295.892	-	65.996.542.183	-
- Ký cược, ký quỹ	2.759.394.046.072	(32.830.000.000)	3.098.392.519.373	(32.830.000.000)
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	-	944.267.734	-
+ Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (1)	284.271.536.659	-	285.971.536.659	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (2)	49.952.553.014	-	46.191.853.014	-
+ Công ty Cổ phần Paradise Đại Lài (3)	55.000.000.000	-	55.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hàng (4)	761.441.970.942	-	761.441.970.942	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (5)	1.111.893.635.748	-	1.295.347.280.748	-
+ Công ty TNHH Ấu Lạc Quảng Ninh (6)	314.571.300.000	-	314.571.300.000	-
+ Công ty Cổ phần TID (7)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	1.500.000.000	-	1.500.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (8.1)	23.981.104.188	-	179.561.399.676	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	(22.550.000.000)	22.550.000.000	(22.550.000.000)
+ Các đối tượng khác	84.231.945.521	(10.280.000.000)	85.312.910.600	(10.280.000.000)
- Phải thu từ hợp đồng BCC mà doanh nghiệp đồng kiểm soát ngắn hạn	878.575.907.226	-	1.482.368.407.226	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (8.2)	687.894.983.226	-	1.145.287.483.226	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (9)	69.466.394.000	-	215.866.394.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (10)	113.714.530.000	-	113.714.530.000	-
+ Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ (11)	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
- Phải thu khác	484.663.273.077	(5.775.300.324)	41.564.466.938	(5.775.300.324)
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (8.3)	426.573.107.700	-	-	-
+ 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	15.050.000.000	-	26.800.000.000	-
+ Các đối tượng khác	37.649.165.053	(384.300.000)	9.373.466.614	(384.300.000)
	4.197.284.522.267	(38.605.300.324)	4.688.321.935.720	(38.605.300.324)

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

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	-	-	944.267.734	-
- Công ty TNHH Cen Prime	2.400.000.000	-	566.520.820	-
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	27.406.605.000	-	27.806.605.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	1.225.608.165.748	-	1.409.061.810.748	-
- Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	(5.640.000.000)	5.640.000.000	(5.640.000.000)
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	800.000.000	-	800.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cen HCM	300.000.000	-	300.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	69.466.394.000	-	215.866.394.000	-
	1.331.621.164.748	(5.640.000.000)	1.660.985.598.302	(5.640.000.000)

Thông tin về các khoản Ký quỹ, ký cược:

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

(2) Đây là khoản công nợ phải thu của Công ty đối với Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn với tổng số tiền 49.952.553.014 VND, bao gồm 46.191.853.014 VND phát sinh liên quan đến Thỏa thuận đặt mua số 169/2020/TTĐM ngày 16/09/2020 về việc 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 và các khoản đặt cọc có liên quan; và 3.760.700.000 VND có nguồn gốc từ khoản cho vay đối với Đại Nam Sơn.

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 có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty các khoản tiền liên quan đến Thỏa thuận đặt mua nêu trên. Công ty đã thu hồi 14.000.000.000 VND vào ngày 04/06/2024. Theo Biên bản hòa giải ngày 20/03/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ, Đại Nam Sơn tiếp tục xác nhận nghĩa vụ thanh toán cho Công ty khoản nợ gốc 13.260.700.000 VND, bao gồm 9.500.000.000 VND tiền đảm bảo, tiền đặt cọc và 3.760.700.000 VND khoản vay gốc. Các nội dung liên quan đến tiền phạt vi phạm, tiền lãi và xử lý tài sản bảo đảm chưa được các bên thống nhất và tiếp tục được giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong quá trình thi hành án, tài sản của Đại Nam Sơn tại thửa đất số 1019, tờ bản đồ số 13, diện tích 10.013,1 m² tại thành phố Cần Thơ đã được đưa ra bán đấu giá. Lần đầu giá thứ nhất ngày 23/04/2026 với giá khởi điểm 241.728.061.120 VND không thành công. Tại lần đầu giá thứ hai ngày 18/06/2026, giá khởi điểm được giảm 9% xuống còn 219.972.535.619 VND; tuy nhiên, đến ngày 19/06/2026 không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá. Tại ngày 30/06/2026, tài sản đang tiếp tục được xử lý để bán đấu giá theo quy định.

(3) và (4): Đây là các khoản đặt cọc liên quan đến việc nhận chuyển nhượng các sản phẩm 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 đây là xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc), cụ thể:

(3) 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. 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) Khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng 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.

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

Tên dự án	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dự án Mũi Né - Quảng Nam	50.000.000.000	50.000.000.000
Dự án Bình Minh	-	47.450.299.008
Dự án Hoa Tiên Paradise	138.843.049.251	460.743.049.251
Dự án Lilaha	537.153.932.489	537.153.932.489
Dự án tòa nhà VP Plaschem	385.896.654.008	200.000.000.000
Cộng	1.111.893.635.748	1.295.347.280.748

Sau ngày kết thúc kỳ kế toán, Cen Land và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (CIV) đã thống nhất xử lý các khoản đặt cọc môi giới, chuyển nhượng nêu trên. Đến ngày 17/08/2026, CIV đã hoàn trả toàn bộ số tiền này.

(6) 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.

(7) 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 số 175 Nguyễn Thái Học, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội 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 đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiến hành mở bán phần chung cư.

(8.1) Đây là khoản tiền Công ty đặt cọc cho Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land ("Galaxy Land") theo Hợp đồng nguyên tắc số 0505/2025/HĐNT ngày 05/05/2025 để mua 09 bất động sản, bao gồm các sản dịch vụ thương mại tại KĐT mới Văn Phú (Hà Đông, Hà Nội); nhà trẻ và sản dịch vụ tại khu chung cư @Homes – Yên Sở; căn hộ chung cư tại khu tái định cư Đông Hội (Đông Anh); và căn hộ, các sản thương mại dịch vụ tại Chung cư Bình Minh Garden – Việt Hưng. Theo Biên bản thỏa thuận ngày 20/04/2026, Công ty và Galaxy Land xác nhận đã hoàn tất giao dịch đối với 03 bất động sản tại Chung cư Bình Minh Garden với tổng giá trị chuyển nhượng là 18.048.895.812 VND và thống nhất đối trừ toàn bộ giá trị này vào khoản tiền đặt cọc 210.000.000.000 VND. Đồng thời, hai bên thống nhất dừng thực hiện giao dịch đối với các bất động sản còn lại và thanh lý Hợp đồng nguyên tắc. Theo đó, Galaxy Land có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty số tiền đặt cọc còn lại là 191.951.104.188 VND trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký Biên bản.

Trong kỳ, Galaxy Land đã hoàn trả một phần số tiền đặt cọc nêu trên. Tại ngày 30/06/2026, số dư tiền đặt cọc Công ty còn phải thu từ Galaxy Land là 23.981.104.188 VND.

Thông tin về các khoản hợp tác kinh doanh:

(8.2) Hợp đồng Hợp tác đầu tư Dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ (Louis City Hoàng Mai) do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư:

- Theo 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, các bên thực hiện hợp tác đầu tư tại Dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ (Louis City Hoàng Mai) do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư.

- Theo Thỏa thuận phân chia lợi nhuận số 241024/TT/TL-GLX-CRE ngày 24/10/2024, Trustlink được phân chia lợi nhuận 126.011.372.474 VND và đã được Galaxy Land hoàn trả toàn bộ vốn góp và lợi nhuận với tổng số tiền 517.263.272.474 VND. Kể từ ngày 30/10/2024, Trustlink chấm dứt tham gia hợp tác đầu tư tại Dự án.

- 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 để tiếp tục đầu tư tại Dự án với các nội dung chính như sau:

- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tình hình biến động góp vốn: Cen Invest góp 650.000.000.000 VND; Cen Land và Galaxy Land góp 1.289.356.500.000 VND, trong đó Cen Land đã góp thông qua Galaxy Land 1.145.287.483.226 VND.
- Thời hạn hợp tác: Thời gian hợp tác dự kiến là 48 tháng kể từ ngày 25 tháng 10 năm 2024;

- Tình hình thực hiện hợp đồng hợp tác: Các bên thống nhất Cen Land sẽ được nhận giỏ hàng từ chủ đầu tư và tiến hành kinh doanh. Từ tháng 02/2026, sau khi Dự án được cấp phép mở bán, Cen Land đã ký hợp đồng mua bất động sản trực tiếp với Chủ đầu tư. Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc mua 26 bất động sản để kinh doanh. Tại ngày 30/06/2026, số dư vốn góp của Cen Land là 687.894.983.226 VND

(8.3) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land phát sinh từ số tiền Công ty này đã thu hộ Cen Land từ các khách hàng thanh toán tiền mua 22 bất động sản thuộc Dự án Louis City Hoàng Mai.

(9) Hợp đồng nguyên tắc số 02/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 và Phụ lục 01 ký ngày 03/10/2022 giữa Công ty Cổ phần Thành Đạt VN (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 Đồng Mai, tỉnh Quảng Ninh (trước là phường Minh Thành, Thị xã Quảng Yên) do Thành Đạt VN là Chủ đầu tư;
- Tỷ lệ góp vốn và tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 30/06/2026: Cen Land góp 800 tỷ VND để Thành Đạt VN đầu tư xây dựng Dự án. Trong năm 2025, Thành Đạt VN đã hoàn trả và bù trừ với tiền mua bất động sản số tiền 584.133.606.000 VND; trong 6 tháng đầu năm 2026, Công ty tiếp tục hoàn trả 146.400.000.000 VND. Tại ngày 30/06/2026, số dư tiền đặt cọc còn lại là 69.466.394.000 VND.
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Cen Land được phân chia lợi nhuận sau thuế của Dự án theo tỷ lệ vốn góp trên tổng vốn đầu tư hoặc lựa chọn ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng với Thành Đạt VN.
- Tình hình dự án: Từ tháng 12/2025, Cen Land đã bắt đầu tiến hành ký kết hợp đồng mua bất động sản từ chủ đầu tư. Đến 30/06/2026, Công ty đã hoàn tất việc mua 09 bất động sản để kinh doanh.

(10) Đây là khoản hợp tác đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1901/2024/HĐ-HTĐT ngày 19/01/2024 giữa Cen Land và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ ("Cen Invest") để đầu tư, phát triển và kinh doanh Dự án Khu đô thị mới cạnh Trường Tiểu học Tân Mỹ, phường Tân Mỹ, tỉnh Bắc Ninh. Đến ngày 17/08/2026, CIV đã hoàn trả toàn bộ số tiền hợp tác đầu tư này cho Cen Land.

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

- Mục đích: Hợp tác đầu tư liên quan kinh doanh 249 căn hộ thuộc dự án An Zen Residences của chủ đầu tư là Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: Tổng vốn đầu tư là 565.763.269.000 VND;
Tỷ lệ góp của Cenhomes và Cen Land lần lượt là: 10% và 90%;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Cen Land hưởng 90%, Cenhomes hưởng 10%;
- Thời hạn hợp tác: Trừ khi hai bên có thỏa thuận khác đi, thời hạn hợp tác bắt đầu từ ngày ký hợp đồng đến khi toàn bộ 249 căn hộ đã được bán hết và các bên đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán với Chủ đầu tư. Đồng thời các bên đã hoàn tất việc phân chia doanh thu, lợi nhuận và đã ký biên bản thanh lý hợp đồng;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 30/06/2026: Cen Land đã góp cho Cenhomes 7.500.000.000 VND, Cenhomes đã góp 48.067.000.000 VND, toàn bộ số tiền 55.567.000.000 VND này được Cenhomes chuyển cho chủ đầu tư để thanh toán 10% giá trị hợp đồng.
- Tình hình dự án: Hai bên đã ký hợp đồng mua 249 căn hộ với chủ đầu tư và đang tiến hành kinh doanh;
- Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác chưa phân chia kết quả kinh doanh;

8. NỢ QUÁ HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Phải thu khách hàng	27.024.968.367	-	27.024.968.367	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
+ Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
+ Công ty Cổ phần TID	343.870.941	-	343.870.941	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
+ Công ty Cổ phần TMS Bất động sản	3.727.756.578	-	3.727.756.578	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	179.901.920	-	179.901.920	-
+ Công ty Cổ phần ECOLAND	147.024.316	-	147.024.316	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	-	22.373.972.812	-
- Phải thu khác	88.557.853.338	49.952.553.014	84.797.153.338	46.191.853.014
+ Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
+ Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	49.952.553.014	49.952.553.014	46.191.853.014	46.191.853.014
+ Công ty Cổ phần Hateco Thăng Long	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	22.550.000.000	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	-	5.640.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Landmark Holding	2.440.000.000	-	2.440.000.000	-
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	3.760.700.000	3.760.700.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	-	-	3.760.700.000	3.760.700.000
	115.582.821.705	49.952.553.014	115.582.821.705	49.952.553.014

9. HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng hoá	-	-	239.450.328	-
- Hàng hóa bất động sản (*)	701.801.233.381	-	589.585.972.269	-
	701.801.233.381	-	589.825.422.597	-

(*) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

(1) Hàng hóa bất động sản:

+ Căn A1508 - Dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ

+ Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (dự án Đại Lải Paradise) (1.1)

+ Dự án Bình Minh Garden (shop house, cao tầng) (1.2)

(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:

+ Dự án C-Sky View

+ Dự án Hoa Tiên Paradise (2.1)

+ Dự án Nhà ở cao tầng, kết hợp dịch vụ thương mại Summit Building

+ Dự án Kim Chung Di Trạch

+ Dự án Lotus Central

+ Dự án Hud Mê Linh

+ Dự án Quảng Yên Centro

+ Dự án Louis Hoàng Mai

+ Dự án Eco Central Park (2.2)

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
(1) Hàng hóa bất động sản:	296.226.578.840	295.987.128.512
+ Căn A1508 - Dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ	3.600.000.000	3.600.000.000
+ Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại 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)	47.113.520.067	46.874.069.739
(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:	405.574.654.541	293.598.843.757
+ Dự án C-Sky View	2.024.064.713	2.024.064.713
+ Dự án Hoa Tiên Paradise (2.1)	193.128.436.872	193.128.436.872
+ 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	12.962.403.680
+ 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 Quảng Yên Centro	1.113.159.906	-
+ Dự án Louis Hoàng Mai	106.687.893.862	-
+ Dự án Eco Central Park (2.2)	70.096.186.011	65.921.428.995
	701.801.233.381	589.585.972.269

(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:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Công nợ phải thu, đặt cọc:	816.441.970.942	816.441.970.942
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải về việc mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Đại Lải Paradise (Thuyết minh số 07(3))	55.000.000.000	55.000.000.000
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Đại Lải Paradise (Thuyết minh số 07(4))	761.441.970.942	761.441.970.942

Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (dự án Đại Lải Paradise) dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa tại thời điểm 30/06/2026 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 15).

(1.2) Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc Dự án Bình Minh Garden (shop house, cao tầng) dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà tại thời điểm 30/06/2026 là 47.113.520.067 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 15).

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

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Công nợ phải thu, đặt cọc:	423.114.585.910	746.714.585.910
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (Thuyết minh số 08(1))	284.271.536.659	285.971.536.659
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ mua sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (Thuyết minh số 08(4))	138.843.049.251	460.743.049.251
- Công nợ phải thu khách hàng: Phải thu khách hàng mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (Thuyết minh số 05)	58.067.395.196	58.067.395.196
- Công nợ phải trả: Phải trả khách hàng đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (Thuyết minh số 20)	1.730.000.000	1.730.000.000

Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc Dự án Hoa Tiên Paradise dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa tại thời điểm 30/06/2026 là 176.257.294.161 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 15).

(2.2) Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc Dự án Eco Central Park dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa tại thời điểm 30/06/2026 là 70.096.186.011 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 15).

10. TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Nâng cấp, cải tạo TSCĐ Dự án Meyhomes Capital Phú Quốc	270.888.889	270.888.889	215.333.333	215.333.333
	270.888.889	270.888.889	215.333.333	215.333.333

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	116.479.910.561	43.160.450.271	16.846.043.434	176.486.404.266
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.825.880.000)	-	(3.825.880.000)
Số dư cuối kỳ	116.479.910.561	39.334.570.271	16.846.043.434	172.660.524.266
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	31.117.705.635	28.518.141.687	15.885.997.649	75.521.844.971
- Khấu hao trong kỳ	2.165.378.712	1.787.471.392	270.168.874	4.223.018.978
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.109.590.212)	-	(3.109.590.212)
Số dư cuối kỳ	33.283.084.347	27.196.022.867	16.156.166.523	76.635.273.737
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	85.362.204.926	14.642.308.584	960.045.785	100.964.559.295
Tại ngày cuối kỳ	83.196.826.214	12.138.547.404	689.876.911	96.025.250.529

- Chi tiết các tài sản cố định hữu hình tại thời điểm cuối kỳ và đã thanh lý/nhượng bán trong kỳ như sau:

Tên tài sản	Tình trạng sử dụng trong kỳ	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị thanh lý/ nhượng bán	Giá trị thu được từ thanh lý/ nhượng bán/ chuyển nhượng
		VND	VND	VND	VND
Sàn văn phòng Tầng 4 tòa nhà Golden Palm	Đang sử dụng	81.267.103.119	60.971.221.692		
Sàn văn phòng tòa nhà 88 Láng Hạ	Đang sử dụng	20.547.376.341	15.309.697.945		
Xe ô tô Mercedes	Thanh lý	3.825.880.000	716.289.788	716.289.788	600.000.000

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 87.381.776.057 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 26.258.149.084 VND.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	11.995.200.171	48.277.515.685	374.727.273	60.647.443.129
Số dư cuối kỳ	11.995.200.171	48.277.515.685	374.727.273	60.647.443.129
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	22.645.191.165	374.727.273	23.019.918.438
- Khấu hao trong kỳ	-	2.471.448.780	-	2.471.448.780
Số dư cuối kỳ	-	25.116.639.945	374.727.273	25.491.367.218
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	11.995.200.171	25.632.324.520	-	37.627.524.691
Tại ngày cuối kỳ	11.995.200.171	23.160.875.740	-	35.156.075.911

(*) 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.

Chi tiết một số tài sản cố định vô hình tại thời điểm cuối kỳ như sau:

Tên tài sản/Địa chỉ	Nguyên giá	Giá trị còn lại
	VND	VND
Giá trị quyền sử dụng đất	11.995.200.171	11.995.200.171
Quyền sử dụng đất - Sàn văn phòng Tầng 4 tòa nhà Golden Palm	11.995.200.171	11.995.200.171
Phần mềm máy tính	45.500.000.000	22.187.499.989
Phần mềm quản lý Gtech	36.000.000.000	15.300.000.000
Phần mềm quản lý ERP	9.500.000.000	6.887.499.989

- Giá trị còn lại cuối kỳ 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 vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.127.248.342 VND.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Dự án Trinity Tower (1)	Dự án Dolphin Plaza (2)	Dự án Meyhomes Capital Phú Quốc (3)	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	43.151.357.618	135.127.481.829	8.642.900.806	186.921.740.253
- Mua trong kỳ	-	-	16.582.500.000	16.582.500.000
Số dư cuối kỳ	43.151.357.618	135.127.481.829	25.225.400.806	203.504.240.253
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.337.143.446	18.765.837.542	48.261.322	20.151.242.310
- Khấu hao trong kỳ	2.252.124.696	387.626.550	385.614.904	3.025.366.150
Số dư cuối kỳ	3.589.268.142	19.153.464.092	433.876.226	23.176.608.460
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	41.814.214.172	116.361.644.287	8.594.639.484	166.770.497.943
Tại ngày cuối kỳ	39.562.089.476	115.974.017.737	24.791.524.580	180.327.631.793

(1) Tại thời điểm 30/06/2026, 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.

(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 3 căn biệt thự ở tại Dự án Khu dân cư và đô thị cao cấp Hưng Phát (Meyhomes Capital Phú Quốc), địa chỉ tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, sử dụng để cho thuê đối với khách du lịch.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 140.765.542.317 VND.
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 7.168.095.093 VND (6 tháng đầu năm 2025 là 7.605.725.944 VND).
- Đối với dự án Trinity Tower, Công ty thu tiền thuê một lần và phân bổ vào doanh thu theo từng kỳ kế toán phù hợp (chi tiết tại Thuyết minh số 21).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2026. 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 kỳ kế toán.

14. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	551.939.569	579.438.201
- Chi phí sửa chữa	280.831.542	288.098.240
- Chi phí thuê văn phòng	1.148.795.103	457.612.941
- Chi phí môi giới trả trước	535.763.378	535.763.378
- Phí dịch vụ tư vấn dự án Louis City Hoàng Mai (*)	36.674.056.692	-
- Các khoản khác	1.330.262.342	1.068.222.544
	40.521.648.626	2.929.135.304
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	173.015.847	188.157.028
- Chi phí sửa chữa	2.780.802.604	2.915.438.930
- Các khoản khác	332.556.119	330.460.928
	3.286.374.570	3.434.056.886

(*) Đây là khoản tạm ứng theo Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 224/HĐTV ngày 22/04/2025 ký với Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land về việc cung cấp dịch vụ tư vấn, đàm phán, xây dựng cấu trúc sản phẩm, hợp tác đầu tư đối với Dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ (tên thương mại: Louis City Hoàng Mai) do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư.

15. CÁC KHOẢN VAY

	Đầu năm	Trong kỳ		Cuối kỳ
		Tăng	Giảm	
	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn (*)				
- Vay ngắn hạn	553.077.695.223	914.117.915.979	823.928.466.124	643.267.145.078
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (1)	445.776.566.666	683.851.302.388	669.744.033.891	459.883.835.163
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa (2)	22.984.310.549	79.995.776.757	22.984.310.549	79.995.776.757
+ Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (3)	69.316.818.008	139.270.836.834	109.200.121.684	99.387.533.158
+ Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	15.000.000.000	4.000.000.000	18.000.000.000	1.000.000.000
+ Công ty TNHH Quản lý đối tác Liên Kết Cen	-	1.000.000.000	-	1.000.000.000
+ Công ty CP Thẩm định giá Thế Kỷ - Chi Nhánh tại Hà Nội	-	6.000.000.000	4.000.000.000	2.000.000.000
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	48.241.304.199	130.019.718.080	57.754.134.956	120.506.887.323
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (4)	323.333.328	161.666.664	161.666.664	323.333.328
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa (5)	30.733.333.332	116.579.166.666	49.104.166.666	98.208.333.332
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành (6)	17.184.637.539	13.278.884.750	8.488.301.626	21.975.220.663
	601.318.999.422	1.044.137.634.059	881.682.601.080	763.774.032.401
b) Vay dài hạn (**)				
- Vay dài hạn				
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (4)	511.944.452	-	161.666.664	350.277.788
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa (5)	181.800.000.000	-	49.104.166.666	132.695.833.334
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành (6)	31.192.302.171	-	8.488.301.626	22.704.000.545
	213.504.246.623	-	57.754.134.956	155.750.111.667
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(48.241.304.199)	(130.019.718.080)	(57.754.134.956)	(120.506.887.323)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	165.262.942.424			35.243.224.344

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

	Hợp đồng vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hạn mức vay	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên liên quan						2.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ (Vay tín chấp)	2306/2026/CENBT B-CRE ngày 23/06/2026	9,00%	01 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo hợp đồng vay	1.000.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Quản lý đối tác Liên Kết Cen (Vay tín chấp)	2503/2026/HĐVTS /CENBM-CRE ngày 25/03/2026	12,00%	09 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo hợp đồng vay	1.000.000.000	-
Bên khác						641.267.145.078	538.077.695.223
Công ty CP Thâm định giá Thế Kỷ - Chi Nhánh tại Hà Nội (Vay tín chấp)	2306/2026/CVL- CRE ngày 23/6/2026	5,50%	06 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo hợp đồng vay	2.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (1)	Nhiều hợp đồng (***)	7,02% - 8,50%	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo từng hợp đồng	459.883.835.163	445.776.566.666
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa (2)	317505.25.059.566 543.TD ngày 08/08/2025	7,31% - 9,00%	Tối đa 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	80.000.000.000	79.995.776.757	22.984.310.549
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (3)	02/2026/HĐHM/IV BTL-CEN ngày 16/01/2026	8,55% - 9,40%	Theo từng giấy cam kết trả nợ	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	100.000.000.000	99.387.533.158	69.316.818.008
						643.267.145.078	553.077.695.223

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

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 06/2025/352851/HĐTD ngày 09/10/2025, hạn mức cho vay 400 tỷ VND, trong đó hạn mức cho vay thấu chi 100 tỷ VND;
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 06.03/2026/352851/HĐTD ngày 09/03/2026 với hạn mức 19,99 tỷ VND;
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 09.03/2026/352851/HĐTD ngày 11/03/2026 với hạn mức 29,99 tỷ VND;
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 10.03/2026/352851/HĐTD ngày 12/03/2026 với hạn mức 19,99 tỷ VND.

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

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

- + 02 (Hai) sàn dịch vụ tại ô C11-ODK4, Khu chung cư @Homes thuộc dự án Khu nhà ở xã hội, phường Hoàng Mai, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land;
- + Căn B2406 và căn B0607, tòa B – Tòa nhà Sky City Tower, 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội (Thuyết minh số 11- Tài sản cố định hữu hình). Trong đó căn B0607 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ;
- + Sàn thương mại Dolphin - 28 Trần Bình, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội (Thuyết minh số 13 - Bất động sản đầu tư cho thuê);
- + 03 (Ba) thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại phường Nghĩa Đô, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Đầu tư LILAHA;
- + 05 (Năm) sàn tầng 1, tòa H, J, K Khu chung cư cao tầng CT17, Khu đô thị Dương Nội, phường Dương Nội, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ.
- + 03 (Ba) sàn 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 70.000.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Thuyết minh số 4 - Các khoản đầu tư tài chính).

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

- + 41 (Bốn mươi một) bất động sản Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải tại phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ (Thuyết minh số 9 - Hàng tồn kho);
- + 02 (Hai) bất động sản dự án Bình Minh Garden tại số 93 Đức Giang, phường Việt Hưng, thành phố Hà Nội (Thuyết minh số 9 - Hàng tồn kho).

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

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

Hợp đồng vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay/ ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hạn mức vay	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên khác						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (4)					350.277.788	511.944.452
06/2024/352851/HĐTD ngày 06/08/2024	8,30%	36 tháng - 2027	Mua ô tô	970.000.000	350.277.788	511.944.452
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa (5)					132.695.833.334	181.800.000.000
285768.25.059.566543.TD ngày 18/03/2025	11,10%	36 tháng - 2028	Mua 34 căn Villa tại Dự án Hoa Tiên	140.000.000.000	101.212.500.000	134.950.000.000
302996.25.059.566543.TD ngày 26/06/2025	8,70%	24 tháng - 2027	Mua 14 căn nhà ở liền kề/biệt thự tại Dự án Khu đô thị Eco Central Park	57.600.000.000	27.733.333.334	41.600.000.000
331125.12.059.566543.TD ngày 19/09/2025	8,70%	24 tháng - 2027	Mua Bất động sản tại Dự án khu dân cư và đô thị cao cấp Hưng Phát (Meyhomes Capital Phú Quốc)	6.000.000.000	3.750.000.000	5.250.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành (6)					22.704.000.545	31.192.302.171
01/2025-HĐCVDAĐT/NHCT188-CRE ngày 24/09/2025	8,50%	24 tháng - 2027	Mua 10 bất động sản tại dự án Bình Minh	35.360.000.000	22.704.000.545	31.192.302.171
					155.750.111.667	213.504.246.623
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					(120.506.887.323)	(48.241.304.199)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					35.243.224.344	165.262.942.424

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

- (4) Khoản vay trung hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo hợp đồng số 06/2024/352851/HĐTD ngày 06/08/2024 được đảm bảo bởi 01 (một) xe ô tô KIA Carnival của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Thuyết minh số 11 - Tài sản cố định hữu hình).
- (5) Khoản vay trung hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đồng Đa:
- + Hợp đồng số 285768.25.059.566543.TD ngày 18/03/2025 được đảm bảo bởi 39 (Ba mươi chín) bất động sản (Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải) đứng tên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ tại phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ (Thuyết minh số 9 - Hàng tồn kho) và quyền tài sản phát sinh từ 34 (Ba mươi tư) Hợp đồng mua bán nhà ở dự án Hoa Tiên Paradise tại xã Tiên Điền, tỉnh Hà Tĩnh giữa Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành và Cenland;
 - + Hợp đồng số 302996.25.059.566543.TD ngày 26/06/2025 được đảm bảo bởi quyền tài sản phát sinh từ 10 (Mười) Hợp đồng mua bán nhà ở dự án Eco Central Park giữa Công ty TNHH Địa ốc Công viên xanh và Cen Land (Thuyết minh số 9 - Hàng tồn kho);
 - + Hợp đồng số 331125.25.059.566543.TD ngày 19/09/2025 được đảm bảo bởi quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở lô đất APE-12B Dự án Meyhomes Capital Phú Quốc tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (Thuyết minh số 13 - Bất động sản đầu tư cho thuê).
- (6) Khoản vay trung hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành theo hợp đồng số 01/2025-HĐCVDADT/NHCT188-CRE ngày 24/09/2025 được đảm bảo bởi 08 (Tám) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại dự án Bình Minh Garden tại 93 Đức Giang, phường Việt Hưng, thành phố Hà Nội (Thuyết minh số 9 - Hàng tồn kho).

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	47.737.290.720	55.395.591.955
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	156.912.461	5.872.912.461
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỷ	87.775.603	87.775.603
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	5.695.937.925	2.108.889.458
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	4.693.542.986	4.693.542.986
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	12.730.843.279	12.068.116.930
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	2.068.378.715	2.672.378.715
- Công ty TNHH Cen Prime	1.279.505.415	605.374.407
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	1.090.221.430	1.090.221.430
- Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	4.084.578.563	2.808.397.552
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	1.841.096	-
- Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	133.382.402	73.382.402
- Công ty Cổ phần Cen Housing	5.644.049	5.644.049
- Công ty Cổ phần Cen Academy	3.038.793.406	11.204.520.679
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	1.144.201.916	596.382.282
- Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	517.292.052	517.292.052
- Công ty Cổ phần Cen Bình Định	1.470.097.114	1.470.097.114
- Công ty Cổ phần Cen HCM	5.199.396.854	5.177.443.835
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	3.838.945.454	3.843.220.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	500.000.000	500.000.000
	65.089.703.150	76.258.275.510
<i>Bên khác</i>		
- Công ty Cổ phần Bất động sản Ngaland	3.827.644.216	3.207.081.698
- Công ty Cổ phần Tập đoàn A&F	34.128.000	114.823.852
- Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh	7.064.213	16.271.028.683
- Công ty Cổ phần Địa ốc Mai Việt	11.042.706.379	1.180.276.769
- Đối tượng khác	50.178.160.342	55.485.064.508
	112.826.993.870	131.653.867.465

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
<i>Bên khác</i>		
- Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	-	965.002.373
- Khách dự án C-skyview	296.899.886	296.899.886
- 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	566.680.088
- Đối tượng khác	191.798.044	195.360.813
	1.055.378.018	2.847.945.660

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	25.411.208.001	17.239.021.752	37.083.976.607	-	5.566.253.146
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	23.181.300.341	7.976.064.482	23.835.099.359	-	7.322.265.464
Thuế thu nhập cá nhân	-	48.694.870.230	25.459.012.071	50.667.612.285	-	23.486.270.016
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	245.565.297	-	1.500.000	1.500.000	245.565.297	-
	245.565.297	97.287.378.572	50.675.598.305	111.588.188.251	245.565.297	36.374.788.626

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Chi phí lãi vay, trái phiếu	1.256.363.714	988.610.071
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	559.229.392	1.603.685.649
- Chi phí môi giới, tư vấn	29.292.027.024	44.757.839.812
- Chi phí phải trả khác	971.303.388	333.029.536
	32.078.923.518	47.683.165.068

Trong đó: Bên liên quan

- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	4.438.358	122.140.349
- Công ty Cổ phần Cen HCM	-	353.494.283
	4.438.358	475.634.632

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Bảo hiểm xã hội	126.255.023	126.255.023
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	22.474.520.123	18.122.380.432
+ Công ty TNHH Quản lý đối tác Liên Kết Cen	5.650.000.000	5.650.000.000
+ Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh	2.832.380.432	2.832.380.432
+ Các đối tượng khác	13.992.139.691	9.640.000.000
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (1)	59.981.646.425	58.618.373.320
+ Dự án Khai Sơn City	2.726.050.000	2.926.050.000
+ Dự án The Reflection WestLake	9.920.000.000	-
+ Dự án Đồng Kỵ Lovera Park	2.517.518.983	4.840.323.624
+ Dự án Hoa Tiên Paradise	1.730.000.000	1.730.000.000
+ Dự án The Parkland - Imperia Ocean City	7.300.000.000	8.650.000.000
+ Dự án khác	35.788.077.442	40.471.999.696
- 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	11.750.759.070	7.877.203.639
+ Bà Nguyễn Minh Hôi	3.782.250.000	3.782.250.000
+ Công ty Cổ phần Cen HCM	2.500.000.000	-
+ Các đối tượng khác	5.468.509.070	4.094.953.639
	110.790.844.025	101.201.875.798

b) Dài hạn

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.198.689.202	4.182.961.929
+ Công ty cổ phần trường mầm non Steame Garten	772.181.980	772.181.980
+ Công ty Cổ phần Cen Housing	654.516.372	654.516.372
+ Các đối tượng khác	4.771.990.850	2.756.263.577
	6.198.689.202	4.182.961.929

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
c1) Ngắn hạn	16.472.712.624	15.504.630.432
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	5.650.000.000	5.650.000.000
- Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	780.000.000	880.000.000
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	2.832.380.432	2.832.380.432
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	300.000.000	600.000.000
- Công ty Cổ phần Cen HCM	2.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	250.000.000	1.700.000.000
- Bà Nguyễn Minh Hồi	3.782.250.000	3.782.250.000
- Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa	60.000.000	60.000.000
- Công ty CP Cen Miền Trung	318.082.192	-
c2) Dài hạn	1.663.132.462	1.025.405.189
- Công ty Cổ phần Cen Housing	654.516.372	654.516.372
- Công ty Cổ phần Cen Academy	-	164.272.727
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	116.616.090	116.616.090
- Bà Nguyễn Minh Hồi	892.000.000	90.000.000
	18.135.845.086	16.530.035.621

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

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

21. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	5.741.786.875	2.542.932.049
+ Dự án Trinity Tower	1.215.375.334	1.228.003.827
+ Các dự án khác	4.526.411.541	1.314.928.222
	5.741.786.875	2.542.932.049
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	47.542.901.513	48.137.960.687
+ Dự án Trinity Tower	47.542.901.513	48.137.960.687
	47.542.901.513	48.137.960.687
c) Trong đó: Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Cen Academy	2.730.630.173	-
	2.730.630.173	-

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	4.636.785.340.000	149.798.900.000	36.000.000.000	(1.080.000)	131.976.589.086	548.819.290.920	5.503.379.040.006
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	-	42.698.123.890	42.698.123.890
Giảm khác	-	-	-	-	-	(4.209.395)	(4.209.395)
Số dư cuối kỳ trước	<u>4.636.785.340.000</u>	<u>149.798.900.000</u>	<u>36.000.000.000</u>	<u>(1.080.000)</u>	<u>131.976.589.086</u>	<u>591.513.205.415</u>	<u>5.546.072.954.501</u>
Số dư đầu năm nay	4.636.785.340.000	149.798.900.000	36.000.000.000	(1.080.000)	131.976.589.086	619.095.177.861	5.573.654.926.947
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	25.179.076.637	25.179.076.637
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	(7.330.279.626)	(7.330.279.626)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Số dư cuối kỳ này	<u>4.636.785.340.000</u>	<u>149.798.900.000</u>	<u>36.000.000.000</u>	<u>(1.080.000)</u>	<u>131.976.589.086</u>	<u>636.943.974.871</u>	<u>5.591.503.723.957</u>

(*) Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 05 năm 2026.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	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 kỳ	4.636.785.340.000	4.636.785.340.000

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
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 đã mua lại của chính mình	108	108
- Cổ phiếu phổ thông	108	108
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	463.678.426	463.678.426
- Cổ phiếu phổ thông	463.678.426	463.678.426
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

e) Các quỹ Công ty

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	131.976.589.086	131.976.589.086
	131.976.589.086	131.976.589.086

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2026, 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:

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	18.458.814.408	14.871.521.169
- Trên 1 năm đến 5 năm	27.165.947.425	14.696.883.959
	45.624.761.833	29.568.405.128

Chi tiết các địa điểm thuê như sau:

Tên lô đất/Địa điểm lô thuê	Diện tích (m2)	Mục đích thuê
- Tầng 4, tháp A Sky City số 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	543	Văn phòng làm việc Cen Land
- Tầng 2, tầng 3 - Tòa nhà Golden Place, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội	1383,8	Văn phòng làm việc Cen Land
- Tầng 1, tầng 2 của các tòa K1, K2, K3 – Công trình chung cư kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2, thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Hi Brand tại khu đô thị mới Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội, có tên thương mại là “The K-park”	1244,37	Kinh doanh cho thuê
- Tầng 1, tầng 2 tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội	1450,9	Văn phòng làm việc Cen Land
- Lô T5-2 và lô T6, đường D11B, Khu công nghệ cao, phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh	1693,7	Văn phòng làm việc Cen Land và kinh doanh cho thuê

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu môi giới bất động sản	326.012.659.759	285.610.742.236
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	421.429.274.531	80.514.128.133
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	17.640.472.715	25.322.955.792
	765.082.407.005	391.447.826.161
Trong đó: Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ cho các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)	44.012.335.499	81.030.691.048

25. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	1.667.421.724	-
	1.667.421.724	-

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn môi giới bất động sản	285.370.765.556	221.881.343.829
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	336.477.906.200	28.589.732.230
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	10.031.861.936	16.422.061.968
	631.880.533.692	266.893.138.027
	28.331.104.573	38.668.287.534

Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

Tổng giá trị mua vào:

Trong đó:

+ Đã kết chuyển vào giá vốn hàng bán

+ Còn tồn kho

28.331.104.573	9.928.146.191
-	28.740.141.343

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.721.708.033	4.578.749.782
	2.721.708.033	4.578.749.782

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí đi vay	29.647.855.475	18.797.024.280
Lãi trái phiếu phải trả	-	18.560.559.962
	29.647.855.475	37.357.584.242
	221.512.330	5.398.658.235

Trong đó: Chi phí tài chính mua của các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.871.397.854	371.995.351
Chi phí môi giới bất động sản	-	2.534.678.258
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	-	2.724.191.955
Chi phí khác bằng tiền	852.605.788	2.132.054.444
	18.724.003.642	7.762.920.008
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)	-	3.106.771.387

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	790.328.194	816.017.864
Chi phí nhân công	21.048.850.062	11.408.166.543
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.730.131.987	5.212.188.414
Thuế, phí, lệ phí	47.702.709	71.942.025
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.539.593.778	5.836.094.326
Chi phí khác bằng tiền	8.851.718.143	7.272.088.042
	47.008.324.873	30.616.497.214
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)	8.769.331.509	3.987.279.015

31. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	63.969.750
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	659.714.370	253.766.179
Thu nhập khác	1.261.106.395	338.312.818
	1.920.820.765	656.048.747

32. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	116.289.788	-
Các khoản phạt thuế	6.213.361.264	2.006.276.993
Các khoản phạt vi phạm hợp đồng	17.000.000	-
Khấu hao tài sản cố định	483.839.935	540.000.822
Chi phí khác	811.164.291	13.421.328
	7.641.655.278	2.559.699.143

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	33.155.141.119	54.009.224.316
Các khoản điều chỉnh tăng	6.725.181.290	2.546.277.815
- Chi phí không hợp lệ	6.725.181.290	2.546.277.815
Thu nhập chịu thuế TNDN	39.880.322.409	56.555.502.131
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	7.976.064.482	11.311.100.426
Các khoản điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành kỳ này	-	3.006.711
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	23.181.300.341	12.762.030.426
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-23.835.099.359	-9.454.921.596
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	7.322.265.464	14.621.215.967

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	165.697.636.728	144.383.989.469
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.235.993.973	9.398.146.749
Chi phí dịch vụ mua ngoài	174.706.520.196	103.140.926.737
Chi phí khác bằng tiền	11.494.805.110	19.363.276.882
	361.134.956.007	276.286.339.837

35. 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: biến động lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Tiền	1.460.417.980	-	-	1.460.417.980
Phải thu khách hàng, phải thu khác	4.573.592.872.709	-	-	4.573.592.872.709
Các khoản cho vay	79.079.531.381	-	-	79.079.531.381
	4.654.132.822.070	-	-	4.654.132.822.070
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền	69.583.060.839	-	-	69.583.060.839
Phải thu khách hàng, phải thu khác	5.162.257.080.317	-	-	5.162.257.080.317
Các khoản cho vay	108.311.761.861	-	-	108.311.761.861
	5.340.151.903.017	-	-	5.340.151.903.017

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Vay và nợ	763.774.032.401	35.243.224.344	-	799.017.256.745
Phải trả người bán, phải trả khác	223.617.837.895	6.198.689.202	-	229.816.527.097
Chi phí phải trả	32.078.923.518	-	-	32.078.923.518
	1.019.470.793.814	41.441.913.546	-	1.060.912.707.360
Tại ngày 01/01/2026				
Vay và nợ	601.318.999.422	165.262.942.424	-	766.581.941.846
Phải trả người bán, phải trả khác	232.855.743.263	4.182.961.929	-	237.038.705.192
Chi phí phải trả	47.683.165.068	-	-	47.683.165.068
	881.857.907.753	169.445.904.353	-	1.051.303.812.106

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.

36. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	914.117.915.979	1.500.606.659.726
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	881.682.601.080	1.442.272.164.006

37. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Sau ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang nắm giữ tại hai công ty con là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group và Công ty Cổ phần Cen Sài Gòn (chi tiết tại Thuyết minh số 4c). Công ty cũng đã hoàn tất xử lý, tất toán các khoản đặt cọc môi giới, chuyển nhượng và khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (chi tiết tại Thuyết minh số 7(5) và số 7(10)). Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động môi giới bất động sản	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê văn phòng và khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	326.012.659.759	419.761.852.807	17.640.472.715	763.414.985.281
Giá vốn hàng bán	285.370.765.556	336.477.906.200	10.031.861.936	631.880.533.692
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	40.641.894.203	83.283.946.607	7.608.610.779	131.534.451.589
Tài sản bộ phận	4.119.378.477.803	1.084.408.712.803	180.670.070.550	5.384.457.261.156
Tài sản không phân bổ				1.408.616.495.751
Tổng tài sản	4.119.378.477.803	1.084.408.712.803	180.670.070.550	6.793.073.756.907
Nợ phải trả của các bộ phận	186.460.901.462	155.917.257.482	60.284.644.870	402.662.803.814
Nợ phải trả không phân bổ				798.907.229.136
Tổng nợ phải trả	186.460.901.462	155.917.257.482	60.284.644.870	1.201.570.032.950

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.

39. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	Công ty con
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Công ty con (Không còn là bên liên quan từ ngày 24/07/2026.)
Công ty TNHH Cen Prime	Công ty con
Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen (Cen BSM)	Công ty con
Công ty TNHH Cen Cuckoo	Công ty con
Công ty Cổ phần Cen Academy	Công ty con
Công ty Cổ phần Cen HCM	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	Công ty con (Không còn là bên liên quan từ ngày 17/08/2026.)
Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Cen Land	Công ty con
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phú	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ (đổi tên từ Công ty Cổ phần Cen Nghệ An)	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Stay	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Zone	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Housing	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Bình Dương	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Cen Cần Thơ	Công ty con của Cen BSM
Công ty Cổ phần Ngôi sao UNIK	Công ty con của Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	Cổ đông lớn có cổ phần chi phối
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	Công ty có cổ phần chi phối
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này;
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỷ	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ (Cổ đông lớn của Cen Land)
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ	Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này. Không còn là bên liên quan từ ngày 22/05/2026.
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Vũ Thị Xuân Giang (Phó Tổng Giám đốc Cen Land)

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Vũ Thị Xuân Giang (Phó Tổng Giám đốc Cen Land)
Trường Cao đẳng Kinh tế và Công nghệ	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Phạm Thanh Hưng (Phó chủ tịch HĐQT). Không còn là bên liên quan từ ngày 22/05/2026.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT). Không còn là bên liên quan từ ngày 22/05/2026.
Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT). Không còn là bên liên quan từ ngày 22/05/2026.
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT). Không còn là bên liên quan từ ngày 22/05/2026.
Công ty Cổ phần Nếp sống tinh thức IPAM LIFE	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT). Không còn là bên liên quan từ ngày 22/05/2026.
Công ty TNHH IPA LIFE	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT). Không còn là bên liên quan từ ngày 22/05/2026.
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT). Không còn là bên liên quan từ ngày 22/05/2026.
Công ty Cổ phần Ong Trung Ương	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT). Không còn là bên liên quan từ ngày 22/05/2026.
Công ty Cổ phần Labo De Dermafirm	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Bến xe Hà Nội	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Nguyễn Đức Vui (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần FIT 24	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Bà Nguyễn Thị Hiền (Thành viên HĐQT). Là bên liên quan từ ngày 22/05/2026.
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Anvie	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Bà Nguyễn Thị Hiền (Thành viên HĐQT). Là bên liên quan từ ngày 22/05/2026.
Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Bà Nguyễn Thị Hiền (Thành viên HĐQT). Là bên liên quan từ ngày 22/05/2026.
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 kỳ với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng, dịch vụ	44.012.335.499	81.030.691.048
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	8.881.685.072	3.119.116.608
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	171.322.266	421.782.673
- Công ty TNHH Cen Prime	22.630.330.731	10.545.055.242
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	2.834.623.282	2.799.272.726
- Công ty Cổ phần Cen Academy	2.889.575.081	12.829.911.291
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	-	158.661.348
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	3.754.130.409	10.290.699.079
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	-	868.854.338
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	-	2.495.902.431
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	-	36.944.588.020
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	-	207.372.782
- Công ty Cổ phần Cen HCM	716.814.875	-
- Công ty Cổ phần Cen Sài Gòn	392.436.180	-
- Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	216.372.071	-
- Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	774.338.295	-
- Trường Cao đẳng Kinh tế và Công nghệ	385.232.727	-
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ	365.474.510	349.474.510
Chi phí giá vốn hàng bán	28.331.104.573	38.668.287.534
- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ	2.450.250.000	5.346.000.000
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	12.142.190.173	2.398.846.978
- Công ty Cổ phần Cen Academy	5.570.000.000	-
- Công ty TNHH Cen Cuckoo	263.438.018	205.306.522
- Công ty Cổ phần Cen HCM	1.512.130.266	-
- Công ty TNHH Cen Prime	1.617.732.195	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	(128.447.487)	144.000.000
- Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	137.457.654	117.663.947
- Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	3.738.888.270	-
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	1.027.465.484	1.443.619.346
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	-	29.012.850.741
Chi phí bán hàng	-	3.106.771.387
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	-	1.950.000.000
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	-	1.156.771.387
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.769.331.509	3.987.279.015
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	6.707.340.888	3.987.279.015
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới	537.556.287	-
- Công ty Cổ phần Cen HCM	1.524.434.334	-
Chi phí tài chính	221.512.330	5.398.658.235
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	-	5.398.658.235
- Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	18.082.192	-
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	1.841.096	-
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	196.767.124	-
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ	4.821.918	-

Thu nhập của người quản lý chủ chốt:

	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT	883.602.259	191.291.667
- Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 22/05/2026)	-	150.527.778
- Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	2.063.592.068	1.374.002.549
- Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	31.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hiền	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 22/05/2026)	-	-
- Ông Phạm Thất Tùng	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 22/05/2026)	-	-
- Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập, Thành viên Ủy ban kiểm toán	-	-
- Ông Phạm Đức Hùng	Tổng Giám đốc	734.479.980	645.838.689
- Bà Vũ Thị Xuân Giang	Phó Tổng Giám đốc	231.931.369	162.894.965
- Ông Mai Hữu Đạt	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 22/05/2026)	-	-

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

40. THÔNG TIN SO SÁNH

Thông tin so sánh trong Báo cáo tài chính này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ trước.

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Thông tin trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Các thông tin này đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán, soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99 (Chi tiết theo Phụ lục I).

Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng

Phạm Đức Hùng
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

PHỤ LỤC I - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2025

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025

Mã số	Tên khoản mục	Số tiền VND
A) BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN		
	TÀI SẢN	
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	90.985.369.863
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	90.985.369.863
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	5.218.650.810.520
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	17.037.797.016
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	4.688.610.530.702
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(65.630.268.691)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	3.259.146.483
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	2.929.135.304
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	84.445.882
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	245.565.297
230	III. Bất động sản đầu tư	166.770.497.943
231	- Nguyên giá	186.921.740.253
232	- Giá trị hao mòn lũy kế	(20.151.242.310)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	215.333.333
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	215.333.333
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	597.272.088.767
251	1. Đầu tư vào công ty con	597.272.088.767
260	VI. Tài sản dài hạn khác	3.434.056.886
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	3.434.056.886
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	6.884.718.556.032

Mã số	Tên khoản mục	Số tiền VND	Thay đổi
A) BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	108.311.761.861	Đổi tên, trình bày lại
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	108.311.761.861	Đổi tên, trình bày lại
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	5.201.324.418.522	Trình bày lại
			Trình bày lại
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	4.688.321.935.720	Trình bày lại, đổi mã số
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(65.630.268.691)	Đổi mã số
160	V. Tài sản ngắn hạn khác	3.259.146.483	Đổi mã số
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	2.929.135.304	Đổi mã số
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	84.445.882	Đổi mã số
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	245.565.297	Đổi mã số
240	II. Bất động sản đầu tư	166.770.497.943	Đổi mã số
241	- Nguyên giá	186.921.740.253	Đổi mã số
242	- Giá trị hao mòn lũy kế	(20.151.242.310)	Đổi mã số
250	III. Tài sản dở dang dài hạn	215.333.333	Đổi mã số
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	215.333.333	Đổi mã số
260	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	597.272.088.767	Đổi mã số
261	1. Đầu tư vào công ty con	597.272.088.767	Đổi mã số
270	V. Tài sản dài hạn khác	3.434.056.886	Đổi mã số
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	3.434.056.886	Đổi tên, đổi mã số
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	6.884.718.556.032	Đổi mã số

PHỤ LỤC I - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2025

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025

Mã số	Tên khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Tên khoản mục	Số tiền VND	Thay đổi
300	C. NỢ PHẢI TRẢ	1.311.063.629.085	300	C. NỢ PHẢI TRẢ	1.311.063.629.085	
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	97.287.378.572	314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	97.287.378.572	Đổi tên, đổi mã số
314	4. Phải trả người lao động	108.914.180.668	315	4. Phải trả người lao động	108.914.180.668	Đổi mã số
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	47.683.165.068	316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	47.683.165.068	Đổi mã số
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	2.542.932.049	319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	2.542.932.049	Đổi tên, đổi mã số
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	101.201.875.798	320	7. Phải trả ngắn hạn khác	101.201.875.798	Đổi mã số
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	601.318.999.422	321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	601.318.999.422	Đổi mã số
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	29.419.343	323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	29.419.343	Đổi mã số
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	48.137.960.687	337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	48.137.960.687	Đổi tên, đổi mã số
337	2. Phải trả dài hạn khác	4.182.961.929	338	2. Phải trả dài hạn khác	4.182.961.929	Đổi mã số
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	165.262.942.424	339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	165.262.942.424	Đổi mã số
410	I. VỐN CHỦ SỞ HỮU	5.573.654.926.947				Bỏ chỉ tiêu
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	149.798.900.000	412	2. Thặng dư vốn	149.798.900.000	Đổi tên, đổi mã số
415	4. Cổ phiếu quỹ	(1.080.000)	415	4. Cổ phiếu mua lại của chính mình	(1.080.000)	Đổi tên, đổi mã số
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	619.095.177.861	420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	619.095.177.861	Đổi mã số
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	548.815.081.526	420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	548.815.081.526	Đổi mã số
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này	70.280.096.335	420b	- LNST chưa phân phối kỳ này	70.280.096.335	Đổi mã số

PHỤ LỤC I - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025

Mã số	Tên khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Tên khoản mục	Số tiền VND	Thay đổi
-------	---------------	----------------	-------	---------------	----------------	----------

B) BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (B) BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

01	1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	406.753.766.123	01	1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	391.447.826.161	Trình bày lại
10	3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	406.753.766.123	10	3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	391.447.826.161	Trình bày lại
11	4.	Giá vốn hàng bán	279.682.639.729	11	4.	Giá vốn hàng bán	266.893.138.027	Trình bày lại
20	5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	127.071.126.394	20	5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	124.554.688.134	Trình bày lại
				21	6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	2.516.438.260	Bổ sung chỉ tiêu, trình bày lại
21	6.	Doanh thu hoạt động tài chính	4.578.749.782	22	7.	Doanh thu hoạt động tài chính	4.578.749.782	Đổi mã số
22	7.	Chi phí tài chính	37.357.584.242	23	8.	Chi phí tài chính	37.357.584.242	Đổi mã số
23		Trong đó: Chi phí lãi vay	37.357.584.242	24		Trong đó: Chi phí đi vay	37.357.584.242	Đổi mã số

C) BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

05	-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(7.159.157.792)
06	-	Chi phí lãi vay	37.357.584.242
12	-	Tăng, giảm chi phí trả trước	(157.994.734)
14	-	Tiền lãi vay đã trả	(37.512.409.029)

C) BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

05	-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(7.159.157.792)	Đổi tên
06	-	Chi phí đi vay	37.357.584.242	Đổi tên
12	-	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	(157.994.734)	Đổi tên
14	-	Chi phí đi vay đã trả	(37.512.409.029)	Đổi tên