CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ III NĂM 2026

Tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
Date: 2026.10.30 17:00:06 +07'00'

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	7 - 38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho quý III năm 2026.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Các thành viên Ủy ban kiểm toán bao gồm

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho quý III năm 2026, 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 hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
CEN LAND
MSDN: 0101160306

Phạm Đức Hùng
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
Tầng 1, tòa B Sky City , số 88 Láng Hạ,
phường Láng, thành phố Hà Nội
Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng
Bộ Tài chính

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**6.018.715.521.261**	**6.789.964.210.138**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**78.322.228.537**	**114.689.116.120**
1. Tiền	111		78.322.228.537	109.689.116.120
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	5.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**133.320.222.496**	**233.982.166.879**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	133.320.222.496	233.982.166.879
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**4.989.594.104.736**	**5.727.678.522.189**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	487.309.357.409	590.944.953.965
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	120.686.879.312	88.256.412.232
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	4.449.696.682.097	5.165.107.513.969
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	10	(68.098.814.082)	(116.630.357.977)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**11**	**697.052.296.744**	**690.724.503.495**
1. Hàng tồn kho	141		697.052.296.744	690.724.503.495
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**120.426.668.748**	**22.889.901.455**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	104.798.704.800	4.067.043.750
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		15.211.280.815	17.455.126.893
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		416.683.133	1.367.730.812
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.141.132.258.136**	**754.892.529.694**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**566.012.088**	**13.810.204.720**
1. Phải thu dài hạn khác	215	9	566.012.088	13.810.204.720
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**135.636.928.021**	**152.328.589.988**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	95.392.769.914	101.256.501.961
- Nguyên giá	*222*		*178.753.183.085*	*183.296.614.093*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*223*		*(83.360.413.171)*	*(82.040.112.132)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	40.244.158.107	51.072.088.027
- Nguyên giá	*228*		*235.224.895.379*	*239.971.990.779*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(194.980.737.272)*	*(188.899.902.752)*
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**13**	**206.185.648.655**	**166.770.497.943**
- Nguyên giá	241		231.499.994.353	186.921.740.253
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(25.314.345.698)	(20.151.242.310)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**458.528.305.586**	**259.534.979.804**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		450.596.160.194	254.228.380.653
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	14	7.932.145.392	5.306.599.151
V. Tài sản dài hạn khác	**270**		**1.340.215.363.786**	**162.448.257.239**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		14.697.049.737	34.835.439.804
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		447.413.714	109.736.060
3. Lợi thế thương mại	279	8	1.325.070.900.335	127.503.081.375
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**8.159.847.779.397**	**7.544.856.739.832**

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.928.343.743.120**	**1.597.888.461.249**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.874.953.021.135**	**1.360.223.645.027**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	123.978.752.253	166.199.584.322
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	41.361.338.630	5.751.010.961
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	17	56.934.770.651	131.762.791.048
4. Phải trả người lao động	315		37.785.524.310	131.209.698.135
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	18	38.287.622.697	58.839.334.786
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		5.497.680.147	15.375.056.210
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	19	166.040.727.047	183.420.921.019
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	20	1.390.701.453.245	659.799.776.652
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		14.365.152.155	7.865.471.894
II. Nợ dài hạn	**330**		**53.390.721.985**	**237.664.816.222**
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	10.017.946.371
2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		45.015.306.681	48.137.960.687
3. Phải trả dài hạn khác	338	19	8.375.415.304	4.645.966.740
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	20	-	174.862.942.424
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**6.231.504.036.277**	**5.946.968.278.583**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**21**	**6.231.504.036.277**	**5.946.968.278.583**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.636.785.340.000	4.636.785.340.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*4.636.785.340.000*	*4.636.785.340.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		149.798.900.000	149.798.900.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		54.125.000.000	54.125.000.000
4. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(1.080.000)	(1.080.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		140.860.647.407	143.649.701.920
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		699.603.133.684	706.995.282.313
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*683.842.954.562*	*633.692.486.053*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*420b*		*15.760.179.122*	*73.302.796.260*
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		550.332.095.186	255.615.134.350
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**8.159.847.779.397**	**7.544.856.739.832**

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
CEN LAND
MSDN: 0101160306

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Phạm Đức Hùng**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 30 tháng 10 năm 2026

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
Tầng 1, tòa B Sky City , số 88 Láng Hạ,
phường Láng, thành phố Hà Nội
Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng
Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý III năm 2026

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**24**	**201.040.928.119**	**333.021.346.263**	**1.107.330.042.342**	**821.829.577.579**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	24	-	-	5.317.713.091	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**201.040.928.119**	**333.021.346.263**	**1.102.012.329.251**	**821.829.577.579**
4. Giá vốn hàng bán	11	25	138.780.086.915	251.505.500.675	879.514.384.714	595.788.498.719
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**62.260.841.204**	**81.515.845.588**	**222.497.944.537**	**226.041.078.860**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21			151.346.220		2.667.784.480
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	24	23.598.744.829	5.545.734.878	29.266.142.980	15.674.040.853
8. Chi phí tài chính	23	25	17.567.163.176	21.561.559.133	48.757.265.846	60.282.633.992
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*17.567.163.176*	*21.561.559.133*	48.757.265.846	60.282.633.992
9. Chi phí bán hàng	25		2.186.865.707	4.519.052.223	22.415.087.985	9.940.413.434
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		61.788.502.321	30.003.063.211	139.303.773.595	84.171.435.804
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21+22- (23 + 25 + 26)}	**30**		**4.317.054.829**	**31.129.252.119**	**41.287.960.091**	**89.988.420.963**
12. Thu nhập khác	31		464.937.018	375.592.168	3.239.151.040	1.241.803.855
13. Chi phí khác	32		2.730.094.773	4.615.972.860	12.165.184.432	7.950.944.112
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(2.265.157.755)**	**(4.240.380.692)**	**(8.926.033.392)**	**(6.709.140.257)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**2.051.897.074**	**26.888.871.427**	**32.361.926.699**	**83.279.280.706**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.938.180.826	6.851.116.324	11.569.207.675	19.397.261.027
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(67.845.750)	-	(337.677.654)	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**181.561.998**	**20.037.755.103**	**21.130.396.678**	**63.882.019.679**
19. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ	*61*		*235.643.938*	*23.096.406.797*	*20.598.886.236*	*65.568.614.951*
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	*62*		*(54.081.940)*	*(3.058.651.694)*	*531.510.442*	*(1.686.595.272)*
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**26**			**44**	**141**

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Phạm Đức Hùng**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 30 tháng 10 năm 2026

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
Tầng 1, tòa B Sky City , số 88 Láng Hạ,
phường Láng, thành phố Hà Nội
Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng
Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý III năm 2026

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến hết Quý III	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**2.051.897.074**	**26.888.871.427**	**32.361.926.699**	**83.279.280.706**
2. Điều chỉnh cho các khoản						
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.674.101.115	12.158.852.589	27.853.380.995	33.750.431.114
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(24.605.451.077)	(5.545.734.878)	(30.126.142.980)	(18.254.412.674)
- Chi phí lãi vay	06		17.567.163.176	21.561.559.133	48.757.265.846	60.282.633.992
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**(47.843.833.607)**	**55.063.548.271**	**30.314.886.665**	**159.057.933.138**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(471.970.733.279)	(3.965.239.739)	(349.176.121.085)	94.565.557.739
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		106.848.634.086	(237.392.082.412)	(6.327.793.249)	(515.002.980.276)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(68.355.803.746)	149.243.044.901	(218.309.995.541)	160.843.511.264
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(41.874.149.544)	5.784.632.708	(80.593.270.983)	13.091.590.540
- Chi phí đi vay đã trả	14		(19.028.055.153)	(11.618.195.780)	(50.016.444.984)	(50.494.095.426)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(470.900.049)	(130.404.819)	(27.350.960.837)	(10.938.652.282)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(201.224.838)	-	(212.234.838)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(542.896.066.130)**	**(43.014.696.870)**	**(701.671.934.852)**	**(148.877.135.303)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(4.074.191.948)	-	(21.481.076.603)	(110.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		260.000.000	-	860.000.000	15.944.576.326
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(1.000.000.000)	-	(160.502.818.131)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.242.903.062	83.217.021.883	98.734.189.245	217.815.006.047
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		39.000.000.000	-	39.000.000.000	
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.061.681.791	8.608.074.768	7.153.200.458	19.081.095.796
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**41.490.392.905**	**90.825.096.651**	**124.266.313.100**	**92.227.860.038**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.000.000.000	-	4.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		898.485.899.318	742.350.002.068	1.840.557.802.142	2.345.940.139.015
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(360.017.136.448)	(785.562.949.940)	(1.299.519.067.973)	(2.258.785.957.256)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**538.468.762.870**	**(42.212.947.872)**	**541.038.734.169**	**91.154.181.759**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**37.063.089.645**	**5.597.451.909**	**(36.366.887.583)**	**34.504.906.494**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**41.259.138.892**	**60.007.130.859**	**114.689.116.120**	**31.099.676.274**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**78.322.228.537**	**65.604.582.768**	**78.322.228.537**	**65.604.582.768**

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Phạm Đức Hùng**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 30 tháng 10 năm 2026

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 8 năm 2001, thay đổi lần thứ 24 ngày 09 tháng 06 năm 2026.

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

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty và các công ty con bao gồm:

- Tư vấn, môi giới bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản, mua bán vật liệu xây dựng;
- Đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính;
- Môi giới thương mại; và
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet và viễn thông;
- Quảng cáo và các dịch vụ liên quan đến quảng cáo;
- Tổ chức, giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Cổng thông tin (trừ hoạt động báo chí); và
- Hoạt động môi giới bản quyền, tư vấn dịch vụ quyền tác giả, quyền liên quan.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng .

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 30/09/2026 bao gồm:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	Hà Nội	100,00%	100,00%	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 Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	Hà Nội	80,00%	80,00%	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 Cen Prime	Hà Nội	100,00%	100,00%	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 Cuckoo	Hà Nội	100,00%	100,00%	Dịch vụ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
Công ty CP Cen Academy	Hà Nội	56,00%	56,00%	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản - Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng; - Các khoá dạy về phê bình, đánh giá chuyên môn; - Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (Trừ hoạt động của các tổ chức Đảng, tôn giáo)
Công ty CP Cen HCM	Tp. Hồ Chí Minh	100,00%	94,00%	Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Công ty Cổ phần Bất động sản An Holding	Hà Nội	70,00%	70,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ hoạt động đấu giá)
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen SPC	Hà Nội	55,00%	55,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ hoạt động đấu giá)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	Quảng Ninh	58,20%	58,20%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Cen Land	Hà Nội	99,00%	99,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Bất động sản Phố Xanh Group (Không còn là công ty con kể từ ngày 24/07/2026)	Hà Nội	51,00%	51,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ hoạt động đấu giá
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn (Không còn là công ty con kể từ ngày 17/08/2026)	Tp. Hồ Chí Minh	80,00%	80,00%	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 Quản lý đối tác liên kết CEN (Không còn là công ty con kể từ ngày 15/09/2026)	Hà Nội	100,00%	100,00%	Tư vấn, môi giới , đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty Cổ phần Truyền thông và giải trí Ngôi Sao Mới là:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Ngôi sao UNIK	TP Hà Nội, Việt Nam	51,00%	51,00%	Quảng cáo (Trừ loại nhà nước cấm)

Công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty Cổ phát triển Bất động sản Cen Land là:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Lilaha	TP Hà Nội, Việt Nam	51,00%	51,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Các công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN (Tính đến hết ngày Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN không còn là công ty con của Công ty CP Bất động sản Thế kỷ) là:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty CP Cen Housing	TP Hà Nội, Việt Nam	49,28%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Vĩnh Phú	Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	54,00%	54,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Miền Trung	TP Đà Nẵng, Việt Nam	70,99%	70,99%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Bắc Ninh	Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	54,00%	54,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Thanh Hóa	Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Hải Phòng	TP Hải Phòng, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Bắc Trung Bộ	Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Hưng Yên	Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Khánh Hòa	Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Quảng Ninh	Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	51,00%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty CP Cen Stay	TP Hà Nội, Việt Nam	100,00%	51,00%	Thương mại điện tử; Dịch vụ du lịch, lưu trú; Môi giới, tư vấn bất động sản; Các nhóm ngành liên quan khác.
Công ty CP Cen Zone	TP Hà Nội, Việt Nam	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 Bình Định	Tỉnh Bình Định, Việt Nam	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 Đông Bắc	Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	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 Bình Thuận	Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	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 Dương	Tỉnh Bình Dương, Việt Nam	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 Cần Thơ	TP Cần Thơ, Việt Nam	45,56%	51,00%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho quý III năm 2026

3. CHẾ ĐỘ VÀ CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán

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 trưởng Bộ Tài chính, Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư 202/2024/TT-BTC.

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.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho quý II năm 2026. Việc kiểm soát này 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.

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

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con với nhau được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ hoạt động phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết".

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

Tiền

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

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty chủ yếu phản ánh giá trị các hàng hóa bất động sản hình thành từ các dự án kinh doanh bất động sản do Công ty mua lại từ các chủ đầu tư, các hàng hóa bất động sản này sẽ được bán dưới hình thức chuyển giao quyền sở hữu cho người mua. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp để có được hàng hóa bất động sản ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	Kỳ này (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 -05

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và các tài sản cố định vô hình khác. Các tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính là từ 3 đến 5 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài

sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản chi phí chờ phân bổ

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Các khoản chi phí trả trước chủ yếu bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, chi phí sửa chữa văn phòng, và chi phí khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Chi phí đi vay

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

Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí môi giới trích trước,... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	38.079.488.233	24.411.927.773
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	40.242.740.304	85.277.188.347
Tiền gửi tiết kiệm	-	5.000.000.000
	78.322.228.537	**114.689.116.120**

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	70.000.000.000	164.585.369.863
Phải thu về cho vay ngắn hạn (ii)	63.320.222.496	69.396.797.016
	133.320.222.496	**233.982.166.879**

(i) Tại ngày 30/09/2026, các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6,78%/năm và toàn bộ các khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng để đảm bảo các khoản vay.

(ii) Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn	**63.320.222.496**	**69.396.797.016**
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn	-	3.760.700.000
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THẾ KỶ	33.744.498.631	31.000.000.000
Công Ty Cổ Phần VMF	1.784.000.000	3.414.000.000
CÔNG TY CỔ PHẦN CEN X WORLD	19.020.543.169	17.945.000.000
Công ty Cổ phần tổng công ty hợp tác kinh tế Việt Lào	8.771.180.696	13.277.097.016
	63.320.222.496	**69.396.797.016**
Phải thu cho vay là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	**33.744.498.631**	**31.000.000.000**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	96.990.042	96.990.042
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG DÂN DỤNG PHÚ QUỐC - CHI NHÁNH CÁT BÀ	-	229.153.075
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẮC CHÂU GIANG	4.670.312.940	1.727.533.213
Công ty TNHH Môi Giới Masterise Agents	9.899.482.239	8.128.342.393
Công ty CP Hồng Lam Xuân Thành	10.326.856.893	7.514.048.140
Công Ty Cổ Phần VMF	7.267.254.178	6.505.444.844
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	26.014.770.668	26.014.770.668
CÔNG TY TNHH M PROPERTY	-	28.850.261.238
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	19.556.382.025	19.556.382.025
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	124.156.990.238	131.392.871.783
CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG SƠN BẮC	54.046.829.663	54.046.829.663
Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Ánh Sao	-	5.895.681.041
Công ty Cổ Phần C-Holdings	-	10.176.696.838
Công Ty Cổ Phần - Đầu Tư Bất Động Sản Thành Phương	96.090.175	11.084.623.518
Công ty cổ phần Khai Sơn	81.722.089	23.724.053.325
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH HƯNG	10.293.970.143	100.000.000
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CÔNG NGHỆ & TÀI CHÍNH NOBLEX	821.091.561	3.847.488.261
Khách hàng mua dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành (Hoa Tiên Paradise)	58.067.395.196	58.067.395.196
Khách hàng mua DA Trinity Tower	1.113.577	40.981.363
Các khoản phải thu khách hàng khác	161.912.105.782	193.945.407.339
	487.309.357.409	**590.944.953.965**
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	**147.387.264.012**	**153.988.317.154**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Hợp tác xã Thành Công	-	3.239.001.316
Công ty cổ phần công nghệ quốc tế G-Tech	2.418.168.000	2.418.168.000
Công ty cổ phần C - Holdings	4.078.755.303	7.078.755.303
CÔNG TY CỔ PHẦN CEN X WORLD	-	4.480.447.623
Công ty CP Consgroup	73.517.913.905	35.879.913.905
Các đối tượng khác	40.672.042.104	35.160.126.085
	120.686.879.312	**88.256.412.232**

8. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	Công ty Cổ phần Đầu tư LILAHA	Tổng cộng
	VND		VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	**128.721.109.103**	-	**128.721.109.103**
Giá trị lợi thế thương mại phát sinh trong năm		1.224.000.000.000	1.224.000.000.000
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	-		-
Số dư cuối năm	**128.721.109.103**	**1.224.000.000.000**	**1.352.721.109.103**
Số phân bổ lũy kế			
Số dư đầu năm	**1.218.027.728**	-	**1.218.027.728**
Số phân bổ trong năm	9.654.083.183	16.778.097.857	26.432.181.040
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	-		-
Số dư cuối năm	**10.872.110.911**	**16.778.097.857**	**27.650.208.768**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	**127.503.081.375**	-	**127.503.081.375**
Số dư cuối năm	**117.848.998.192**	**1.207.221.902.143**	**1.325.070.900.335**

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty CP Tid	20.000.000.000	50.000.000.000
Công ty CP Hồng Lam Xuân Thành (i)	243.471.536.659	285.971.536.659
Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land (ii)	1.253.394.983.226	1.145.287.483.226
Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land (iii)	23.981.104.188	178.301.104.188
Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land	1.260.295.488	1.260.295.488
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Lê Phong	-	47.031.165.300
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ (iv)	34.165.748	1.295.347.280.748
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ (v)	-	113.714.530.000
Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (vi)	314.571.300.000	314.571.300.000
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Nhật Hằng (vii)	761.441.970.942	761.441.970.942
Công ty CP Phát triển Nhà Bình Minh	85.000.000.000	-
Công ty CP tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn	46.191.853.014	46.191.853.014
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	-	116.000.000.000
Công ty Cổ Phần C-Holdings	-	1.314.060.000
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN VIDEC	1.400.000.000	5.700.000.000
CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ NZTECH	30.000.000.000	30.000.000.000
Công Ty Cổ Phần VMF	73.300.000.000	88.800.000.000
Công ty CP Dịch vụ gia tăng Bất Động Sản Thế Kỷ	50.000.000.000	150.000.000.000
Công ty cổ phần Paradise Đại Lải	55.000.000.000	56.568.160.000
Đinh Thuỳ Dương	164.000.000.000	-
Lý Hoài Nam	165.450.000.000	-
Tống Thị Vân	139.340.000.000	-
CÔNG TY CỔ PHẦN CONSGROUP	100.000.000.000	-
Công ty CP Bất Động Sản Galaxy Land (viii)	361.173.107.700	-
Tạm ứng	137.287.016.059	145.539.130.953
Các đối tượng khác	423.399.349.073	332.067.643.451
	4.449.696.682.097	**5.165.107.513.969**
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	**566.012.088**	**13.810.204.720**
+Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	-	12.854.617.500
+ Các đối tượng khác	566.012.088	955.587.220
	566.012.088	**13.810.204.720**
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	**144.991.960.271**	**1.548.261.118.660**

(i) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành để đảm bảo nghĩa vụ đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 về việc mua bán các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành tại thôn Thành Vân, xã Tiên Điền, tỉnh Hà Tĩnh; và Phụ lục số 01 ngày 01/10/2022.

(ii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 251024/HĐHTĐT/GLX-CRE-CIV ngày 25/10/2024 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy), Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản Thế Kỷ (Cen Invest) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land)

- Mục đích hợp tác đầu tư: hợp tác đầu tư và kinh doanh đối với các bất động sản thuộc Dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư.
- Thời hạn hợp tác đầu tư: 48 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng này.

(iii) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land theo Hợp đồng nguyên tắc số 0505/2025/HĐNT ngày 05/5/2025 về việc mua bán các bất động sản tại:

- Khu nhà ở Hi Brand, KĐT mới Văn Phú, P.Hà Đông, TP Hà Nội;
- Khu chung cư @Homes thuộc DA Khu nhà ở xã hội, P.Yên Sở, TP Hà Nội;
- Khu nhà ở cao tầng tại lô đất ký hiệu 5.B3 thuộc khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, TP Hà Nội;
- Chung cư Bình Minh Garden, số 93 Đức Giang, P. Việt Hưng, TP Hà Nội.

(iv) Đây là khoản đặt cọc môi giới với công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản thế kỷ của nhiều dự án.

(v) Đây là khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1901/2024/HĐ-HTĐT ngày 19/01/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản Thế Kỷ (Cen Invest) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land)

- Mục đích: dự án hợp tác đầu tư, phát triển và kinh doanh bất động sản khu đô thị mới cạnh Trường tiểu học Tân Mỹ, phường Tân Mỹ, tỉnh Bắc Ninh (Trước là xã Tân Mỹ, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang), do Công ty Cổ phần Đầu tư đại ốc Capital Hà Nội làm chủ đầu tư;
- Hình thức thực hiện: hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thanh lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: tổng vốn đầu tư là 140.000.000.000 VNĐ. Tỷ lệ góp của Cen Invest, Cen Land lần lượt là: 10% và 90%;
- Nội dung chủ yếu: Cen Land và Cen Invest cùng nhau hợp tác góp vốn cùng Chủ đầu tư để cùng nhau thực hiện phát triển, kinh doanh dự án theo hợp đồng số 188/2021/HĐHTKD ngày 09/10/2021;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: mỗi bên sẽ được hưởng doanh thu phân chia theo tỷ lệ góp vốn, doanh thu được các bên phân chia và Cen Invest thanh toán cho Cen Land trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được doanh thu phân chia từ Chủ đầu tư;
- Thời gian hợp tác: trừ khi hai bên có thỏa thuận khác, thời hạn hợp tác là 24 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng và các bên tất toán xong các nghĩa vụ tài chính của hợp đồng;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 30/9/2026: Cen Land đã thu hồi toàn bộ số tiền góp vốn là 113.714.530.000 VNĐ;
- Tình hình dự án: hiện tại dự án đã thực hiện triển khai bán hàng;
- Kết quả kinh doanh: doanh thu phân chia từ hợp đồng hợp tác là: 81.745.871.897 VNĐ.

(vi) Thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản tại Dự án khu du lịch và giải trí quốc tế Tuần Châu, Phường Tuần Châu, tỉnh Quảng Ninh ngày 28/12/2021 giữa Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh (Âu Lạc) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land);

Âu Lạc cam kết sẽ bán và Cen Land cam kết sẽ mua các bất động sản (nhà và đất) thuộc Dự án khu khách sạn và dịch vụ ven biển phía Đông Nam đảo Tuần Châu theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu khách sạn và dịch vụ ven biển Đông Nam đảo Tuần Châu số 5597/QĐ-UBND ngày 25/6/2020; và khu cảng tàu nam Tuần Châu theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu cảng tàu Nam Tuần Châu số 5573 ngày 25/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh do Âu Lạc làm chủ đầu tư. Sau khi Dự án đủ điều kiện bán nhà ở và các bên đã ký các

hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai, tiền đặt cọc sẽ được kết chuyển thành tiền thanh toán nhận chuyển nhượng bất động sản.

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

(viii) Đây là khoản tiền Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land thu hộ các khách hàng nộp tiền mua 22 bất động sản Dự án Louis City Hoàng Mai.

10. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khó có khả năng thu hồi	**68.357.646.717**	**258.832.635**	**116.889.190.612**	**258.832.635**
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
Công ty Cổ phần TID	343.870.941	-	343.870.941	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
Công ty cổ phần ECOLAND	147.024.316	-	147.024.316	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	22.550.000.000	-
Công ty cổ phần tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	-	22.373.972.812	-
Công ty CP EMPIRE PROPERTY	1.179.901.920	-	1.179.901.920	-
Công Ty Cổ Phần TMS Bất Động Sản	3.727.756.578	-	3.727.756.578	-
Công ty cổ phần Max Việt Nam	252.936.200	-	252.936.200	-
Công ty Cổ phần Hateco Thăng Long	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	-	5.640.000.000	-
Công ty Cổ phần Landmark holding	2.440.000.000	-	2.440.000.000	-
Các đối tượng khác	2.474.441.826	258.832.635	51.005.985.721	258.832.635

Giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc các khoản phải thu trừ đi dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản (i)	689.399.795.738	-	686.450.815.312	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	7.618.473.228	-	4.034.237.855	-
Hoàng hóa khác	34.027.778	-	239.450.328	-
Cộng	**697.052.296.744**	**-**	**690.724.503.495**	**-**

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

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	353.396.887	731.130.134
Chi phí sửa chữa văn phòng	107.415.263	288.098.240
Chi phí thuê văn phòng	23.633.786.594	534.158.103
Chi phí khác	80.704.106.056	2.513.657.273
	104.798.704.800	**4.067.043.750**
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	905.629.929	1.315.620.559
Chi phí sửa chữa văn phòng	13.133.062.704	14.487.933.321
Chi phí trả trước dài hạn khác	658.357.104	19.031.885.924
	14.697.049.737	**34.835.439.804**

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình:

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu năm	**116.479.910.561**	**2.344.357.979**	**45.807.676.329**	**18.664.669.224**	**183.296.614.093**
Mua sắm mới	-	1.263.159.800	99.000.000	147.605.555	1.509.765.355
Giảm khác	-	(50.000.000)	(5.899.191.818)	(104.004.545)	(6.053.196.363)
Số cuối kỳ	**116.479.910.561**	**3.557.517.779**	**40.007.484.511**	**18.708.270.234**	**178.753.183.085**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số đầu năm	**31.117.705.635**	**2.212.976.600**	**30.829.353.527**	**17.880.076.370**	**82.040.112.132**
Trích khấu hao trong kỳ	3.531.300.273	127.287.409	2.613.494.116	272.956.329	6.545.038.127
Giảm khác	-	(18.481.189)	(5.122.214.530)	(84.041.369)	(5.224.737.088)
Số cuối kỳ	**34.649.005.908**	**2.321.782.820**	**28.320.633.113**	**18.068.991.330**	**83.360.413.171**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số cuối kỳ	**81.830.904.653**	**1.235.734.959**	**11.686.851.398**	**639.278.904**	**95.392.769.914**
Số đầu năm	**85.362.204.926**	**131.381.379**	**14.978.322.802**	**784.592.854**	**101.256.501.961**

b) Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình:

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
		VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu năm	**11.995.200.171**	**227.545.443.335**	**431.347.273**	**239.971.990.779**
Mua sắm mới	-	5.346.524.600	-	5.346.524.600
Tăng/giảm khác	-	(10.093.620.000)	-	(10.093.620.000)
Số cuối kỳ	**11.995.200.171**	**217.628.347.935**	**431.347.273**	**235.224.895.379**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu năm	-	**188.468.555.479**	**431.347.273**	**188.899.902.752**
Trích khấu hao trong kỳ	-	16.145.239.480	-	16.145.239.480
Tăng/giảm khác	-	(10.064.404.960)	-	(10.064.404.960)
Số cuối kỳ	-	**194.549.389.999**	**431.347.273**	**194.980.737.272**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối kỳ	**11.995.200.171**	**23.078.957.936**	-	**40.244.158.107**
Số đầu năm	**11.995.200.171**	**39.076.887.856**	-	**51.072.088.027**

c) Bất động sản đầu tư:

	Sàn văn phòng làm việc tại tầng 2 + 3 Tòa nhà Dolphin Plaza	Bất động sản đầu tư tại Dự án Trinity Tower	Bất động sản đầu tư tại DA Meyhomes Capital Phú Quốc	Bất động sản tại DA Bình Minh Garden	Tổng cộng
		VND	VND		VND
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu năm	135.127.481.829	43.151.357.618	8.642.900.806	-	186.921.740.253
Mua sắm mới	-	-	33.491.122.716	14.030.690.460	47.521.813.176
Giảm khác		(2.943.559.076)			(2.943.559.076)
Số cuối kỳ	135.127.481.829	40.207.798.542	42.134.023.522	14.030.690.460	231.499.994.353
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số đầu năm	18.765.837.542	1.337.143.446	48.261.322		20.151.242.310
Trích khấu hao trong kỳ	3.378.187.044	581.078.601	1.016.146.070	319.153.592	5.294.565.307
Giảm khác	-	(131.461.919)	-		(131.461.919)
Số cuối kỳ	22.144.024.586	1.786.760.128	1.064.407.392		25.314.345.698
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số cuối kỳ	112.983.457.243	38.421.038.414	41.069.616.130		206.185.648.655
Số đầu năm	116.361.644.287	41.814.214.172	8.594.639.484		166.770.497.943

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
- Mua sắm (i)	7.932.145.392	5.306.599.151
- Xây dựng cơ bản dự án Khe Cát	260.185.811.416	254.228.380.653
- Xây dựng cơ bản dự án LILAHA	190.410.348.778	-
	458.528.305.586	**259.534.979.804**

(i) Phản ánh giá trị của phần mềm quản lý Công ty đang xây dựng để đưa vào sử dụng trong thời gian tới.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần địa ốc Mai Việt	512.794.352	512.794.352	1.180.276.769	1.180.276.769
Công ty Cổ phần dịch vụ và đầu tư bất động sản T-Zone	-	-	130.218.955	130.218.955
Công ty CP Tập đoàn Thế Kỷ	6.137.294.527	6.137.294.527	4.159.780.517	4.159.780.517
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh	-	-	16.271.028.683	16.271.028.683
Công ty CP Công nghệ Quốc Tế G-Tech	-	-	9.985.000.000	9.985.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Ngọc Land	2.454.191.149	2.454.191.149	2.454.191.149	2.454.191.149
Công ty cổ phần bất động sản Victoryland	2.223.584.139	2.223.584.139	2.223.584.139	2.223.584.139
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN G.EMPIRE	3.572.051.197	3.572.051.197	3.550.583.461	3.550.583.461
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	1.476.498.091	1.476.498.091	11.329.452.816	11.329.452.816
Công ty cổ phần bất động sản Ngaland	3.207.081.698	3.207.081.698	3.207.081.698	3.207.081.698
CONG TY CO PHAN BIG SKY	547.318.772	547.318.772	505.800.548	505.800.548
Các đối tượng khác	104.395.257.100	104.395.257.100	111.202.585.587	111.202.585.587
	123.978.752.253	**123.978.752.253**	**166.199.584.322**	**166.199.584.322**
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	**18.642.915.324**	**18.642.915.324**	**10.378.620.161**	**10.378.620.161**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng mua Dự án C-Skyview	296.899.886	296.899.886
Khách hàng mua dự án Khe Cát	40.821.290.838	-
Các đối tượng khác	243.147.906	5.454.111.075
	41.361.338.630	**5.751.010.961**
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	**758.683.604**	-

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

		Phát sinh trong kỳ		
Chỉ tiêu	**Số đầu năm**	**Số phải nộp**	**Số đã nộp**	**Số cuối kỳ**
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	31.713.031.449	29.081.334.925	46.030.809.758	14.763.556.616
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.920.165.866	12.222.748.163	27.350.960.837	10.791.953.192
Thuế thu nhập cá nhân	72.935.765.854	14.505.241.822	56.313.633.225	31.127.374.451
Các loại thuế khác	566.849.906	239.019.292	553.982.806	251.886.392
Cộng	**131.135.813.075**	**56.048.344.202**	**130.249.386.626**	**56.934.770.651**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí môi giới phải trả	29.366.639.509	50.843.710.136
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	555.756.396	1.603.685.649
Lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	-	1.102.371.203
Chi phí phải trả khác	8.365.226.792	5.289.567.798
	38.287.622.697	**58.839.334.786**

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	-	565.551.011
Bảo hiểm xã hội	354.107.285	364.813.555
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	38.994.008.119	14.917.458.757
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	45.320.835.889	74.206.316.777
Phải trả khác	81.371.775.754	93.366.780.919
	166.040.727.047	**183.420.921.019**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.375.415.304	4.645.966.740
	8.375.415.304	**4.645.966.740**

(i) Phản ánh số tiền đặt cọc mua căn hộ, liền kề, biệt thự... của các khách hàng tại các dự án do Công ty phân phối.

20. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
a) Ngắn hạn	VND	VND
Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	5.218.752.977	2.551.113.867
+ Dự án Trinity Tower	-	*1.228.003.827*
+ Các dự án khác	5.218.752.977	*1.323.110.040*
Khác	278.927.170	12.823.942.343
	5.497.680.147	**15.375.056.210**
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng, tài sản	45.015.306.681	48.137.960.687
Dự án Trinity Tower	*45.015.306.681*	*48.137.960.687*
Khác	-	-
	45.015.306.681	**48.137.960.687**

21. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Vay ngắn hạn	**1.390.701.453.245**	**659.799.776.652**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (i)	388.690.301.562	355.536.566.666
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi)	69.970.000.000	160.119.356.000
Ngân hàng VPBank	10.871.651.633	3.601.421.230
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đống Đa (ii)	79.984.267.641	22.984.310.549
Ngân hàng TNHH Indovina Chi nhánh Thiên Long (iii)	99.942.238.244	69.316.818.008
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Nợ dài hạn đến hạn trả)	269.444.456	323.333.328
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đống Đa (Nợ dài hạn đến hạn trả) (iv)	91.275.000.001	30.733.333.332
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành	15.356.397.066	17.184.637.539
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành (Vay trung hạn đến hạn trả)	18.382.152.642	-
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Phú Quốc	8.160.000.000	-
Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ	4.500.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý đối tác Liên Kết Cen	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần phát triển Nhà Bình Minh (v)	600.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ	2.300.000.000	-
	1.390.701.453.245	**659.799.776.652**
Vay trung dài hạn		
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Đống Đa (iv)	-	151.066.666.668
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành	-	14.007.664.632
Ngân hàng TM CP Quân đội CN Phú Quốc	-	9.600.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	-	188.611.124
	-	**174.862.942.424**
Bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	**4.500.000.000**	-

(i) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 06/2026/352851/HĐTD ngày 14/10/2026, hạn mức cho vay 400 tỷ đồng gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi, trong đó hạn mức cho vay thấu chi tối đa: 83 tỷ đồng. Hạn mức tín dụng này đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ vay thấu chi, dư bảo lãnh, dư phát hành L/C được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng cụ thể, hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, hợp đồng phát hành L/C cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 06/2025/352851/HĐTD ngày 09/10/2025. Hạn mức cho vay này được sử dụng: bổ sung vốn lưu động (gồm hạn mức thấu chi), mở L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ cho hoạt động môi giới bất động sản (chi phí hoa hồng trả sàn liên kết) và các chi phí quản lý doanh nghiệp (tiền lương, thưởng…); chi phí bán hàng (marketing, quảng cáo, truyền thông…) không bao gồm nhu cầu vay vốn kinh doanh bất động sản thứ cấp, hợp tác đầu tư bất động sản.

- Căn B2406, tòa B – Tòa nhà Sky city Tower 88 Láng Hạ, Phường Láng ,TP Hà Nội;
- Sàn thương mại Dolphin - 28 Trần Bình - Hà Nội
- 03 (Ba) thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại Phường Nghĩa Đô TP Hà Nội của Công ty Cổ phần Đầu tư Lilaha;
- 02 (Hai) sàn dịch vụ tại ô C11-ODK4, Khu chung cư @Homes thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội, phường Yên Sở TP Hà Nội của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land;
- Căn B0607, tòa B – Tòa nhà Sky City Tower 88 Láng Hạ, Phường Láng, TP Hà Nội của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản Thế Kỷ;
- 05 (Năm) sàn Tầng 1, Tòa H, J, K, Khu chung cư cao tầng CT7, Khu đô thị Dương Nội, Phường Hà Đông, TP Hà Nội của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản Thế Kỷ.
- 01 (Một) Sàn dịch vụ Tầng 1 và tầng 2, tòa C – Ô đất H – CT2, Khu nhà ở Hi Brand, KĐT mới Văn Phú, P.Phú La, TP.Hà Nội của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land;

(ii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đống Đa theo:

Hợp đồng cấp tín dụng số số 453350.26.059.566543.TD ngày 22/9/2026, hạn mức cho vay 80 tỷ đồng được sử dụng: chi trả lương cho cán bộ nhân viên (bao gồm phụ cấp, bảo hiểm xã hội), chi phí dịch vụ cho sàn liên kết thực hiện môi giới bất động sản theo dự án, thanh toán điện, nước và thuê văn phòng.

Tài sản đảm bảo của khoản vay:

- 41 (Bốn mươi mốt) bất động sản tại phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ.

- 02 (Hai) bất động sản: căn SH-05B và SH-11B Dự án Bình Minh Garden có địa chỉ tại: số 93 Đức Giang, phường Việt Hưng, TP Hà Nội.

- 02 (Hai) bất động sản: lô LK33-6 và LK35-5 Dự án Meyhomes Capital Phú Quốc có địa chỉ tại: dự án khu dân cư và đô thị cao cấp Hưng Phát, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

Số nợ gốc tại ngày 30/9/2026: 79.984.267.641 VNĐ

(iii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TNHH Indovina chi nhánh Thiên Long Hà theo:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2026/HĐHM/IVBTL-CEN ngày 16/01/2026, hạn mức cho vay 100 tỷ đồng được sử dụng: tài trợ nhu cầu vốn lưu động (không bao gồm đặt cọc cho các hợp đồng hợp tác đầu tư (hoặc các hình thức tương tự) để thực hiện các dự án đầu tư).
- Tài sản đảm bảo của khoản vay: Sàn văn phòng tầng 4 Tòa nhà The Golden Palm.

(iv)

* Vay trung hạn hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đống Đa theo Hợp đồng cấp tín dụng số 285768.25.059.566543.TD ngày 18/3/2025, số tiền cho vay tối đa 140 tỷ đồng được sử dụng: thanh toán tiền mua 34 căn Villa tại Dự án Hoa Tiên Paradise, thôn Thành Vân, xã Tiên Điền, tỉnh Hà Tĩnh theo Hợp đồng mua bán giữa Cen Land và Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành.

Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (31/3/2025).

Số nợ gốc tại ngày 30/9/2026: 67.475.000.000 VNĐ.

Tài sản đảm bảo của khoản vay: 34 (Ba mươi bốn) bất động sản tại DA Hoa Tiên Paradise.

* Vay trung hạn hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đống Đa theo Hợp đồng cấp tín dụng số 302996.25.059.566543.TD ngày 26/6/2025, số tiền cho vay tối đa 57.600.000.000 đồng

được sử dụng: bù đắp chi phí thanh toán tiền mua 14 căn nhà ở liền kề/biệt thự tại Dự án Khu đô thị Eco Central Park.

Thời hạn cho vay: 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (30/6/2025).

Số nợ gốc tại ngày 30/9/2026: 20.800.000.001 VNĐ;

Tài sản đảm bảo của khoản vay: quyền tài sản phát sinh từ 10 Hợp đồng mua bán nhà ở DA Eco Central Park giữa Công ty TNHH Địa ốc Công viên xanh và Cen Land.

* Vay trung hạn hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đống Đa theo Hợp đồng cấp tín dụng số 331125.25.059.566543.TD ngày 19/9/2025, số tiền cho vay tối đa 6.000.000.000 đồng được sử dụng: bù đắp tiền mua bất động sản tại Dự án khu dân cư và đô thị cao cấp Hưng Phát (Meyhomes Capital Phú Quốc) có địa chỉ tại Ấp 7 thị trấn An Thới và ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Thời hạn cho vay: 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (02/10/2025).

Số nợ gốc tại ngày 30/9/2026: 3.000.000.000 VNĐ;

Tài sản đảm bảo của khoản vay: quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở lô đất APE-12B DA Meyhomes Capital Phú Quốc.

(v) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh theo Hợp đồng vay số 02/2026/HĐVV/NBM-CRE ngày 19/8/2026

- Thời hạn cho vay: 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (20/8/2026).
- Lãi suất vay: 11,5%/năm.
- Số nợ gốc tại ngày 30/9/2026: 600.000.000.000 VNĐ

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND		VND		VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**4.636.785.340.000**	**149.798.900.000**	**(1.080.000)**	**143.649.701.920**	**54.125.000.000**	**634.935.706.803**	**42.316.253.693**	**5.661.609.822.416**
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	65.568.614.951	(1.686.595.272)	63.882.019.679
Tăng vốn trong kỳ tại Công ty con	-	-	-	-	-	(3.348.998.027)	210.594.705.884	207.245.707.857
Khác	-	-	-	-	-	(1.750.467.483)	620.049.418	(1.130.418.065)
Số dư cuối kỳ trước	**4.636.785.340.000**	**149.798.900.000**	**(1.080.000)**	**143.649.701.920**	**54.125.000.000**	**695.404.856.244**	**251.844.413.723**	**5.931.607.131.887**
Số dư đầu năm nay	**4.636.785.340.000**	**149.798.900.000**	**(1.080.000)**	**143.649.701.920**	**54.125.000.000**	**706.995.282.313**	**255.615.134.350**	**5.946.968.278.583**
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	20.598.886.236	531.510.442	21.130.396.678
Mua Cổ phần tại Công ty LILAHA	-	-	-	-	-	-	293.607.439.664	293.607.439.664
Khác	-	-	-	(2.789.054.513)	-	(27.991.034.865)	578.010.730	(30.202.078.648)
Số dư cuối kỳ này	**4.636.785.340.000**	**149.798.900.000**	**(1.080.000)**	**140.860.647.407**	**54.125.000.000**	**699.603.133.684**	**550.332.095.186**	**6.231.504.036.277**

Vốn điều lệ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, số cổ phiếu đang lưu hành như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+) Cổ phiếu phổ thông	*463.678.534*	*463.678.534*
+) Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu mua lại của chính mình		
+) Cổ phiếu phổ thông	*108*	*108*
+) Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+) Cổ phiếu phổ thông	*463.678.426*	*463.678.426*
+) Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

23. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN

Bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không có bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý ngoài Việt Nam.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty tổ chức các hoạt động kinh doanh theo từng lĩnh vực trên cơ sở các công ty con hoạt động tương đối riêng biệt.

Hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty bao gồm các bộ phận như sau:

- Các dịch vụ liên quan đến môi giới bất động sản;
- Các dịch vụ khác;

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

Kết quả kinh doanh hợp nhất lũy kế đến Quý 3 năm 2025

	Dịch vụ môi giới và đầu tư bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu				
Tổng doanh thu thuần	814.286.003.118	118.445.209.224	(110.901.634.763)	821.829.577.579
Chi phí kinh doanh	**691.651.083.365**	**109.150.899.355**	**(110.901.634.763)**	**689.900.347.957**
- Giá vốn hàng bán	605.845.597.192	94.624.877.056	(104.681.975.529)	595.788.498.719
- Chi phí bán hàng	12.490.413.434	-	(2.550.000.000)	9.940.413.434
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	73.315.072.739	14.526.022.299	(3.669.659.234)	84.171.435.804
Kết quả hoạt động kinh doanh	**122.634.919.753**	**9.294.309.869**	**-**	**131.929.229.622**
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư				2.667.784.480
Doanh thu hoạt động tài chính				15.674.040.853
Chi phí tài chính				60.282.633.992
Lỗ/Lãi khác				(6.709.140.257)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				**83.279.280.706**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				19.397.261.027
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**63.882.019.679**

Kết quả kinh doanh hợp nhất lũy kế đến Quý 3 năm 2026

	Dịch vụ môi giới và đầu tư bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu				
Tổng doanh thu thuần	1.100.461.929.260	109.502.995.418	(107.952.595.426)	1.102.012.329.251
Chi phí kinh doanh	**1.051.966.002.616**	**87.565.755.922**	**(98.298.512.244)**	**1.041.233.246.294**
- Giá vốn hàng bán	910.368.454.161	74.508.300.171	(105.362.369.617)	879.514.384.714
- Chi phí bán hàng	22.415.087.985	-	-	22.415.087.985
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	119.182.460.470	13.057.455.751	7.063.857.374	139.303.773.595
Kết quả hoạt động kinh doanh	**48.495.926.644**	**21.937.239.496**	**(9.654.083.183)**	**60.779.082.957**
Doanh thu hoạt động tài chính				29.266.142.980
Chi phí tài chính				48.757.265.846
Lỗ/Lãi khác				(8.926.033.392)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				**32.361.926.699**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				11.569.207.675
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(337.677.654)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**21.130.396.678**

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1.107.330.042.342**	**821.829.577.579**
Trong đó:		
Doanh thu môi giới bất động sản	497.171.192.235	575.942.404.971
Doanh thu đầu tư bất động sản	528.592.203.491	156.401.795.057
Doanh thu dịch vụ đào tạo, tư vấn du học và cung cứng nhân lực	24.187.495.669	47.721.093.609
Doanh thu dịch vụ MKT, cho thuê văn phòng và doanh thu hoạt động khác	57.379.150.947	41.764.283.942
	1.107.330.042.342	**821.829.577.579**
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	**3.910.403.787**	**83.088.295.048**
Các khoản giảm trừ doanh thu	**5.317.713.091**	-
Giảm trừ Doanh thu môi giới bất động sản	3.650.291.367	
Giảm trừ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.667.421.724	
	5.317.713.091	-

Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
	VND	VND
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	29.266.142.980	15.674.040.853
Lãi đầu tư trái phiếu	-	-
	29.266.142.980	**15.674.040.853**
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	**880.205.481**	**4.011.391.290**

25. GIÁ VỐN VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Giá vốn hàng bán

	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
	VND	VND
Giá vốn môi giới bất động sản	387.519.632.345	473.531.059.442
Giá vốn đầu tư bất động sản	433.142.896.360	47.913.194.392
Giá vốn dịch vụ đào tạo, tư vấn du học và cung cứng nhân lực	22.003.436.518	45.151.253.657
Giá vốn dịch vụ MKT, cho thuê văn phòng và hoạt động khác	36.848.419.491	29.192.991.228
	879.514.384.714	**595.788.498.719**

Chi phí tài chính

	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	48.757.265.846	32.551.113.515
Lãi trái phiếu phải trả	-	27.731.520.477
	48.757.265.846	**60.282.633.992**
Chi phí phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 27)	**4.821.918**	-

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	**20.598.886.236**	**65.568.614.951**
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (VND)		
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	**20.598.886.236**	**65.568.614.951**
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	463.678.534	463.678.534
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	**44**	**141**

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

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT của Cen Land đồng thời là Chủ tịch HĐQT của công ty này
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	Công ty con của Công ty CP Tập đoàn Thế Kỷ
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land đồng thời là chủ tịch HĐQT của Công ty này. Không còn là bên liên quan từ ngày 22/5/2026.
Trường Cao đẳng Kinh tế và Công nghệ	Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land đồng thời là chủ tịch HĐQT của tổ chức này. Không còn là bên liên quan từ ngày 22/5/2026.
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó TGĐ Cen Land đồng thời là Chủ tịch HĐQT công ty này
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Tây Hồ	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó TGĐ Cen Land đồng thời là Giám đốc công ty này
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 22/5/2026.
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT). Không còn là bên liên quan từ ngày 22/5/2026.
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 22/5/2026.
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 22/5/2026.
Công ty Cổ phần Đầu tư IPA	- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Ông Mai Hữu Đạt (Thành viên HĐQT). Không còn là bên liên quan từ ngày 22/5/2026.
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 22/5/2026.
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 22/5/2026.
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 22/5/2026.

Bên liên quan	Mối quan hệ
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)
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)
Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF	- Tổ chức có liên quan của người nội bộ: Bà Nguyễn Thị Hiền (Thành viên HĐQT)
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Bình An (Từ ngày 17/8/2026)	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó TGĐ Cen Land đồng thời là Tổng Giám đốc công ty này
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng (Từ 15/9/2026)	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó Tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là thành viên HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần CEN Hưng Yên (Từ 15/9/2026)	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó Tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần CEN Vĩnh Phú (Từ 15/9/2026)	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó Tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hóa (Từ 15/9/2026)	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó Tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là thành viên HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần CEN Khánh Hòa (Từ 15/9/2026)	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó Tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là thành viên HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung (Từ 15/9/2026)	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó Tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh (Từ 15/9/2026)	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó Tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ (Từ 15/9/2026)	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó Tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là thành viên HĐQT của Công ty này.

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần CEN Stay (Từ 15/9/2026)	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó Tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là thành viên HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần CEN Zone (Từ 15/9/2026)	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó Tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là thành viên HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần CEN Quảng Ninh (Từ 15/9/2026)	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó Tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần CEN Housing (Từ 15/9/2026)	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó Tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là thành viên HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần CEN Bình Thuận (Từ 15/9/2026)	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó Tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần CEN Bình Định (Từ 15/9/2026)	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó Tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là thành viên HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần CEN Đông Bắc (Từ 15/9/2026)	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó Tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần CEN Bình Dương (Từ 15/9/2026)	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó Tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là thành viên HĐQT của Công ty này.
Công ty Cổ phần CEN Cần Thơ (Từ 15/9/2026)	Bà Vũ Thị Xuân Giang là Phó Tổng giám đốc của Cen Land đồng thời là thành viên HĐQT của Công ty này.
và các thành viên thuộc Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán và người liên quan	

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

	Lũy kế đến 30/09/2026 VND	Lũy kế đến 30/09/2025 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	762.416.829	82.356.710.501
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ (Không còn là bên liên quan từ 22/5/2026)	2.548.551.281	524.211.765
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	-	207.372.782
Trường Cao đẳng Kinh tế và Công nghệ (Không còn là bên liên quan từ 22/5/2026)	385.232.727	-
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung (Từ 15/9/2026)	139.202.950	-
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ (Từ 15/9/2026)	3.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Bình An (Từ ngày 17/8/2026)	72.000.000	-
	3.910.403.787	**83.088.295.048**
Doanh thu hoạt động tài chính		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	-	2.619.193.149
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	880.205.481	1.391.178.083
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	-	1.020.058
	880.205.481	**4.011.391.290**

	Lũy kế đến 30/09/2026 VND	Lũy kế đến 30/09/2025 VND
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	9.718.434.758	6.659.315.491
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung (Từ 15/9/2026)	341.894.072	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	2.588.568.181	32.386.837.919
	12.648.897.011	**39.046.153.410**

Chi phí tài chính	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ (Không còn là bên liên quan từ 22/5/2026)	4.821.918	-
	4.821.918	-

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	2.142.487.747	2.142.487.747
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	124.156.990.238	131.392.871.783
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ (Không còn là bên liên quan từ 22/5/2026)	-	83.065.512
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	19.556.382.025	19.556.382.025
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	263.510.087	813.510.087
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Bình An (Từ ngày 17/8/2026)	388.686.400	-
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ (Từ 15/9/2026)	9.900.000	-
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung (Từ 15/9/2026)	758.307.515	-
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận (Từ 15/9/2026)	111.000.000	-
	147.387.264.012	**153.988.317.154**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Bình An (Từ ngày 17/8/2026)	758.683.604	-
	758.683.604	**-**
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	20.174.165.748	1.422.516.428.248
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	118.687.794.523	120.104.690.412
Công ty Cổ phần CNV Sài Gòn	5.640.000.000	5.640.000.000
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ (Từ 15/9/2026)	490.000.000	-
	144.991.960.271	**1.548.261.118.660**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	33.744.498.631	31.000.000.000
	33.744.498.631	**31.000.000.000**
Phải trả khác ngắn hạn		
Công ty Cổ phần CEN Thanh Hoá (Từ 15/9/2026)	60.000.000	-
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng (Từ 15/9/2026)	780.000.000	-
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh (Từ 15/9/2026)	2.097.818.095	-
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung (Từ 15/9/2026)	18.082.192	-
Công ty Cổ phần Cen Bắc Trung Bộ (Từ 15/9/2026)	300.000.000	-
	3.255.900.287	**-**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	6.137.294.527	4.198.153.717
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	87.775.603	87.775.603
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	1.476.498.091	6.092.690.841
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Bình An (Từ ngày 17/8/2026)	4.693.542.986	-
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ (Từ 15/9/2026)	863.121.052	-
Công ty Cổ phần Cen Bình Định (Từ 15/9/2026)	1.470.097.114	-
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận (Từ 15/9/2026)	517.292.052	-
Công ty Cổ phần CEN Hải Phòng (Từ 15/9/2026)	133.382.402	-
Công ty Cổ phần CEN Miền Trung (Từ 15/9/2026)	3.262.070.401	-
Công ty Cổ phần CEN Bắc Ninh (Từ 15/9/2026)	1.841.096	-
	18.642.915.324	**10.378.620.161**
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		
Công ty Cổ phần CEN Bắc Trung Bộ (Từ 15/9/2026)	4.500.000.000	-
	4.500.000.000	-

Nguyễn Công Sơn	**Lê Thị Lan**	**Phạm Đức Hùng**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 30 tháng 10 năm 2026