

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

	Page
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 hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	05 - 64
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09 - 10
Bàn thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 64

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Kỳ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 09 tháng 06 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty 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 Hối	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 Hối	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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ cho Công ty.

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

Chúng tôi - Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Kỳ**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ được lập ngày 28 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 64, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Kỳ 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 HỢP NHẤT 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		6.642.807.480.515	6.789.964.210.138
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	41.259.138.892	114.689.116.120
111	1. Tiền		41.259.138.892	109.689.116.120
112	2. Các khoản tương đương tiền		0	5.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	143.506.911.318	241.213.434.477
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		143.506.911.318	241.213.434.477
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.617.642.586.770	5.720.447.254.591
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	523.315.369.689	590.944.953.965
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	93.676.289.195	88.256.412.232
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	5.117.281.285.863	5.157.876.246.371
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(116.630.357.977)	(116.630.357.977)
140	IV. Hàng tồn kho	10	781.359.587.633	690.724.503.495
141	1. Hàng tồn kho		781.359.587.633	690.724.503.495
160	VI. Tài sản ngắn hạn khác		59.039.255.902	22.889.901.455
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	15	43.511.218.110	4.067.043.750
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		14.654.438.998	17.455.126.893
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	873.598.794	1.367.730.812
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		757.929.378.231	754.892.529.694
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		249.616.090	13.810.204.720
215	1. Phải thu dài hạn khác	8	249.616.090	13.810.204.720
220	II. Tài sản cố định		139.365.114.683	152.328.589.988
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	96.271.334.370	101.256.501.961
222	- Nguyên giá		179.554.703.856	183.296.614.093
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(83.283.369.486)	(82.040.112.132)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	43.093.780.313	51.072.088.027
228	- Nguyên giá		240.078.990.779	239.971.990.779
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(196.985.210.466)	(188.899.902.752)
240	IV. Bất động sản đầu tư	14	197.025.301.515	166.770.497.943
241	- Nguyên giá		220.481.612.970	186.921.740.253
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(23.456.311.455)	(20.151.242.310)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

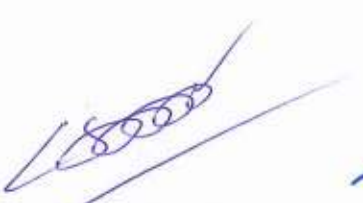
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
250	V. Tài sản dở dang dài hạn	11	265.732.365.176	259.534.979.804
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		259.792.351.133	254.228.380.653
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		5.940.014.043	5.306.599.151
270	VI. Tài sản dài hạn khác		155.556.980.767	162.448.257.239
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	15	34.110.386.883	34.835.439.804
272	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	37	379.567.964	109.736.060
279	3. Lợi thế thương mại	16	121.067.025.920	127.503.081.375
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>7.400.736.858.746</u>	<u>7.544.856.739.832</u>

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.437.726.248.044	1.597.888.461.249
310	I. Nợ ngắn hạn		1.307.873.826.964	1.360.223.645.027
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	142.356.041.682	166.199.584.322
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	4.539.297.043	5.751.010.961
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	20	67.049.125.057	131.762.791.048
315	4. Phải trả người lao động		58.838.067.131	131.209.698.135
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	64.789.709.916	58.839.334.786
319	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	7.779.545.366	15.375.056.210
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	152.067.833.218	183.420.921.019
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	795.269.466.031	659.799.776.652
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		15.184.741.520	7.865.471.894
330	II. Nợ dài hạn		129.852.421.080	237.664.816.222
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	19	33.520.328.483	10.017.946.371
337	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	47.542.901.513	48.137.960.687
338	3. Phải trả dài hạn khác	22	6.825.966.740	4.645.966.740
339	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	41.963.224.344	174.862.942.424
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	24	5.963.010.610.702	5.946.968.278.583
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		54.125.000.000	54.125.000.000
415	4. Cổ phiếu mua lại của chính mình		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		143.649.701.920	143.649.701.920
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		721.548.890.792	706.995.282.313
420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		700.549.748.150	633.692.486.053
420b	- LNST chưa phân phối kỳ này		20.999.142.642	73.302.796.260
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	257.103.857.990	255.615.134.350
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.400.736.858.746	7.544.856.739.832


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 HỢP NHẤT 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	27	906.289.114.223	488.808.231.316
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28	5.317.713.091	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		900.971.401.132	488.808.231.316
11	4. Giá vốn hàng bán	29	740.734.297.799	344.282.998.044
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		160.237.103.333	144.525.233.272
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	30	5.667.398.151	10.128.305.975
23	8. Chi phí tài chính	31	31.190.102.670	38.721.074.859
24	Trong đó: Chi phí đi vay		31.190.102.670	20.160.514.897
25	9. Chi phí bán hàng	32	20.228.222.278	5.421.361.211
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	77.515.271.274	54.168.372.593
27	11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
30	12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		36.970.905.262	58.859.168.844
31	13. Thu nhập khác	34	2.774.214.022	866.211.687
32	14. Chi phí khác	35	9.435.089.659	3.334.971.252
40	15. Lợi nhuận khác		(6.660.875.637)	(2.468.759.565)
50	16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		30.310.029.625	56.390.409.279
51	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	36	9.631.026.849	12.546.144.703
52	18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	37	(269.831.904)	-
60	19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		20.948.834.680	43.844.264.576
61	20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		20.363.242.298	42.472.208.154
62	21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		585.592.382	1.372.056.422
70	22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	44	92

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 HỢP NHẤT 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		30.310.029.625	56.390.409.279
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		22.179.279.880	21.591.578.525
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(5.520.691.903)	(12.708.677.796)
06	- Chi phí đi vay		31.190.102.670	38.721.074.859
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		78.158.720.272	103.994.384.867
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		122.794.612.194	98.530.797.478
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(113.176.427.335)	(277.610.897.864)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(149.954.191.795)	11.600.466.363
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(38.719.121.439)	7.306.957.832
14	- Chi phí đi vay đã trả		(30.988.389.831)	(38.875.899.646)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(26.880.060.788)	(10.808.247.463)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.010.000)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(158.775.868.722)	(105.862.438.433)
	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		(17.406.884.655)	(110.000.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		600.000.000	15.944.576.326
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(159.502.818.131)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		95.491.286.183	134.872.984.164
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(275.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.091.518.667	10.473.021.028
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		82.775.920.195	1.402.763.387
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	3.000.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		942.071.902.824	1.603.590.136.947
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(939.501.931.525)	(1.473.223.007.316)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		2.569.971.299	133.367.129.631

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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		(73.429.977.228)	28.907.454.585
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		114.689.116.120	31.099.676.274
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	<u>41.259.138.892</u>	<u>60.007.130.859</u>

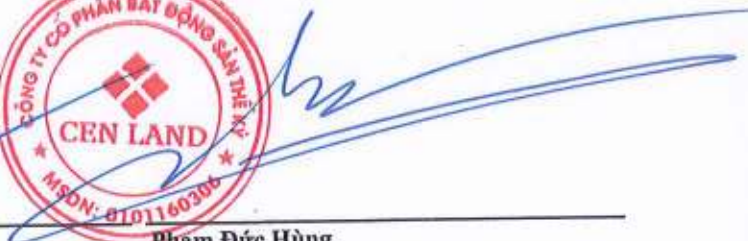


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu



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 HỢP NHẤT 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 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 mẹ và các công ty con tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 2.218 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 2.284 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

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;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục:

Chi tiết:

- + Tư vấn giáo dục;
- + Dịch vụ đưa ra ý kiến hướng dẫn về giáo dục;
- + Tổ chức các chương trình trao đổi sinh viên;
- + Kinh doanh dịch vụ tư vấn du học.

1.4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất 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 906,29 tỷ đồng, tăng 85,41%, 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 20,95 tỷ đồng, giảm 52,23% so với mức 43,84 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.

Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2026 bao gồm:

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

Tên Công ty (Tiếp theo)	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Bất động sản 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%	99,0%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.

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

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

Công ty Cổ phần Ngôi sao Unik	Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	51,00%	51,00%	Truyền thông và giải trí
Công ty con của Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen				
Công ty Cổ phần Cen Housing (***)	Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	49,28%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phú (trước đây là Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phúc)	166 Nguyễn Công Trứ, phường Vĩnh Phúc, Phú Thọ	54,00%	54,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	220 Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng	70,99%	70,99%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.

Tên Công ty (Tiếp theo)	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	Tầng 9 tòa nhà VNPT, số 33 Lý Thái Tổ, phường Kinh Bắc, Bắc Ninh	54,00%	54,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên	Tầng 3, Tòa nhà Tiến Đạt, số 109 Bùi Thị Cúc, phường Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên	88,00%	88,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa	Lô 13, đường Thống Nhất, Thôn 5, phường Quảng Phú, tỉnh Thanh Hóa.	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	Phòng 605 – 606, Tầng 6, Tòa nhà MB, Số 6, Lô 30A, đường Lê Hồng Phong, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ (trước đây là Công ty Cổ phần Cen Nghệ An)	Số 139 Lê Nin, phường Vinh Phú, tỉnh Nghệ An	51,02%	51,02%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa	STH 44.19, Đường số 4, KĐT Lê Hồng Phong 2, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	Số HG1-31 (ô đất SH06-10) Lô SH-06 đất kết hợp DVTM (shop house) khu dịch vụ cao cấp Bến Đoan, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	Số 44 Nguyễn Đình Chiểu, phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng	51,00%	51,00%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	SH A1-14-15-16, Tầng 1, Chung cư Garden Tower, KĐT An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai	51,00%	51,00%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Zone	Tầng 2, số 137 Nguyễn Ngọc Vũ - phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	75,00%	75,00%	Hoạt động tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Stay	Tầng 2, số 137 Nguyễn Ngọc Vũ - phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	100,00%	100,00%	Thương mại điện tử; Dịch vụ du lịch, lưu trú; Môi giới, tư vấn bất động sản; Các nhóm ngành liên quan khác.

Tên Công ty (Tiếp theo)	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	SH LK2.16 KĐT Việt Hàn, phường Hồng Gai, Quảng Ninh	54,00%	54,00%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Dương	113 Đường 30/4, phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh.	51,00%	51,00%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Cần Thơ (***)	Số A3 - 19 đường số 1B, khu dân cư Nam Long, KV2, phường Cái Răng, thành phố Cần Thơ.	45,56%	51,00%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

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

(***) Tỷ lệ lợi ích được xác định theo số thực góp, tỷ lệ biểu quyết được xác định theo điều khoản vốn điều lệ tại Điều lệ các công ty con.

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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC. Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 45 của báo cáo tài chính hợp nhất này.

2.4. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.5. Ước tính kế toán

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

2.6. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc 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.

2.7. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.8. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

2.9. 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 được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng theo quy định của pháp luật.

2.10. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.11. Hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

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

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

2.12. 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 trong kỳ kế toán mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 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

2.13. 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 nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

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.

2.14. 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.

2.15. 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.

2.16. 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 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.

2.17. 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 đồng, 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 tháng đến 36 tháng.
- Chi phí sửa chữa văn phòng phân bổ vào chi phí hàng kỳ 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 phương pháp đường thẳng từ 03 tháng đến 12 tháng;
- Chi phí trả trước về thuê căn hộ chung cư Cộng Hòa Garden, số 20 đường Cộng Hòa, phường Bảy Hiền, thành phố Hồ Chí Minh phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong thời gian thuê (39 năm);
- Chi phí môi giới trả trước, phí dịch vụ tư vấn phân bổ vào chi phí trong kỳ theo doanh thu phát sinh;
- Chi phí chờ phân bổ 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.

2.18. Các khoản nợ phải trả

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

2.19. 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. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.20. 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”.

2.21. 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.

2.22. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.

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

2.23. 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 mình) 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 hiệu lực của Luật Chứng khoán 2019 (ngày 01 tháng 01 năm 2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu mua lại của chính công ty mua 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.

2.24. 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 bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập 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.

2.25. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.26. 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, vật tư 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.

2.27. Chi phí tài chính

Khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí lãi tiền vay
Khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.28. 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.

2.29. 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 hợp nhất 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.

2.30. 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 sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.31. Lãi trên cổ phiếu

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

2.32. 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 hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.33. 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Tiền mặt	32.089.188.902	24.411.927.773
- Tiền gửi không kỳ hạn	9.169.949.990	85.277.188.347
- Các khoản tương đương tiền	-	5.000.000.000
	41.259.138.892	114.689.116.120

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 (BIDV)	2.664.941.700
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (Vietinbank)	1.218.850.271
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (Techcombank)	1.838.187.682
- Các ngân hàng khác	2.936.641.873
	9.169.949.990

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

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	73.991.243.838	73.991.243.838	-	165.206.225.116	165.206.225.116	-
Cho vay	69.515.667.480	69.515.667.480	-	76.007.209.361	76.007.209.361	-
	143.506.911.318	143.506.911.318	-	241.213.434.477	241.213.434.477	-

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 (tại Công ty mẹ)	VND	12 tháng	6,78%	70.308.350.685
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (tại Cen BSM)	VND	6 tháng	7,60%	1.600.000.000
- Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam (tại Cen BSM)	VND	12 tháng	4,50%	2.082.893.153
				73.991.243.838

Tại ngày 30/06/2026, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn có giá trị ghi sổ là 143.506.911.318 VND, bao gồm tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay và lãi dự thu liên quan. Trong đó, tiền gửi có kỳ hạn có giá trị gốc 73.600.000.000 VND, bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn 70.000.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam –

Chi nhánh Thái Hà, hưởng lãi suất theo thỏa thuận giữa Công ty và ngân hàng, và khoản lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu 391.243.838 VND.

Tại ngày 30/06/2026, 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 17).

Các khoản cho vay:

Tên bên 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
					35.984.895.893	35.104.690.412
Bên liên quan						
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ						
Hợp đồng vay số 012023/HĐVV/CHs-TĐ ngày 01/12/2023 vay bằng VND	Đầu tư, kinh doanh	4,5%	6 tháng	Tín chấp	23.943.931.509	23.464.157.536
Hợp đồng vay số 2310/2023/HĐVV/ACA-TĐ vay bằng VND	Đầu tư, kinh doanh	5,5%-6,5%	12 tháng	Tín chấp	12.040.964.384	11.640.532.876
					33.530.771.587	40.902.518.949
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	Thanh toán các chi phí đầu tư của dự án "Xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cần Thơ"	20%	20 tháng	Tín chấp	-	3.760.700.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào						
Thỏa thuận bù trừ bằng VND	Chuyển nhượng dự án Eco Central Park	0%	31/12/2028 hoặc khi chuyển nhượng dự án	Tín chấp	8.771.180.696	13.277.097.016
Công ty Cổ phần VMF						
Hợp đồng vay số 012023/HĐVV/CHs-VMF ngày 01/12/2023 vay bằng VND	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	4,5%	6 tháng	Tín chấp	4.848.649.776	4.772.466.134
Công ty Cổ phần Cen X World						
Hợp đồng số 01/HĐVV/ACADEMY-XWORLD	Phục vụ hoạt động kinh doanh	4,9%	24 tháng	Tín chấp	19.910.941.115	19.092.255.799
					69.515.667.480	76.007.209.361

Tại ngày 30/06/2026, các khoản cho vay có giá trị ghi sổ là 69.515.667.480 VND, bao gồm giá trị gốc các khoản cho vay và lãi dự thu liên quan. Trong đó, số dư lãi cho vay dự thu tại ngày 01/01/2026 và 30/06/2026 lần lượt là 6.610.412.345 VND và 8.385.486.784 VND. Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi và không phát sinh trích lập dự phòng tại ngày báo cáo.

(*) 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 8(2)).

6. 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	150.775.841.700	-	153.988.317.154	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	130.383.904.588	-	131.392.871.783	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	22.045.000	-	2.142.487.747	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	813.510.087	-	813.510.087	-
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ	-	-	83.065.512	-
- Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	19.556.382.025	-	19.556.382.025	-
Bên khác	372.539.527.989	(28.007.683.591)	436.956.636.811	(28.007.683.591)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	26.014.770.668	-	26.014.770.668	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	9.897.380.015	-	7.514.048.140	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	-	-	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)
- Khách mua căn hộ dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	-	-	40.981.363	-
- Khách hàng Dự án Hoa Tiên Paradise	58.067.395.196	-	58.067.395.196	-
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ	2.183.065.512	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 5S Land	19.247.629.318	-	-	-
- Các khách hàng khác	234.755.314.468	(5.633.710.779)	322.848.478.590	(5.633.710.779)
	523.315.369.689	(28.007.683.591)	590.944.953.965	(28.007.683.591)

7. 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 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 Consgroup	73.517.913.905	-	35.879.913.905	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	-	-	25.752.748.145	-
- Trả trước cho người bán khác	16.079.619.987	(1.516.208.762)	16.305.993.563	(1.516.208.762)
	93.676.289.195	(1.516.208.762)	88.256.412.232	(1.516.208.762)

8. PHẢI THU KHÁC

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu của người lao động	102.423.264	-	25.934.248	-
- Tạm ứng	170.473.441.085	-	159.385.295.389	-
- Ký cược, ký quỹ	2.933.209.655.773	(81.331.165.300)	3.290.525.772.710	(81.331.165.300)
+ 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 Lải (3)	55.063.160.000	-	56.568.160.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng (4)	761.441.970.942	-	761.441.970.942	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (5)	1.145.162.253.248	-	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 TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong - Dự án Lê Phong Thuận Giao	47.031.165.300	(47.031.165.300)	47.031.165.300	(47.031.165.300)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	(22.550.000.000)	22.550.000.000	(22.550.000.000)
+ Đối tượng khác	177.684.612.422	(11.750.000.000)	229.791.106.371	(11.750.000.000)
- Phải thu từ hợp đồng BCC mà doanh nghiệp đồng kiểm soát ngắn hạn	1.025.259.513.226	-	1.613.802.013.226	-
Hợp tác kinh doanh tại Công ty mẹ	801.609.513.226	-	1.259.002.013.226	-
+ 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 và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (09)	113.714.530.000	-	113.714.530.000	-
Hợp tác kinh doanh tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (10)	223.650.000.000	-	354.800.000.000	-

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
- Phải thu khác	988.236.252.515	(5.775.300.324)	94.137.230.798	(5.775.300.324)
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (8.3)	426.573.107.700	-	-	-
+ Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	(384.300.000)	384.300.000	(384.300.000)
+ Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	(5.391.000.324)	5.391.000.324	(5.391.000.324)
+ Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản M Home	15.050.000.000	-	26.800.000.000	-
+ Ông Lý Hoài Nam (11)	170.000.000.000	-	-	-
+ Bà Đinh Thùy Dương (11)	300.000.000.000	-	-	-
+ Phải thu các đối tượng khác	70.837.844.491	-	61.561.930.474	-
	<u>5.117.281.285.863</u>	<u>(87.106.465.624)</u>	<u>5.157.876.246.371</u>	<u>(87.106.465.624)</u>
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	249.616.090	-	13.810.204.720	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (5)	-	-	12.854.617.500	-
+ Các đối tượng khác	249.616.090	-	955.587.220	-
	<u>249.616.090</u>	<u>-</u>	<u>13.810.204.720</u>	<u>-</u>
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
- Ngắn hạn	1.380.516.783.248	(5.640.000.000)	1.535.406.501.160	(5.640.000.000)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	1.258.876.783.248	-	1.409.661.810.748	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	116.000.000.000	-	120.104.690.412	-
+ Công ty Cổ phần CNV Sài	5.640.000.000	(5.640.000.000)	5.640.000.000	(5.640.000.000)
- Dài hạn	-	-	12.854.617.500	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	-	-	12.854.617.500	-
	<u>1.380.516.783.248</u>	<u>(5.640.000.000)</u>	<u>1.548.261.118.660</u>	<u>(5.640.000.000)</u>

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

(1) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (đất và nhà trên đất) tại thôn Thành Vân, xã Tiên Điền, tỉnh Hà Tĩnh (trước là xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân) theo hợp đồng nguyên tắc 01/2022/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 của nhiều dự án, bao gồm:

Tên dự án	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Ngắn hạn		
(1) Tại Công ty mẹ (*)	1.111.893.635.748	1.295.347.280.748
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
(2) Tại các Công ty con	20.414.000.000	-
Dự án tòa nhà VP Plaschem	12.854.617.500	-
Dự án The K - Park	20.140.000.000	-
Dự án khác	274.000.000	-
Cộng	1.145.162.253.248	1.295.347.280.748
Dài hạn		
Tại các Công ty con		
Dự án tòa nhà VP Plaschem	-	12.854.617.500
Cộng	-	12.854.617.500

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

(09) 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 Kỳ ("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.

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

(11) Đây là khoản tiền đặt cọc theo các thỏa thuận nhận chuyển nhượng cổ phần giữa Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Cen Land (DEV) và các cá nhân nhằm đảm bảo việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư LILAHA ("LILAHA"). Tại ngày 30/06/2026, tổng số tiền Công ty đã đặt cọc là 470 tỷ đồng, bao gồm 300 tỷ đồng cho bà Đinh Thùy Dương và 170 tỷ đồng cho ông Lý Hoài Nam.

DEV đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 06/HĐCNCP với bà Đinh Thùy Dương để nhận chuyển nhượng 20.106.000 cổ phần LILAHA với giá trị chuyển nhượng 1.005,3 tỷ đồng và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 05/HĐCNCP với ông Lý Hoài Nam để nhận chuyển nhượng 10.494.000 cổ phần LILAHA với giá trị chuyển nhượng 524,7 tỷ đồng. Tổng số cổ phần Công ty nhận chuyển nhượng theo hai hợp đồng là 30.600.000 cổ phần, với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.530 tỷ đồng.

Đến ngày 06/08/2026, Công ty đã hoàn tất thanh toán toàn bộ giá trị chuyển nhượng theo hai hợp đồng nêu trên. Ngày 10/08/2026, việc chuyển nhượng đã được LILAHA xác nhận hoàn tất và cập nhật vào Sổ đăng ký cổ đông. Theo Sổ đăng ký cổ đông cập nhật đến ngày 10/08/2026, DEV sở hữu 30.600.000 cổ phần phổ thông, tương đương 51% vốn điều lệ của LILAHA.

9. 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	28.130.709.764	123.026.173	28.130.709.764	123.026.173
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
+ Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
+ Công ty Cổ phần TID	343.870.941	-	343.870.941	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
+ Công ty Cổ phần TMS Bất động sản	3.727.756.578	-	3.727.756.578	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	179.901.920	-	179.901.920	-
+ Công ty Cổ phần ECOLAND	147.024.316	-	147.024.316	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	-	22.373.972.812	-
+ Công ty Cổ phần Max Việt Nam	252.936.200	-	252.936.200	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản LinkHouse Miền Trung	307.200.001	-	307.200.001	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55.378.595	-	55.378.595	-
+ Các đối tượng khác	490.226.601	123.026.173	490.226.601	123.026.173
- Trả trước người bán	1.652.015.224	135.806.462	1.652.015.224	135.806.462
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Giải pháp Sunshine Châu Á	207.543.305	-	207.543.305	-
+ Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Time House	375.055.159	112.516.548	375.055.159	112.516.548
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Bất động sản Sen Việt	210.919.379	-	210.919.379	-
+ Công ty Cổ phần Golf Viên Đông	322.035.762	-	322.035.762	-
+ Các đối tượng khác	536.461.619	23.289.914	536.461.619	23.289.914

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu khác ngắn hạn	137.059.018.638	49.952.553.014	133.298.318.638	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 Địa ốc Phú Long	1.470.000.000	-	1.470.000.000	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong - Dự án Lê Phong Thuận Giao	47.031.165.300	-	47.031.165.300	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	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 CP Landmark	2.440.000.000	-	2.440.000.000	-
	166.841.743.626	50.211.385.649	163.081.043.626	46.450.685.649

10. HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.425.088.029	-	4.034.237.855	-
- Hàng hoá	34.027.778	-	239.450.328	-
- Hàng hóa bất động sản (*)	776.900.471.826	-	686.450.815.312	-
	781.359.587.633	-	690.724.503.495	-

(*) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
(1) Hàng hóa bất động sản:	296.226.578.840	311.714.237.162
+ Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ	3.600.000.000	3.600.000.000
+ Căn hộ thuộc dự án Meyhomes Phú Quốc	-	15.727.108.650
+ Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (dự án Đại Lải Paradise) (1.1)	245.513.058.773	245.513.058.773
+ Dự án Bình Minh Garden (shop house, cao tầng) (1.2)	47.113.520.067	46.874.069.739
(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:	480.673.892.986	374.736.578.150
+ 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

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
+ Dự án Louis City Hoàng Mai	106.687.893.862	-
+ Dự án Eco Central Park (2.2)	70.096.186.011	65.921.428.995
+ Dự án C-River View (The Maison)	18.642.020.419	16.923.601.239
+ Căn hộ thuộc dự án An Zen Residences	42.205.454.542	50.515.454.541
+ Căn hộ thuộc dự án Khu chung cư DETACO	2.177.460.926	2.177.460.926
+ Dự án Casamia Calm Hội An	11.531.854.055	11.521.217.687
+ Dự án An Bình Homeland	1.655.608.409	-
	776.900.471.826	686.450.815.312

(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:

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Công nợ phải thu, đặt cọc:	816.505.130.942	818.010.130.942
+ 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 08(3))	55.063.160.000	56.568.160.000
+ 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 08(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 Kỳ có giá trị 245.513.058.773 VND (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 17).

(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 17).

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Công nợ phải thu, đặt cọc:	433.011.965.925	754.228.634.050
+ Phải thu Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành tiền môi giới sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 06)	9.897.380.015	7.514.048.140
+ Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 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 Kỳ mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 08(5))	138.843.049.251	460.743.049.251
- Công nợ phải thu khách hàng: Phải thu các khách hàng mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 06)	58.067.395.196	58.067.395.196
- Công nợ phải trả: phải trả khách hàng đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise (thuyết minh số 22)	1.730.000.000	1.370.000.000

11. TÀI SẢN DỜ 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
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang				
- Đầu tư xây dựng công trình nhà ở khu dân cư Khe Cát, phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh.	259.792.351.133	259.792.351.133	254.228.380.653	254.228.380.653
	<u>259.792.351.133</u>	<u>259.792.351.133</u>	<u>254.228.380.653</u>	<u>254.228.380.653</u>

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng công trình nhà ở khu dân cư Khe Cát, phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh;
- Địa điểm xây dựng: phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh;
- Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng công trình nhà ở và biệt thự;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của doanh nghiệp và nguồn vốn huy động hợp pháp khác;
- Tổng mức đầu tư: 751,5 tỷ VND;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Quý III/2028;
- Tình hình kinh doanh dự án: Chủ đầu tư dự án chính thức đủ điều kiện được bán 190 căn nhà ở hình thành trong tương lai theo thông báo số 692/SXD-QLN&TTBĐS ngày 26/12/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh. Công ty đã bắt đầu tiến hành ký kết hợp đồng mua bất động sản. Cụ thể, đến 30/06/2026 Công ty đã hoàn tất việc ký kết 16 hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án cho khách hàng.

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
b) Xây dựng cơ bản dở dang				
- Mua sắm	1.385.380.702	1.385.380.702	1.385.380.702	1.385.380.702
+ Dự án khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem ⁽¹⁾	1.385.380.702	1.385.380.702	1.385.380.702	1.385.380.702
- Xây dựng cơ bản	4.283.744.452	4.283.744.452	3.705.885.116	3.705.885.116
+ Dự án Hệ thống phần mềm SERP ⁽²⁾	313.917.960	313.917.960	313.917.960	313.917.960
+ Dự án Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn ⁽³⁾	3.391.967.156	3.391.967.156	3.391.967.156	3.391.967.156
+ Dự án Điều dưỡng Bình Minh Garden	444.602.734	444.602.734	-	-
+ Dự án Điều dưỡng Đại Lải	101.010.269	101.010.269	-	-
+ Dự án Điều dưỡng Hoa Tiên	32.246.333	32.246.333	-	-
- Nâng cấp, cải tạo TSCĐ	270.888.889	270.888.889	215.333.333	215.333.333
+ Dự án Meyhomes Capital Phú Quốc	270.888.889	270.888.889	215.333.333	215.333.333
	<u>5.940.014.043</u>	<u>5.940.014.043</u>	<u>5.306.599.151</u>	<u>5.306.599.151</u>

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

Tài sản mua gồm:

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

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

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

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

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

Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 30/06/2026: Dự án đang trong quá trình làm thủ tục pháp lý với các cơ quan có thẩm quyền.

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

- Nguồn vốn đầu tư: tự có;

- Tổng mức đầu tư: 5.320.977.192 VND (bao gồm VAT);

- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: 12 tháng từ ngày 02/01/2018 đến ngày 31/12/2018;

- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 30/06/2026: Các hạng mục thực hiện các công đoạn cuối cùng của các phần hệ thuộc hệ thống phần mềm quản lý, đang chờ nghiệm thu quyết toán.

(3) Đây là chi phí nâng cấp chức năng công cụ của trang web Cenhomes.vn. Tại thời điểm 30/06/2026: công việc nâng cấp đang dở dang, tiếp tục hoàn thiện cho một công cụ trên trang web.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	116.479.910.561	2.102.966.363	45.807.676.329	18.906.060.840	183.296.614.093
- Mua trong kỳ	-	-	-	83.969.763	83.969.763
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.825.880.000)	-	(3.825.880.000)
Số dư cuối kỳ	116.479.910.561	2.102.966.363	41.981.796.329	18.990.030.603	179.554.703.856
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	31.117.705.635	2.009.237.684	30.996.135.745	17.917.033.068	82.040.112.132
- Khấu hao trong kỳ	2.165.378.712	26.906.064	1.884.765.892	275.796.898	4.352.847.566
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.109.590.212)	-	(3.109.590.212)
Số dư cuối kỳ	33.283.084.347	2.036.143.748	29.771.311.425	18.192.829.966	83.283.369.486
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	85.362.204.926	93.728.679	14.811.540.584	989.027.772	101.256.501.961
Tại ngày cuối kỳ	83.196.826.214	66.822.615	12.210.484.904	797.200.637	96.271.334.370
- 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
		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: 28.711.936.191 VND.

13. 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	227.602.063.335	374.727.273	239.971.990.779
- Mua trong kỳ	-	107.000.000	-	107.000.000
Số dư cuối kỳ	11.995.200.171	227.709.063.335	374.727.273	240.078.990.779
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	188.525.175.479	374.727.273	188.899.902.752
- Khấu hao trong kỳ	-	8.085.307.714	-	8.085.307.714
Số dư cuối kỳ	-	196.610.483.193	374.727.273	196.985.210.466
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	11.995.200.171	39.076.887.856	-	51.072.088.027
Tại ngày cuối kỳ	11.995.200.171	31.098.580.142	-	43.093.780.313

(*) 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
<i>Quyền sử dụng đất - Sàn văn phòng Tầng 4 tòa nhà Golden Palm</i>	<i>11.995.200.171</i>	<i>11.995.200.171</i>
Phần mềm máy tính	45.500.000.000	22.187.499.989
<i>Phần mềm quản lý Gtech</i>	<i>36.000.000.000</i>	<i>15.300.000.000</i>
<i>Phần mềm quản lý ERP</i>	<i>9.500.000.000</i>	<i>6.887.499.989</i>

- 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: 149.888.524.882 VND.

14. 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
- Chuyển đổi mục đích từ hàng hóa bất động sản sang cho thuê	-	-	16.977.372.717	16.977.372.717
Số dư cuối kỳ	43.151.357.618	135.127.481.829	42.202.773.523	220.481.612.970
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	665.317.899	3.305.069.145
Số dư cuối kỳ	3.589.268.142	19.153.464.092	713.579.221	23.456.311.455
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	41.489.194.302	197.025.301.515

(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 Trĩ, 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 5 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.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 157.463.212.039 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).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 23. Riêng 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 23).

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.

15. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.470.587.937	731.130.134
- Chi phí sửa chữa	280.831.542	288.098.240
- Chi phí thuê văn phòng	3.237.161	534.158.103
- 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	3.546.741.400	1.977.893.895
	43.511.218.110	4.067.043.750

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
b) Dài hạn		
- Thuê căn hộ dự án Cộng Hòa Garden (**)	17.174.532.276	17.413.207.416
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	8.735.380.813	1.315.620.559
- Chi phí sửa chữa	3.250.372.893	14.487.933.321
- Chi phí bán hàng dự án Khe Cát, phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh (***)	3.691.439.946	-
- Các khoản khác	1.258.660.955	1.618.678.508
	34.110.386.883	34.835.439.804

(*) Đây là khoản tạm ứng theo Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 224/HDTV 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.

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

(***) Đây là các chi phí bán hàng như chi phí môi giới, quảng cáo cho dự án Khe Cát, phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh.

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu năm	128.721.109.103	1.522.965.872	130.244.074.975
- Số dư cuối kỳ	128.721.109.103	1.522.965.872	130.244.074.975
Số phân bổ lũy kế			
- Số dư đầu năm	1.218.027.728	1.522.965.872	2.740.993.600
- Số phân bổ trong kỳ	6.436.055.455	-	6.436.055.455
- Số dư cuối kỳ	7.654.083.183	1.522.965.872	9.177.049.055
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu năm	127.503.081.375	-	127.503.081.375
- Số dư cuối kỳ	121.067.025.920	-	121.067.025.920

17. CÁC KHOẢN VAY

	Đầu năm VND	Trong kỳ		Cuối kỳ VND
		Tăng VND	Giảm VND	
a) Vay ngắn hạn				
- Vay ngắn hạn (*)	611.558.472.453	942.071.902.824	880.787.796.569	672.842.578.708
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	515.655.922.666	685.229.855.603	741.001.943.106	459.883.835.163
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)	445.776.566.666	683.851.302.388	669.744.033.891	459.883.835.163
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Cen Academy)	69.879.356.000	1.378.553.215	71.257.909.215	-
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa (tại Công ty mẹ)	22.984.310.549	79.995.776.757	22.984.310.549	79.995.776.757
+ Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (tại Công ty mẹ)	69.316.818.008	139.270.836.834	109.200.121.684	99.387.533.158
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (tại Cen Academy)	3.601.421.230	16.691.450.164	3.601.421.230	16.691.450.164
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Thành - Hội Sở (tại Cen Academy)	-	14.883.983.466	-	14.883.983.466
+ Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ - Chi nhánh tại Hà Nội (tại Công ty mẹ)	-	6.000.000.000	4.000.000.000	2.000.000.000
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (**)	48.241.304.199	131.939.718.080	57.754.134.956	122.426.887.323
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)	323.333.328	161.666.664	161.666.664	323.333.328
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa (tại Công ty mẹ)	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 (tại Công ty mẹ)	17.184.637.539	13.278.884.750	8.488.301.626	21.975.220.663
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Phú Quốc (tại Cenhomes)	-	1.920.000.000	-	1.920.000.000
	659.799.776.652	1.074.011.620.904	938.541.931.525	795.269.466.031

	Đầu năm	Trong kỳ		Cuối kỳ
		Tăng	Giảm	
	VND	VND	VND	VND
b) Vay dài hạn				
- Vay dài hạn (**)	223.104.246.623	-	58.714.134.956	164.390.111.667
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)	511.944.452	-	161.666.664	350.277.788
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa (tại Công ty mẹ)	181.800.000.000	-	49.104.166.666	132.695.833.334
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành (tại Công ty mẹ)	31.192.302.171	-	8.488.301.626	22.704.000.545
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Phú Quốc (tại Cenhomes)	9.600.000.000	-	960.000.000	8.640.000.000
	<u>223.104.246.623</u>	<u>-</u>	<u>58.714.134.956</u>	<u>164.390.111.667</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(48.241.304.199)	(131.939.718.080)	(57.754.134.956)	(122.426.887.323)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>174.862.942.424</u>			<u>41.963.224.344</u>

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

	Lãi suất năm	Thời hạn vay/ ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ	Đầu năm
					VND	VND
Bên khác						
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ - Chi nhánh tại Hà Nội (tại Công ty mẹ)	5,50%	06 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp	2.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)	7,02% - 8,50%	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản (1)	459.883.835.163	445.776.566.666
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa (tại Công ty mẹ)	7,31% - 9,00%	Tối đa 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản (2)	79.995.776.757	22.984.310.549
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long (tại Công ty mẹ)	8,55% - 9,40%	Theo từng giấy cam kết trả nợ	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản (3)	99.387.533.158	69.316.818.008

	Lãi suất năm	Thời hạn vay/ ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên khác (tiếp)						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty Cen Academy)	4,80%	12 tháng	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Hợp đồng cầm cố tiền gửi	-	69.879.356.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (tại Cen Academy)	8,5% - 10,8%	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Bất động sản (4)	16.691.450.164	3.601.421.230
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Thành - Hội Sở (tại Cen Academy)	9,00%	12 tháng	Phục vụ hoạt động kinh doanh của công	Bất động sản (5)	14.883.983.466	
					672.842.578.708	611.558.472.453

(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 12 - Tài sản cố định hữu hình). Trong đó căn B0607 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ;
- + Sàn thương mại Dolphin - 28 Trần Bình, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội (Thuyết minh số 14 - 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 Kỳ.
- + 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 5 - Các khoản đầu tư tài chính).

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

- + 41 (Bốn mươi một) bất động sản tại Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ (Thuyết minh số 10 - 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 10 - Hàng tồn kho).

(3) Khoản vay Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long được bảo đảm bằng Sân 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 13 - Tài sản cố định vô hình).

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

- + 01 căn hộ chung cư số 2620, Khu tái định cư Đồng Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxyland;
- + Bất động sản tại thửa đất số 188 (Lô TT01-04), khu đô thị dịch vụ Đồng Nà, phường Hội An Tây, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam;
- + Bất động sản tại thửa đất số 190 (Lô TT01-02), khu đô thị dịch vụ Đồng Nà, phường Hội An Tây, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam;
- + 01 (Một) bất động sản tại Khu tái định cư Đồng Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ.

(5) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam được đảm bảo bằng:

- + Công trình Dịch vụ thương mại SH-41 (tầng 01), Chung cư cao tầng H-CT2, Ô đất H-CT2, Khu nhà ở Hi Brand, Khu đô thị mới Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội;
- + Căn hộ chung cư số 1615 - Tòa nhà CT4, Khu nhà ở cao tầng tại lô đất ký hiệu 5.B3 thuộc Khu tái định cư Đồng Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội
- + Căn hộ chung cư số 2104 - Tòa nhà CT4 Khu nhà ở cao tầng tại lô đất ký hiệu 5.B3 thuộc Khu tái định cư Đồng Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội

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

	Lãi suất năm	Thời hạn vay/ ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
					164.390.111.667	223.104.246.623
Bên khác						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (tại Công ty mẹ)						
06/2024/352851/HĐTD ngày 06/08/2024	8,3%	36 tháng - 2027	Mua ô tô	Tài sản (6)	350.277.788	511.944.452
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đa (tại Công ty mẹ)						
285768.25.059.566543.TD ngày 18/03/2025	11,1%	36 tháng - 2028	Mua 34 căn Villa tại Dự án Hoa Tiên Paradise	Tài sản (7)	101.212.500.000	134.950.000.000
302996.25.059.566543.TD ngày 26/06/2025	8,7%	24 tháng - 2027	Mua 14 căn nhà ở liền kề/biệt thự tại Dự án Khu đô thị Eco Central Park	Tài sản (7)	27.733.333.334	41.600.000.000
331125.12.059.566543.TD ngày 19/09/2025	8,7%	24 tháng - 2027	Mua Bất động sản tại Dự án khu dân cư và đô thị cao cấp Hưng Phát (Meyhomes Capital Phú Quốc)	Tài sản (7)	3.750.000.000	5.250.000.000

	Lãi suất năm	Thời hạn vay/ ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên khác (tiếp)						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành (tại Công ty mẹ)						
01/2025-HĐCVDADT/NHCT188-CRE ngày 24/09/2025	8,50%	24 tháng - 2027	Mua 10 bất động sản tại dự án Bình Minh Garden	Tài sản (8)	22.704.000.545	31.192.302.171
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Phú Quốc (tại Cenhomes)						
335919.25.727.5306886.TD ngày 23/09/2025	7,50%	60 tháng - 2030	Bù đắp chi phí đầu tư	Thế chấp (9)	8.640.000.000	9.600.000.000
					164.390.111.667	223.104.246.623
					(122.426.887.323)	(48.241.304.199)
					41.963.224.344	174.862.942.424
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng						
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						

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

(6) Khoản vay trung hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo hợp đồng số 06/2024/352851/HĐTD ngày 06/08/2024 được đảm bảo bởi 01 (một) xe ô tô KIA Carnival của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (Thuyết minh số 12 - Tài sản cố định hữu hình).

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

+ Hợp đồng số 285768.25.059.566543.TD ngày 18/03/2025 được đảm bảo bởi 39 (Ba mươi chín) bất động sản (Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải) đứng tên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ tại phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ (Thuyết minh số 10 - Hàng tồn kho) và quyền tài sản phát sinh từ 34 Hợp đồng mua bán nhà ở dự án Hoa Tiên Paradise tại xã Tiên Điền, tỉnh Hà Tĩnh giữa Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành và Cenland;

+ Hợp đồng số 302996.25.059.566543.TD ngày 26/06/2025 được đảm bảo bởi quyền tài sản phát sinh từ 10 Hợp đồng mua bán nhà ở dự án Eco Central Park giữa Công ty TNHH Địa ốc Công viên xanh và Cen Land (Thuyết minh số 10 - 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 14 - Bất động sản đầu tư cho thuê).

(8) 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 10 - Hàng tồn kho);

(9) Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Phú Quốc theo hợp số 335919.25.727.5306886.TD ngày 23/09/2025 được đảm bảo bởi 02 (Hai) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại lô LK57-2 và lô LK33-4, khu dân cư và đô thị cao cấp Hưng Phát, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang. (Thuyết minh số 14 - Bất động sản đầu tư cho thuê).

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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	7.166.525.223	10.378.620.161
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	6.328.678.489	4.198.153.717
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	-	87.775.603
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	837.846.734	6.092.690.841
<i>Bên khác</i>	135.189.516.459	155.820.964.161
- Công ty Cổ phần Bất động sản Ngaland	3.827.644.216	3.207.081.698
- Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế GTech	9.985.000.000	9.985.000.000
- 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
- Phải trả các đối tượng khác	110.327.101.651	125.177.577.011
	142.356.041.682	166.199.584.322

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	4.539.297.043	5.751.010.961
<i>Bên khác</i>	296.899.886	296.899.886
- Khách hàng mua căn hộ dự án C - Skyview	566.680.088	965.002.373
- Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	-	824.002.500
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Bhome	566.680.088	566.680.088
- Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	3.109.036.981	3.098.426.114
- Người mua trả tiền trước khác		
	4.539.297.043	5.751.010.961
b) Dài hạn	33.520.328.483	10.017.946.371
<i>Bên khác</i>	33.520.328.483	10.017.946.371
- Khách hàng dự án Khu dân cư Khe Cát		
	33.520.328.483	10.017.946.371

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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	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	58.642.984	31.422.971.347	26.583.385.259	46.496.980.584	190.675.136	11.641.408.174
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.061.359.890	26.852.425.941	9.631.026.849	26.880.060.788	435.195.720	8.977.227.832
Thuế thu nhập cá nhân	162.641	72.920.543.854	29.814.268.190	56.551.206.730	162.641	46.183.605.314
Các loại thuế khác	2.000.000	566.849.906	162.470.965	482.437.134	2.000.000	246.883.737
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải	245.565.297	-	20.618.808	20.618.808	245.565.297	-
	1.367.730.812	131.762.791.048	66.211.770.071	130.431.304.044	873.598.794	67.049.125.057

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	1.304.084.042	1.102.371.203
- Chi phí hỗ trợ lãi suất (*)	838.738.027	1.603.685.649
- Chi phí môi giới, tư vấn	59.745.284.047	50.843.710.136
- Chi phí phải trả khác	2.901.603.800	5.289.567.798
	64.789.709.916	58.839.334.786

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	1.418.175	1.418.175
- Kinh phí công đoàn	565.551.011	565.551.011
- Bảo hiểm xã hội	479.742.341	364.813.555
- Bảo hiểm y tế	238.950	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	106.200	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.553.917.128	14.917.458.757
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (1)	77.116.580.241	74.206.316.777
+ Dự án Khai Sơn City	2.726.050.000	2.926.050.000
+ Dự án The Reflection WestLake	9.920.000.000	-
+ Dự án Vườn Sen - Đồng Kỵ	2.517.518.983	4.840.323.624
+ Dự án Hoa Tiên Paradise	1.730.000.000	1.370.000.000
+ Dự án Rivea Hà Nội	-	7.100.000.000
+ Dự án Alluvia City	-	2.250.000.000
+ Dự án Alluvia City cao tầng	-	7.350.005.000
+ Dự án The Parkland - Imperia Ocean City	7.300.000.000	8.650.000.000
+ Dự án HaNoi Seasons Garden	2.450.000.000	-
+ Dự án khác	50.473.011.258	39.719.938.153
- 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	38.892.615.788	76.907.699.360
	152.067.833.218	183.420.921.019
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.825.966.740	4.645.966.740
	6.825.966.740	4.645.966.740

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
d) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
d1) Ngắn hạn	15.545.792.085	16.015.792.085
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	11.763.542.085	12.233.542.085
- Bà Nguyễn Minh Hồi	3.782.250.000	3.782.250.000
d2) Dài hạn	892.000.000	90.000.000
- Bà Nguyễn Minh Hồi	892.000.000	90.000.000
	16.437.792.085	16.105.792.085

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

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

23. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước	3.011.156.705	2.551.113.867
+ Dự án Trinity Tower	1.215.375.334	1.228.003.827
+ Các dự án khác	1.795.781.371	1.323.110.040
- Doanh thu nhận trước về tiền dịch vụ quảng cáo truyền thông	-	925.840.904
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	1.859.643.676	893.848.328
- Doanh thu nhận trước về khóa học đào tạo	2.908.744.985	11.004.253.111
	7.779.545.366	15.375.056.210
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

24. 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	4.636.785.340.000	149.798.900.000	54.125.000.000	(1.080.000)	143.649.701.920	634.935.706.803	42.316.253.693	5.661.609.822.416
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	-	42.472.208.154	1.372.056.422	43.844.264.576
Tăng vốn trong kỳ này tại Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	-	-	-	-	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Tăng/Giảm khác tại Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	-	-	-	-	-	(1.239.528.722)	620.049.418	(619.479.305)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(4.209.395)	-	(4.209.395)
Số dư cuối kỳ trước	4.636.785.340.000	149.798.900.000	54.125.000.000	(1.080.000)	143.649.701.920	676.164.176.839	47.308.359.533	5.707.830.398.292
Số dư đầu năm nay	4.636.785.340.000	149.798.900.000	54.125.000.000	(1.080.000)	143.649.701.920	706.995.282.313	255.615.134.350	5.946.968.278.583
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	20.363.242.298	585.592.382	20.948.834.680
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	(7.330.279.626)	-	(7.330.279.626)
Công ty Cổ phần Cen Academy điều chỉnh theo Biên bản quyết toán thuế	-	-	-	-	-	1.165.677.470	915.889.442	2.081.566.912
Tăng/(giảm) khác và ảnh hưởng thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	-	-	-	-	354.968.337	(12.758.184)	342.210.153
Số dư cuối kỳ này	4.636.785.340.000	149.798.900.000	54.125.000.000	(1.080.000)	143.649.701.920	721.548.890.792	257.103.857.990	5.963.010.610.702

(*) 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 Kỳ	2.315.113.730.000	49,93	2.315.113.730.000	49,93
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	506.000.000.000	10,91	506.000.000.000	10,91
Các cổ đông khác	1.815.671.610.000	39,16	1.815.671.610.000	39,16
	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
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	463.678.534	463.678.534
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	463.678.534	463.678.534
- Cổ phiếu phổ thông	463.678.534	463.678.534
Số lượng cổ phiếu 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	143.649.701.920	143.649.701.920
	143.649.701.920	143.649.701.920

25. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Thông tin về Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại các Công ty con tại ngày 30/06/2026 như sau:

	Vốn góp của cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	Các khoản điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	2.000.000.000	(15.590.741)	9.447.952.256	11.432.361.515
Công ty Cổ phần bất động sản Cen Sài Gòn	4.000.000.000	(680.434.304)	7.587.621.757	10.907.187.453
Công ty Cổ phần Cen Academy	10.120.000.000	278.404	2.770.846.234	12.891.124.638
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group	2.450.000.000	(152.670.274)	(2.006.913.713)	290.416.013

	Vốn góp của cổ đồng không kiểm soát	Lợi nhuận phân bổ cho cổ đồng không kiểm soát	Các khoản điều chỉnh lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	3.000.000.000	397.975.204	1.804.978.263	5.202.953.467
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC	1.700.000.000	(65.320.080)	(1.438.495.785)	196.184.135
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN (Lợi ích cổ đồng không kiểm soát của Công ty con)	-	1.394.187.836	8.576.990.616	9.971.178.452
Công ty Cổ phần truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới (Lợi ích cổ đồng không kiểm soát của Công ty con)	-	-	488.912.781	488.912.781
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	209.000.000.000	(292.833.663)	(2.983.626.801)	205.723.539.536
	<u>232.270.000.000</u>	<u>585.592.382</u>	<u>24.248.265.608</u>	<u>257.103.857.990</u>

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

a) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê tài sản 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	20.512.913.308	38.792.979.041
- Trên 1 năm đến 5 năm	28.585.269.691	30.756.999.564
	<u>49.098.182.999</u>	<u>69.549.978.605</u>

Chi tiết các địa điểm thuê như sau:

Tên lô đất/Địa điểm lô thuê	Mục đích thuê
- Tầng 4, tháp A Sky City số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội	Văn phòng làm việc Cen Land và Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới
- Tầng 2, 3 - Tòa nhà Golden Place, phường Yên Hoà, Thành phố Hà Nội	Làm văn phòng của Cenland và Cen Cuckoo
- Tầng 1 và 2 của các tòa K1, K2, K3 – Công trình chung cư kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2, thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Hi Brand tại khu đô thị mới Văn Phú, phường Kiến Hưng, Thành phố Hà Nội, có tên thương mại là “The K-park”	Để Cen Land kinh doanh cho thuê mặt bằng
- Tầng 1,2 tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hoà, Thành phố Hà Nội	Văn phòng làm việc Cen Land và các Công ty con
- Lô T5-2 và Lô T6, đường D11B, Khu công nghệ cao, phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh	Văn phòng làm việc Cen Land và kinh doanh cho thuê
- 57 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Khánh, TP Hồ Chí Minh	Văn phòng làm việc chi nhánh Cen Miền Nam và Công ty Cổ phần Cen HCM
- 153Q Trần Hưng Đạo, phường Ninh Kiều, TP. Cần Thơ	Văn phòng làm việc của Cen HCM
- PG2-05A, Khóm 1, phường 4, tỉnh Vĩnh Long	Văn phòng làm việc của Cen HCM

Tên lô đất/Địa điểm lô thuê	Mục đích thuê
- Tầng 3 tòa nhà ACM, 96 Cao Thắng, phường Bàn Cờ, TP. HCM	Văn phòng làm việc của Cen Sài Gòn
- Căn hộ D15.P4 chung cư Cộng Hòa Garden, số 20 đường Cộng Hòa, phường Bảy Hiền, TP. Hồ Chí Minh	Văn phòng làm việc của Cen Sài Gòn
- Số 208, tờ bản đồ địa chính số 25	Văn phòng làm việc Cen Bắc Trung Bộ
- Tòa nhà Sunny, số 224 Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng	Văn phòng làm việc Cen Miền Trung
- Tầng 9 tòa nhà VNPT, số 33 Lý Thái Tổ, phường Kinh Bắc, Bắc Ninh	Văn phòng làm việc Cen Bắc Ninh
- Lô L4-C, Tầng 4 lô C, Tòa nhà Sun Acora Residence, số 3 đường Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.	Làm văn phòng Coworking-space Cen Cuckoo
- Lô đất CC-1, CC-2 tại phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh.	Thực hiện xây dựng công trình nhà ở khu dân cư Khe Cát

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu môi giới bất động sản	399.369.137.280	345.221.000.035
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	459.866.565.470	92.856.550.059
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	47.053.411.473	50.730.681.222
	906.289.114.223	488.808.231.316
Trong đó: Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ cho các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)	1.857.112.569	37.908.661.048

28. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giảm giá hàng bán	3.650.291.367	-
Hàng bán bị trả lại	1.667.421.724	-
	5.317.713.091	-

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn môi giới bất động sản	333.012.508.682	263.860.272.838
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	369.839.772.489	38.772.404.153
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	37.882.016.628	41.650.321.053
	740.734.297.799	344.282.998.044
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)	1.720.722.727	30.928.829.127
Tổng giá trị mua vào:	1.720.722.727	30.928.829.127
Trong đó:		
+ Đã kết chuyển vào giá vốn hàng bán	1.720.722.727	1.958.561.194
+ Còn tồn kho		28.740.141.343

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.667.398.151	10.127.745.993
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	559.982
	5.667.398.151	10.128.305.975
Trong đó: Doanh thu tài chính cung cấp các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)	880.205.481	3.178.099.999

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	31.190.102.670	20.160.514.897
Lãi trái phiếu phải trả	-	18.560.559.962
	31.190.102.670	38.721.074.859
Trong đó: Chi phí tài chính mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)	-	5.398.658.235

32. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	21.068.660	83.065
Chi phí môi giới bất động sản	296.341.235	1.377.906.871
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	-	2.724.191.955
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.521.283.739	-
Chi phí khác bằng tiền	1.389.528.644	1.319.179.320
	20.228.222.278	5.421.361.211

33. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.461.116.455	1.463.192.365
Chi phí nhân công	37.820.479.937	23.939.454.371
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.974.433.014	7.212.641.139
Thuế, phí, lệ phí	196.248.627	271.799.203
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.914.074.828	12.470.685.479
Chi phí khác bằng tiền	17.148.918.413	8.810.600.036
	77.515.271.274	54.168.372.593
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)	6.983.585.243	4.035.405.015

34. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	64.493.543
Tiền phạt thu được	675.494.370	253.766.179
Các khoản được hỗ trợ, tài trợ, biếu, tặng được ghi nhận vào thu nhập khác	500.000.000	-
Thu nhập khác	1.598.719.652	547.951.965
	2.774.214.022	866.211.687

35. 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 bị phạt	141.516.912	-
Khấu hao tài sản cố định	483.839.935	540.000.822
Các khoản phạt thuế	6.732.552.967	2.342.371.333
Chi phí khác	1.960.890.057	452.599.097
	9.435.089.659	3.334.971.252

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	7.976.064.482	11.311.100.426
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	1.654.962.367	1.235.044.277
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	-	27.161.951
- Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	938.714.108	626.220.059
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	345.806.750	293.479.010
- Công ty TNHH Cen Prime	100.609.605	288.183.257
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	269.831.904	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	9.631.026.849	12.546.144.703

37. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ việc tạm nộp 1% tiền thu từ nộp tiền mua dự án bất động sản tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	379.567.964	109.736.060
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	379.567.964	109.736.060

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc tạm nộp 1% tiền thu từ nộp tiền mua dự án bất động sản tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	(269.831.904)	-
	(269.831.904)	-

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	20.363.242.298	42.472.208.154
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	20.363.242.298	42.472.208.154
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	463.678.426	463.678.426
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	44	92

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

39. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	705.955.197	1.757.977.149
Chi phí nhân công	211.055.423.265	181.460.156.191
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.259.384.490	20.543.922.413
Chi phí dịch vụ mua ngoài	227.909.976.879	183.289.596.160
Chi phí khác bằng tiền	13.226.044.229	34.578.734.853
	468.156.784.060	421.630.386.766

40. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.169.949.990	-	-	9.169.949.990
Phải thu khách hàng, phải thu khác	5.525.482.506.337	249.616.090	-	5.525.732.122.427
Các khoản cho vay	143.506.911.318	-	-	143.506.911.318
	5.678.159.367.645	249.616.090	-	5.678.408.983.735
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	90.277.188.347	-	-	90.277.188.347
Phải thu khách hàng, phải thu khác	5.633.707.051.121	13.810.204.720	-	5.647.517.255.841
Các khoản cho vay	241.213.434.477	-	-	241.213.434.477
	5.965.197.673.945	13.810.204.720	-	5.979.007.878.665

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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2026				
Vay và nợ	795.269.466.031	41.963.224.344	-	837.232.690.375
Phải trả người bán, phải trả khác	294.423.874.900	6.825.966.740	-	301.249.841.640
Chi phí phải trả	64.789.709.916	-	-	64.789.709.916
	1.154.483.050.847	48.789.191.084	-	1.203.272.241.931
Tại ngày 01/01/2026				
Vay và nợ	659.799.776.652	174.862.942.424	-	834.662.719.076
Phải trả người bán, phải trả khác	349.620.505.341	4.645.966.740	-	354.266.472.081
Chi phí phải trả	58.839.334.786	-	-	58.839.334.786
	1.068.259.616.779	179.508.909.164	-	1.247.768.525.943

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.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	942.071.902.824	1.603.590.136.947
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	939.501.931.525	1.473.223.007.316

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

Sau ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ phần vốn đầu tư tại một số công ty con, cụ thể như sau:

(1) Ngày 24 tháng 7 năm 2026, Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 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, cho một cá nhân với tổng giá trị chuyển nhượng là 4.100.000.000 VND. Giá gốc khoản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 2.550.000.000 VND. Tại ngày ký hợp đồng, Công ty đã nhận 3.000.000.000 VND; số tiền còn lại 1.100.000.000 VND sẽ được thanh toán theo các điều kiện quy định tại hợp đồng.

(2) Ngày 17 tháng 8 năm 2026, Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 1.600.000 cổ phần, tương đương 80% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cen Sài Gòn, cho một cá nhân với tổng giá trị chuyển nhượng là 16.000.000.000 VND. Giá gốc khoản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 16.000.000.000 VND. Công ty đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng trong cùng ngày.

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 8(5) và số 8(9)).

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

43. 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	399.369.137.280	454.548.852.379	47.053.411.473	900.971.401.132
Giá vốn hàng bán	333.012.508.682	369.839.772.489	37.882.016.628	740.734.297.799
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	66.356.628.598	84.709.079.890	9.171.394.845	160.237.103.333
Tổng chi phí mua TSCĐ	190.969.763	-	17.160.359.336	17.351.329.099
Tài sản bộ phận	4.341.898.770.934	2.282.174.153.773	320.146.291.211	6.944.219.215.918
Tài sản không phân bổ				456.517.642.828
Tổng tài sản	4.341.898.770.934	2.282.174.153.773	320.146.291.211	7.400.736.858.746
Nợ phải trả của các bộ phận	288.848.029.111	243.488.459.134	110.311.027.639	642.647.515.884
Nợ phải trả không phân bổ				795.078.732.160
Tổng nợ phải trả	288.848.029.111	243.488.459.134	110.311.027.639	1.437.726.248.044

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	Cổ đông lớn có cổ phần chi phối.
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	Công ty có cổ phần chi phối
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	Ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này;
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỳ	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ (Cổ đông lớn của Cen Land).
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ	Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này. 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)
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 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 Bến xe Hà Nội	Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Nguyễn Đức Vui (Thành viên HĐQT)
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 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 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	1.857.112.569	37.908.661.048
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế Kỷ	-	207.372.782
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	558.803.961	37.351.813.756
- Trường Cao đẳng Kinh tế và Công nghệ	599.261.855	-
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ	699.046.753	349.474.510
Chi phí giá vốn hàng bán	1.720.722.727	30.928.829.127
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	1.720.722.727	30.698.702.537
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	-	230.126.590
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.983.585.243	4.035.405.015
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	6.983.585.243	4.035.405.015
Doanh thu hoạt động tài chính - lãi cho vay	880.205.481	3.178.099.999
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	2.234.319.177
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	880.205.481	943.780.822
Chi phí tài chính	-	5.398.658.235
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	-	5.398.658.235

Thu nhập của người quản lý chủ chốt:

	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch	883.602.259	191.291.667
- Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch (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)	-	-

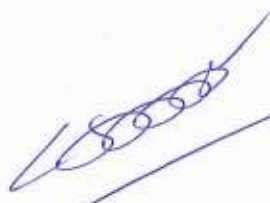
Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

45. 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 hợp nhất của Công ty trong kỳ trước.

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Thông tin trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 và
Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026

Mã số	Tên khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Tên khoản mục	Số tiền VND	Thay đổi
A) BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			A) BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
	TÀI SẢN					
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	164.585.369.863	120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	241.213.434.477	Đổi tên, trình bày lại
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	164.585.369.863	123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	241.213.434.477	Đổi tên, trình bày lại
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	5.797.075.319.205	130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	5.720.447.254.591	Trình bày lại
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	69.396.797.016	135	3. Phải thu ngắn hạn khác	5.157.876.246.371	Trình bày lại, đổi mã số
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	5.165.107.513.969	136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(116.630.357.977)	Đổi mã số
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(116.630.357.977)	160	VI. Tài sản ngắn hạn khác	22.889.901.455	Đổi mã số
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	22.889.901.455	161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	4.067.043.750	Đổi mã số
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	4.067.043.750	162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17.455.126.893	Đổi mã số
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17.455.126.893	163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	1.367.730.812	Đổi mã số
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	1.367.730.812	215	1. Phải thu dài hạn khác	13.810.204.720	Đổi mã số
216	1. Phải thu dài hạn khác	13.810.204.720	240	IV. Bất động sản đầu tư	166.770.497.943	Đổi mã số
230	III. Bất động sản đầu tư	166.770.497.943	241	- Nguyên giá	186.921.740.253	Đổi mã số
231	- Nguyên giá	186.921.740.253	242	- Giá trị hao mòn lũy kế	(20.151.242.310)	Đổi mã số
232	- Giá trị hao mòn lũy kế	(20.151.242.310)	250	V. Tài sản dở dang dài hạn	259.534.979.804	Đổi mã số
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	259.534.979.804	251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	254.228.380.653	Đổi mã số
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	254.228.380.653	252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	5.306.599.151	Đổi mã số
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	5.306.599.151				

PHỤ LỤC I - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo báo cáo tài chính hợp nhất 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 và
Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026

Mã số	Tên khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Tên khoản mục	Số tiền VND	Thay đổi
A) BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			A) BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
	TÀI SẢN (TIẾP THEO)					
260	VI. Tài sản dài hạn khác	162.448.257.239	270	VI. Tài sản dài hạn khác	162.448.257.239	Đổi mã số
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	34.835.439.804	271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	34.835.439.804	Đổi tên, đổi mã số
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	109.736.060	272	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	109.736.060	Đổi mã số
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	7.544.856.739.832	280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	7.544.856.739.832	Đổi mã số
	NỢ PHẢI TRẢ					
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	131.762.791.048	314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	131.762.791.048	Đổi tên, đổi mã số
314	4. Phải trả người lao động	131.209.698.135	315	4. Phải trả người lao động	131.209.698.135	Đổi mã số
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	58.839.334.786	316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	58.839.334.786	Đổi mã số
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	183.420.921.019	320	7. Phải trả ngắn hạn khác	183.420.921.019	Đổi mã số
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	659.799.776.652	321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	659.799.776.652	Đổi mã số
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	7.865.471.894	323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	7.865.471.894	Đổi mã số
337	3. Phải trả dài hạn khác	4.645.966.740	338	3. Phải trả dài hạn khác	4.645.966.740	Đổi mã số
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	174.862.942.424	339	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	174.862.942.424	Đổi mã số
	VỐN CHỦ SỞ HỮU					Bổ chỉ tiêu
410	I. Vốn chủ sở hữu	5.946.968.278.583				
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	706.995.282.313	420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	706.995.282.313	Đổi mã số
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối	633.692.486.053	420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm	633.692.486.053	Đổi mã số

PHỤ LỤC I - THÔNG TIN SO SÁNH

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

Mã số	Tên khoản mục	Số tiền VND
B) BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ		
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	504.114.171.278
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	504.114.171.278
11	4. Giá vốn hàng bán	357.072.499.746
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	147.041.671.532
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	10.128.305.975
22	7. Chi phí tài chính	38.721.074.859
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	38.721.074.859

**C) BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(12.708.677.796)
06	- Chi phí lãi vay	38.721.074.859
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	7.306.957.832
14	- Tiền lãi vay đã trả	(38.875.899.646)

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026

Mã số	Tên khoản mục	Số tiền VND	Thay đổi
B) BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	488.808.231.316	Trình bày lại
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	488.808.231.316	Trình bày lại
11	4. Giá vốn hàng bán	344.282.998.044	Trình bày lại
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	144.525.233.272	Trình bày lại
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	2.516.438.260	Bổ sung chi tiêu, trình bày lại
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	10.128.305.975	Đổi mã số
23	8. Chi phí tài chính	38.721.074.859	Đổi mã số
24	Trong đó: Chi phí đi vay	20.160.514.897	Đổi mã số

**C) BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(12.708.677.796)	Đổi tên
06	- Chi phí đi vay	38.721.074.859	Đổi tên
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	7.306.957.832	Đổi tên
14	- Chi phí đi vay đã trả	(38.875.899.646)	Đổi tên