



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

41 Nguyễn Thị Minh Khai, P. Sài Gòn, TP.HCM

Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 2 NĂM 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Kèm theo Thông tư 43/2026/TT-BCT ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
TÀI SẢN				
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		255,494,717,195	246,537,011,409
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	40,774,750,681	34,058,454,989
1. Tiền	111		13,203,982,984	10,498,811,520
2. Các khoản tương đương tiền	112		27,570,767,697	23,559,643,469
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		39,362,775,586	37,727,593,020
1. Chứng khoán kinh doanh	121	VI.2a	55,989,200,000	55,989,200,000
2. Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		(41,628,005,000)	(43,166,780,000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	VI.2b	25,001,580,586	24,905,173,020
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		173,515,139,026	172,256,467,663
1. Phải ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	560,247,928	1,068,356,213
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.3	114,285,648,456	114,381,588,656
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	VI.4	64,211,722,191	63,174,002,343
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	VI.5	(5,542,479,549)	(6,367,479,549)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		935,345,946	820,358,637
1. Hàng tồn kho	141	VI.6	935,345,946	820,358,637
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		906,705,956	1,674,137,100
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	VI.11	121,368,921	196,682,080
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		685,122,153	680,218,111
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163		100,214,882	797,236,909
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Kèm theo Thông tư 43/2026/TT-BCT ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		732,925,556,713	730,651,928,696
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		139,504,846,196	139,464,633,545
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VI.3	36,166,093,916	36,166,093,916
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215	VI.4	103,338,752,280	103,298,539,629
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		37,463,800,078	37,953,335,405
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.8	28,562,455,453	28,718,513,228
Nguyên giá	222		188,682,710,120	185,886,298,249
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(160,120,254,667)	(157,167,785,021)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.9	8,901,344,625	9,234,822,177
Nguyên giá	228		19,815,778,679	19,815,778,679
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(10,914,434,054)	(10,580,956,502)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
Nguyên giá	234		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	VI.10	4,304,449,205	4,497,779,255
Nguyên giá	241		38,102,379,801	38,102,379,801
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(33,797,930,596)	(33,604,600,546)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	VI.7	160,206,626,177	159,156,335,659
1. Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	251		157,149,598,851	155,995,953,400
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		3,057,027,326	3,160,382,259
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	VI.2c	368,076,421,078	364,786,563,974
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		150,915,098,334	150,351,761,397
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		227,397,500,000	227,397,500,000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(10,236,177,256)	(12,962,697,423)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		23,369,413,979	24,793,280,858
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	VI.11	11,129,041,540	11,628,670,575
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	VI.16	5,770,707,527	5,770,707,527
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	279		6,469,664,912	7,393,902,756
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		988,420,273,908	977,188,940,105

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Kèm theo Thông tư 43/2026/TT-BCT ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Ngày 30 tháng 06 năm 2026

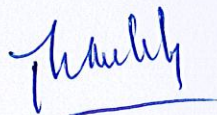
	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
NGUỒN VỐN				
C.NỢ PHẢI TRẢ	300		125,171,907,704	122,696,121,676
I.Nợ ngắn hạn	310		94,610,161,855	95,021,720,326
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	VI.12	6,378,516,095	5,754,771,569
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		233,782,174	58,369,881
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước ngắn hạn	314	VI.13	3,308,368,892	4,307,420,490
5. Phải trả người lao động	315		1,900,505,346	1,882,069,186
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	VI.14	11,552,780,878	11,467,114,397
7. Phải trả theo tiến độ HD xây dựng ngắn hạn	318		-	-
8. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		14,163,578,182	14,365,977,428
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	VI.15	51,909,986,487	51,730,376,261
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		5,162,643,801	5,455,621,114
13. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II.Nợ dài hạn	330		30,561,745,849	27,674,401,350
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		65,231,507	-
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		-	-
6. Phải trả dài hạn khác	338	VI.15	26,946,514,342	27,074,401,350
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		3,550,000,000	600,000,000
9. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	344		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Kèm theo Thông tư 43/2026/TT-BCT ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		863,248,366,204	854,492,818,429
1.Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		193,363,710,000	193,363,710,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193,363,710,000	193,363,710,000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.Thặng dư vốn	412		155,800,315,462	155,800,315,462
3.Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.Vốn khác của chủ sở hữu	414		32,470,000,000	32,470,000,000
5.Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(25,666,224,588)	(25,666,224,588)
6.Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.Quỹ đầu tư phát triển	418		34,970,361,447	34,970,361,447
9.Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10.Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		496,769,300,559	491,019,754,678
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		491,019,754,678	479,072,040,506
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		5,749,545,881	11,947,714,172
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		(24,459,096,676)	(27,465,098,570)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		988,420,273,908	977,188,940,105



NGUYỄN THANH VY
Người Lập/Kế toán



TRẦN THẾ VINH
CHỦ TỊCH HĐQT

TP HCM, ngày 29 Tháng 07 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT
 Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B02-DN/HN
 (Kèm theo Thông tư 43/2026/TT-BCT ngày 20
 tháng 04 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

			Đơn vị tính: đồng			
	Mã số	TM	QUÝ 2/2026	QUÝ 2/2025	Lũy kế 06 tháng năm 2026	Lũy kế 06 tháng năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	20,063,669,822	22,119,012,251	40,372,967,917	42,423,372,295
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	13,928,284	-	46,213,716	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 1-2)	10		20,049,741,538	22,119,012,251	40,326,754,201	42,423,372,295
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	8,332,712,951	7,729,289,242	16,165,499,577	15,816,780,040
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		11,717,028,587	14,389,723,009	24,161,254,624	26,606,592,255
6. Lãi /lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VII.4	394,393,221	200,458,343	1,087,888,406	930,526,063
8. Chi phí tài chính	23	VII.5	(214,360,601)	8,345,984,274	394,207,258	8,026,614,006
Trong đó: chi phí đi vay	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VII.8	916,850,669	1,127,482,435	2,402,602,511	2,290,232,851
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	4,523,458,342	4,879,198,338	8,654,186,700	9,391,462,722
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		563,336,937	(536,857,047)	563,336,937	(687,791,177)
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+21+(22-23)-(25+26)+27	30		7,448,810,335	(299,340,742)	14,361,483,498	7,141,017,562
13. Thu nhập khác	31	VII.6	209,537,289	17,700,000	347,231,888	403,968,185
14. Chi phí khác	32	VII.7	981,716,812	227,651,375	1,427,608,756	475,552,771
15. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(772,179,523)	(209,951,375)	(1,080,376,868)	(71,584,586)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		6,676,630,812	(509,292,117)	13,281,106,630	7,069,432,976
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.9	1,972,348,508	937,960,134	3,834,334,724	2,002,344,141
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.10	-	-	-	-
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		4,704,282,304	(1,447,252,251)	9,446,771,906	5,067,088,835
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		2,992,991,252	476,863,168	6,389,375,896	5,217,417,529
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1,711,291,052	(1,924,115,419)	3,057,396,010	(150,328,694)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VII.11	138	16	317	268
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		138	16	317	268

Thanh Vy

NGUYỄN THANH VY
 Người Lập/Kế toán



TRẦN THẾ VINH
 CHỦ TỊCH HĐQT
 TP HCM, ngày 29 Tháng 07 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B03-DN/HN

(Kèm theo Thông tư 43/2026/TT-BCT ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

	Mã số	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	13,281,106,630	7,069,432,976
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	3,479,277,248	4,111,522,547
Các khoản dự phòng	03	(4,729,394,260)	6,643,602,593
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư /tài chính	05	(743,995,496)	(2,149,004,006)
Chi phí đi vay	06	-	113,842,465
Các khoản điều chỉnh khác	07	(876,076,209)	54,042,889,695
3. Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	10,410,917,913	69,832,286,270
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(1,990,227,874)	(52,068,398,490)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(1,444,790,235)	579,625,000
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	302,095,732	(4,846,953,509)
(Tăng)/ giảm chi phí chờ phân bổ	12	574,821,494	469,651,119
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh.	13	-	-
Chi phí đi vay đã trả	14	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4,830,516,834)	(2,149,674,411)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	3,022,300,196	11,816,535,979
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	2,950,000,000	(3,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	2,000,000,000
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	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	743,995,496	2,149,004,006
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	3,693,995,496	1,149,004,006
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	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	3,400,000,000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-
5. Tiền trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(2,000,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	1,400,000,000
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	6,716,295,692	14,365,539,985
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	34,058,454,989	24,518,286,563
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	40,774,750,681	38,883,826,548

Thanh Vy

NGUYỄN THANH VY
 Người Lập/Kế toán



TRẦN THẾ VINH
 CHỦ TỊCH HĐQT
 TP HCM, ngày 29 Tháng 07 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mẫu số B09-DN/HN
(Kèm theo Thông tư 43/2026/TT-
BCT ngày 20 tháng 04 năm 2026
của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

- 1. Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") (tên giao dịch đối ngoại là Century 21 Joint Stock Company, C21 JSC) là một công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300978657 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 và các chứng nhận đăng ký thay đổi sau đó do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp
- 2. Lĩnh vực kinh doanh**
Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản, khách sạn, resort, nhà hàng ăn uống, khu vui chơi giải trí
- 3. Ngành nghề kinh doanh**
Xây dựng công nghiệp và dân dụng;
Sửa chữa nhà và trang trí nội thất;
Sản xuất vật liệu xây dựng, xây dựng cầu đường, san lấp mặt bằng, kinh doanh nhà ở (xây dựng nhà để bán hoặc cho thuê);
Mua, bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất;
Dịch vụ thương mại;
Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
Kinh doanh nhà khách - nhà nghỉ có kinh doanh du lịch - bãi cắm trại du lịch - làng du lịch - nhà hàng (không kinh doanh tại thành phố Hồ Chí Minh);
Kinh doanh bất động sản;
Kinh doanh dịch vụ bất động sản;
Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô;
Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn sao và không kinh doanh tại trụ sở);
Giáo dục mầm non - Giáo dục tiểu học;
Giáo dục thể thao và giải trí: câu cá, trò chơi trên mặt nước;
Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng, điều dưỡng (trừ khám chữa bệnh);
Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
Trồng rừng và chăm sóc rừng (không có hoạt động tại trụ sở).
- 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:** Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12
- 5. Đặc điểm hoạt động:**
Trụ sở của Công ty tại Cao ốc Tuổi Trẻ số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác cao ốc văn phòng Tuổi Trẻ (cao ốc Yoco) tại số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh và kinh doanh lưu trú, dịch vụ du lịch.

Hiện tại, Công ty đang đầu tư trực tiếp các dự án như :
 - Dự án khu dân cư với quy mô 6.5 ha tại phường Phước Long, thành phố Hồ Chí Minh;
 - Dự án khu dân cư với quy mô 6 ha tại lô 9B7 - Khu đô thị Nam Sài Gòn ("Dự án Camellia Garden"), thành phố Hồ Chí Minh;
 - Dự án khu du lịch Mũi Đá, tỉnh Lâm Đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mẫu số B09-DN/HH
(Kèm theo Thông tư 43/2026/TT-
BCT ngày 20 tháng 04 năm 2026
của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

6. Cấu trúc doanh nghiệp:

+ Đầu tư vào công ty con

Tên công ty	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
1. Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	46.710.674.378	80.00%
2. Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	198.100.000.000	100.00%
3. Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	42.465.850.000	99.56%
4. Công ty Cổ Phần Schengen Invest	382.639.500.000	60.02%
Cộng	669.916.024.378	

- Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 :
 - Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 :
 - Hoạt động chính : kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim.
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 :
 - Hoạt động chính : Quản lý rừng kết hợp Sản xuất nông nghiệp
- Công Ty Cổ Phần Schengen Invest
 - Hoạt động chính : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

+ Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
1. Công ty TNHH Tân Uyên	15.000.000.000	41.00%
2. Công ty TNHH Đầu tư Nhon Trạch Thế Kỷ 21	800.000.000	40.00%
Cộng	15.800.000.000	

- Công ty TNHH Đầu tư Nhon Trạch Thế Kỷ 21
 - Hoạt động chính : đang triển khai phát triển khu du lịch sinh thái.

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

- Kỳ kế toán năm: theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, các thông tư sửa đổi bổ sung và các quy định pháp lý có liên quan.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Chúng tôi đã được thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu và quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. Các chính sách kế toán áp dụng:

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng đồng tiền khác ngoài VND được chuyển đổi thành VND theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh. Các khoản tài sản bằng tiền và nợ có gốc ngoại tệ vào ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi sang VND theo tỷ giá ngân hàng công bố tại ngày lập Bảng báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

Tất cả các chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và do đánh giá lại được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trong năm.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

- Giá trị ghi sổ được xác định theo giá gốc
- Căn cứ xác định khoản tổn thất không thu hồi được:

b) Các khoản cho vay

- Giá trị ghi sổ được xác định là giá gốc
- Căn cứ lập dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản cho vay

c) Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết

- Nguyên tắc xác định công ty con, công ty liên doanh, liên kết dựa theo tỷ lệ vốn góp
- Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được xác định theo giá gốc
- Căn cứ lập dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết: Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết

d) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác:

- Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định theo giá gốc
- Căn cứ lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: Báo cáo tài chính của đơn vị được đầu tư

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

- Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán trong năm chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau

- Hàng hóa bất động sản là quyền sử dụng đất: bao gồm giá mua các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án: bao gồm chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng, chi phí đền bù giải tỏa, quyền sử dụng đất phát sinh trong quá trình thực hiện dự án.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho



- Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

6. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ. TSCĐ thuê tài chính; bất động sản đầu tư

a) Nguyên tắc kế toán TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

- Tài sản cố định hữu hình và vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.
- Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng.
- Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào chi phí của năm hiện hành.
- Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.
- Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính như sau :

Tài sản cố định hữu hình

Máy móc thiết bị	2 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3-8 năm
Dụng cụ quản lý	3 – 6 năm
Vườn cây lâu năm	10 - 15 năm
Tài sản cố định khác	5 - 18 năm

Tài sản vô hình:

Chi phí đền bù giải tỏa	20 – 23 năm
Chi phí lập hồ sơ xin giấy phép mỏ bùn	Theo thời gian được cấp phép khai thác
Giá trị thương quyền mỏ nước khoáng	16 năm
Phần mềm kế toán	3 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	Theo thời hạn trên GCN QSD đất
Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài	Không trích khấu hao

b) Nguyên tắc kế toán Bất động sản đầu tư

- **Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư:** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.
- Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.
- Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.
- Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

- **Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư:** khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

- **Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau :**

Nhà cửa và vật kiến trúc
Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài

6 – 25 năm
Không trích khấu hao

7. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Công ty có khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng Tuổi Trẻ (cao ốc Yoco) tại số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, P.Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh. Đây là cao ốc mà Công ty và cơ quan Báo Tuổi Trẻ cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh, dưới sự quản lý và điều hành bởi Công ty; tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50

Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long hợp tác kinh doanh dự án khu dân cư Camellia, với tỷ lệ góp vốn của các bên lần lượt là 40% và 60%. Theo thỏa thuận, dự án hợp tác này dưới sự kiểm soát và điều hành bởi Công ty, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chia theo tỷ lệ góp vốn như trên.

Kế toán đối với các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới sự kiểm soát và điều hành bởi Công ty như sau :

- Khoản vốn góp mà Công ty nhận được từ các đối tác được ghi nhận và trình bày trong khoản mục "Phải trả khác dài hạn" trên Bảng báo cáo tình hình tài chính hợp nhất, trong trường hợp nếu khoản vốn góp phải hoàn trả cho đối tác trong 12 tháng tới được trình bày như khoản "Phải trả ngắn hạn khác" trên Bảng báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.
- Toàn bộ doanh thu và chi phí liên quan đến hoạt động từ hợp tác kinh doanh này được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Khoản lợi nhuận chia cho các đối tác từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty như một khoản Chi phí tài chính.

8. Trích lập các quỹ

Theo Điều lệ Công ty, lợi nhuận sau thuế sẽ được trích lập các quỹ : Quỹ khen thưởng phúc lợi với mức trích 5% lợi nhuận.

9. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

a) Nguyên tắc kế toán tài sản thuế thu nhập hoãn lại

- Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và phải ghi giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các đơn vị nộp thuế có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải trả hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị nộp thuế và được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

b) Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại phải trả

- Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.
- Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

10. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

- Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.
- Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

11. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

- Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.
- Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.
- Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.
- Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

- Chi phí phải trả bao gồm chi phí dự án đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp
- Thặng dư vốn cổ phần ghi nhận phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành
- Nguyên tắc phân phối lợi nhuận, cổ tức: Theo Nghị quyết ĐHCĐ thông qua hàng năm

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

- **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo

những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
+ Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

- **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

+ Doanh thu bán hàng được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

- **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

+ Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.
+ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.
+ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.
+ Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

15. **Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

- Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

16. **Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

- Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí chia lãi liên doanh; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, chi phí tài chính khác.
- Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

17. **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại

18. **Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu là khoản lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của cổ đông công ty mẹ (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) chia cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mẫu số B09-DN/HN
 (Kèm theo Thông tư 43/2026/TT-
 BCT ngày 20 tháng 04 năm 2026
 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Lãi suy giảm trên cổ phiếu là lãi trên cổ phiếu có tính đến tác động của công cụ trong tương lai có thể được chuyển đổi thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu, được tính bằng cách lấy lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của cổ đông công ty mẹ (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) và các khoản điều chỉnh khác (nếu có), chia cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm.

19. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con 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 chia theo vùng địa lý). mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty và các công ty con là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

V. Những thông tin khác:

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt tồn quỹ	2.202.859.248	55.341.049
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.001.123.736	10.443.470.471
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	27.570.767.697	23.554.909.383
	40.774.750.681	34.058.454.989

Chi tiết tiền và các khoản tương đương tiền theo nguyên tệ bao gồm:

	30/06/2026		01/01/2026	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	40.774.750.681	40.774.750.681	34.058.454.989	34.058.454.989
USD				
		40.774.750.681		34.058.454.989

2. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Chứng khoán kinh doanh	55.989.200.000	55.989.200.000
	55.989.200.000	55.989.200.000
Dự phòng:		
Chứng khoán kinh doanh	(41.628.005.000)	(46.166.780.000)
	(41.628.005.000)	(43.166.780.000)
	13.361.195.000	12.822.420.000

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	25.001.580.586	24.905.173.020
	25.001.580.586	24.905.173.020

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mẫu số B09-DN/HN
 (Kèm theo Thông tư 43/2026/TT-
 BCT ngày 20 tháng 04 năm 2026
 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết	150.915.098.334	150.351.761.397
Đầu tư vào đơn vị khác	227.397.500.000	227.397.500.000
	378.312.598.334	377.749.261.397
<i>Dự phòng:</i>		
Đầu tư dài hạn khác	(10.236.177.256)	(12.962.697.423)
	(10.236.177.256)	(12.962.697.423)
	368.076.421.078	364.786.563.974
3. Phải thu của khách hàng		
	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Phải thu khách hàng thuê văn phòng thuê mặt bằng	388.462.128	835.483.413
Phải thu dịch vụ tắm khoáng	164.246.800	225.333.800
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng nhà hàng	7.539.000	7.539.000
Phải thu tiền bán sản phẩm nông nghiệp	560.247.928	1.068.356.213
Dài hạn		
Phải thu các khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	36.166.093.916	36.166.093.916
	36.166.093.916	36.166.093.916
Trả trước cho người bán		
Phải thu nhận chuyển nhượng đất	112.800.000.000	112.800.000.000
Các khoản trả trước khác	1.485.648.456	1.581.588.656
	114.285.648.456	114.381.588.656
4. Các khoản phải thu khác		
	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Phải thu người lao động	261.430.000	261.430.000
Phải thu tạm ứng	5.208.470.255	6.096.288.285
Ông Đỗ Đình Dũng	(a) 664.941.000	664.941.000
Phải thu khác	58.076.880.936	56.151.343.058
	64.211.722.191	63.174.002.343
Dài hạn		
Ký quỹ phục hồi môi trường	582.177.560	541.964.909
Khoản hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng	(b) 829.080.000	829.080.000
Phải thu hợp tác đầu tư dự án Nhơn Trạch	(c) 68.688.855.000	68.688.855.000
Phải thu đặt cọc	(d) 26.460.000.000	26.460.000.000
Ký quỹ dài hạn	18.500.000	18.500.000
Phải thu về cho vay	(e) 5.924.739.720	5.924.739.720
Phải thu khác	835.400.000	835.400.000
	103.338.752.280	103.298.539.629

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mẫu số B09-DN/HN
 (Kèm theo Thông tư 43/2026/TT-
 BCT ngày 20 tháng 04 năm 2026
 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

- (a) Đây là khoản phải thu ông Dũng liên quan khoản tiền đền bù giá trị tài nguyên rừng bị thiệt hại tại Công ty An Việt Thế Kỷ 21.
 (b) Đây là khoản ủy thác đầu tư hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng để phát triển quỹ đất thực hiện dự án nhà vườn kết hợp du lịch sinh thái tại huyện Nhơn Trạch.
 (c) Đây là khoản hợp tác đầu tư để phát triển dự án và quỹ đất ở Nhơn Trạch.
 (d) Đây là tiền đặt cọc thuê đất KCN Long Hậu
 (e) Trong đó:
 + 4.074.739.720 đồng là khoản cho vay đối với Công Ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần
 + 1.850.000.000 đồng là khoản cho vay đối với Công Ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21

5. Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu khó đòi

	30/06/2026		01/01/2026	
	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND
Ngắn hạn	5.542.479.549	(5.542.479.549)	6.367.479.549	(6.367.479.549)
- Phải thu khách hàng	226.909.274	(226.909.274)	226.909.274	(226.909.274)
- Trả trước cho người bán	410.241.044	(410.241.044)	410.241.044	(410.241.044)
- Phải thu khác	4.700.000.000	(4.700.000.000)	4.700.000.000	(4.700.000.000)
- Phải thu tạm ứng:	205.329.231	(205.329.231)	1.030.329.231	(1.030.329.231)
Dài Hạn	-	-	-	-
- Phải thu về cho vay dài hạn	-	-	-	-
- Phải thu khác	-	-	-	-
	5.542.479.549	(5.542.479.549)	6.367.479.549	(6.367.479.549)

Tình hình biến động của dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau :

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Số dư đầu năm	6.367.479.549	6.368.249.066
Hoàn nhập dự phòng	(825.000.000)	(769.517)
Tăng dự phòng	-	-
Số dư cuối năm	5.542.479.549	6.367.479.549

6. Hàng tồn kho

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Nguyên vật liệu	581.697.383	499.742.237
Công cụ, dụng cụ	230.133.843	227.495.193
Hàng hóa	123.514.720	93.121.207
	935.345.946	820.358.637

7. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	157.149.598.851	155.995.953.400
Xây dựng cơ bản dở dang	3.057.027.326	3.160.382.259
	160.206.626.177	159.156.335.659

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

8. Tàng, giảm tài sản cố định hữu hình

Tên chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Vườn cây lâu năm	Tài sản khác	Cộng
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	134.751.766.534	14.529.949.216	6.165.553.357	1.020.744.390	11.988.962.752	17.429.322.000	185.886.298.249
- tăng trong năm	2.552.140.780	244.271.091					2.796.411.871
- Thanh lý, nhượng bán							
Số dư cuối năm	137.303.907.314	14.774.220.307	6.165.553.357	1.020.744.390	11.988.962.752	17.429.322.000	188.682.710.120
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	111.712.073.426	11.588.519.065	6.165.553.357	882.472.750	11.988.962.752	14.830.203.671	157.167.785.021
- Khấu hao trong kỳ	2.069.341.129	269.843.465		32.896.878	-	580.388.174	2.952.469.646
- Thanh lý, nhượng bán							
Số dư cuối năm	113.781.414.555	11.858.362.530	6.165.553.357	915.369.628	11.988.962.752	15.410.591.845	160.120.254.667
Giá trị còn lại							
- Tại ngày đầu năm	23.039.693.108	2.941.430.151	-	138.271.640	-	2.599.118.329	28.718.513.228
- Tại ngày cuối năm	23.522.492.759	2.915.857.777	-	105.374.762	-	2.018.730.155	28.562.455.453

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Tên chỉ tiêu	Phần mềm kế toán	Chi phí đền bù giải tỏa	Quyền sử dụng đất	Phí giấy phép khai thác mỏ bùn	CP thương quyền mỏ nước khoáng	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	251.942.840	5.577.364.102	10.207.370.600	3.379.101.137	400.000.000	19.815.778.679
Số dư cuối năm	251.942.840	5.577.364.102	10.207.370.600	3.379.101.137	400.000.000	19.815.778.679
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	251.942.840	5.577.364.102	3.258.729.793	1.092.919.767	400.000.000	10.580.956.502
- Khấu hao trong kỳ		-	271.560.816	61.916.736		333.477.552
Số dư cuối năm	251.942.840	5.577.364.102	3.530.290.609	1.154.836.503	400.000.000	10.914.434.054
Giá trị còn lại						
- Tại ngày đầu năm	-	-	6.948.640.807	2.286.181.370	-	9.234.822.177
- Tại ngày cuối năm	-	-	6.677.079.991	2.224.264.634	-	8.901.344.625

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mẫu số B09-DN/HN

(Kèm theo Thông tư 43/2026/TT-BCT ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Tên chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco)	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco)	Chung cư Ung Văn Khiêm	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	38.102.379.801
Số dư cuối năm	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	38.102.379.801
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	782.375.799	27.368.095.127	5.454.129.620	33.604.600.546
- Khấu hao trong kỳ	-	47.237.292	146.092.758	193.330.050
Số dư cuối năm	782.375.799	27.415.332.419	5.600.222.378	33.797.930.596
Giá trị còn lại				
- Tại ngày đầu năm	2.151.533.451	495.737.590	1.850.508.214	4.497.779.255
- Tại ngày cuối năm	2.151.533.451	448.500.298	1.704.415.456	4.304.449.205

11. Chi phí trả trước

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Chi phí trả trước khác	121.368.921	196.682.080
	121.368.921	196.682.080
Dài hạn		
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	911.322.348	937.361.328
Tiền sử dụng đất (*)	8.501.455.314	8.615.824.668
Công cụ dụng cụ, chi phí khác	1.716.263.878	2.075.484.579
	11.129.041.540	11.628.670.575

12. Phải trả người bán

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn khác		
- Công ty TNHH TMDV Công Ân	4.700.000.000	4.700.000.000
- Các khách hàng khác	1.678.516.095	1.054.771.569
	6.378.516.095	5.754.771.569

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Tên chỉ tiêu	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	293.113.773	3.583.826.658	(3.485.243.038)	391.697.393
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.847.248.606	3.834.334.724	(4.830.516.834)	1.851.066.496
Thuế thu nhập cá nhân	62.674.787	347.536.842	(277.763.739)	132.447.890
Thuế tài nguyên	43.400.000	257.690.000	(254.800.000)	46.290.000
Các khoản phải nộp khác	263.746.415	1.434.406.991	(911.501.175)	786.652.231
Cộng	3.510.183.581	9.457.795.215	(9.759.824.786)	3.208.154.010
Trong đó				
Phải thu	(797.236.909)			(100.214.882)
Phải nộp	4.307.420.490			3.308.368.892

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

14. Chi phí phải trả

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Giá vốn trích trước và các chi phí phải trả khác	11.552.780.878	11.467.114.397
	11.552.780.878	11.467.114.397

15. Phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả	-	-
Khách hàng đặt cọc cho các Hợp đồng đầu tư thuộc dự án Camellia Garden	40.154.923.500	40.154.923.500
Phí bảo trì thu hộ - dự án Camellia Garden (a)	7.263.377.944	7.263.377.944
Cổ tức phải trả	1.147.508.105	1.166.182.005
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	123.485.602	46.296.602
Phải trả ông Đỗ Đình Dũng	2.689.732.550	2.689.732.550
Các khoản phải trả khác	530.958.786	409.863.660
	51.909.986.487	51.730.376.261
Dài hạn		
Tiền khách hàng đặt cọc	8.318.183.946	8.446.070.954
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	4.293.801.350	4.293.801.350
	26.946.514.342	27.074.401.350

(a) Phí bảo trì Dự án Camellia Garden được thu từ các khách hàng mua nhà và đã được bàn giao nhà, và sẽ được chuyển giao về Ban quản trị khu dân cư sau này. Hiện tại, khoản tiền từ thu hộ này đang được Công ty duy trì trong tài khoản tiền gửi ngân hàng.

16. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Chi phí trích trước	2.281.826.701	2.281.826.701
- Doanh thu chưa thực hiện	3.488.880.826	3.488.880.826
	5.770.707.527	5.770.707.527

Thuế suất thuế TNDN được sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại như sau :

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Số dư đầu năm	5.770.707.527	5.770.707.527
Ghi nhận (chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại		
Hoàn nhập		
Số dư cuối năm	5.770.707.527	5.770.707.527

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

17. Vốn chủ sở hữu

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

Tên chỉ tiêu	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác	Cổ phiếu Mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	193.363.710.000	155.800.315.462	32.470.000.000	(25.666.224.588)	34.970.361.447	259.591.563.324	2.760.413.647	653.290.139.292
- Lãi/lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	12.811.965.070	2.114.300.073	14.926.265.143
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(864.250.898)	(96.249.773)	(960.500.671)
- Chia cổ tức, chi thưởng HĐQT	-	-	-	-	-	219.480.477.182	(32.243.562.517)	187.236.914.665
Số dư cuối năm trước	193.363.710.000	155.800.315.462	32.470.000.000	(25.666.224.588)	34.970.361.447	491.019.754.678	(27.465.098.570)	854.492.818.429
- Lãi/lỗ trong năm này	-	-	-	-	-	6.389.375.896	3.057.396.010	9.446.771.906
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(639.830.015)	(51.394.116)	(691.224.131)
Số dư cuối năm nay	193.363.710.000	155.800.315.462	32.470.000.000	(25.666.224.588)	34.970.361.447	496.769.300.559	(24.459.096.676)	863.248.366.204

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mẫu số B09-DN/HN
 (Kèm theo Thông tư 43/2026/TT-
 BCT ngày 20 tháng 04 năm 2026
 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

	Năm 2026 VND	Năm 2025 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	193.363.710.000	193.363.710.000
Vốn góp đầu năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Vốn góp tăng trong năm		
Vốn góp giảm trong năm		
Vốn góp cuối năm		
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		(9.069.323.500)

c) Cổ phiếu

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(1.197.724)	(1.197.724)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.138.647	18.138.647
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND
- Cổ phiếu ưu đãi : không có		

d) Các quỹ của doanh nghiệp

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Quỹ đầu tư phát triển	34.970.361.447	34.970.361.447

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	17.645.671.259	17.837.541.263
Doanh thu dịch vụ	22.727.296.658	23.743.273.532
Doanh thu khác	-	842.557.500
	40.372.967.917	42.423.372.295

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	46.213.716	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần	40.326.754.201	42.423.372.295

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mẫu số B09-DN/HN
 (Kèm theo Thông tư 43/2026/TT-
 BCT ngày 20 tháng 04 năm 2026
 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

3. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	4.472.049.904	4.459.402.294
Giá vốn dịch vụ	11.693.449.673	10.589.298.746
Giá vốn khác	-	768.079.000
	16.165.499.577	15.816.780.040

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và cho vay	1.087.888.406	930.526.063
	1.087.888.406	930.526.063

5. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Phần lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh	4.593.750.000	4.593.750.000
Chi phí tài chính khác	(4.199.542.742)	3.432.864.006
	394.207.258	8.026.614.006

6. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Thu nhập khác	347.231.888	403.968.185
	347.231.888	403.968.185

7. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Chi phí khác	1.427.608.756	475.552.771
	1.427.608.756	475.552.771

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mẫu số B09-DN/HH
 (Kèm theo Thông tư 43/2026/TT-
 BCT ngày 20 tháng 04 năm 2026
 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

a) Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Chi phí nhân viên	719.782.921	638.324.584
Chi phí khấu hao tài sản cố định	396.710.364	621.978.678
Các chi phí khác	1.286.109.226	1.029.929.589
	2.402.602.511	2.290.232.851

b) Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên	5.543.551.276	4.795.031.665
Chi phí khấu hao tài sản cố định	598.389.604	1.109.662.457
Chi phí thuế, lệ phí	1.742.911.417	1.432.097.890
Các chi phí khác	(154.903.441)	1.130.432.866
Lợi thế thương mại	924.237.844	924.237.844
	8.654.186.700	9.391.462.722

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.834.334.724	2.002.344.141
	3.834.334.724	2.002.344.141

10. Lãi trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	6.389.375.896	5.217.417.529
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	(639.830.015)	(358.804.028)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.138.647	18.138.647
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	317	268

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mẫu số B09-DN/HN
(Kèm theo Thông tư 43/2026/TT-
BCT ngày 20 tháng 04 năm 2026
của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

VIII. Những thông tin khác

1. **Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác :**
Không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính

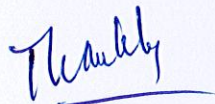
2. **Thông tin về các bên liên quan**
Công ty có phát sinh các giao dịch với các bên có liên quan như sau :

Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
-	-

Số dư phải thu với các bên có liên quan như sau :

Bên liên quan/Nội dung số dư	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Công Ty CP Schengen Invest		
Nhận đặt cọc	36.500.000.000	36.500.000.000
Nhận tiền hợp tác kinh doanh	48.500.000.000	48.500.000.000

3. **Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:**
Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính



NGUYỄN THANH VY
Người Lập/Kế toán



TRẦN THẾ VINH
CHỦ TỊCH HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 Tháng 07 năm 2026

Số: 21./2026/C.V.-C21.....

TP.HCM, ngày 29. tháng 07. năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Thực hiện quy định tại khoản 3, Điều 14 Thông tư 96/2020/TT-BCT ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) hợp nhất Q2/2026 với Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội như sau:

1. CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

- Mã chứng khoán: C21
- Địa chỉ: 41 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP.HCM
- Điện thoại liên hệ: 028.3825.6395
- Email: info@C21.com.vn Website: C21.com.vn

2. Nội dung công bố thông tin**- BCTC HN Q2/2026 gồm:**

- ☐ BCTC riêng;
- ☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
- ☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

- + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có ☐ không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

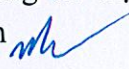
☒ Có ☐ không

- + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?

☒ Có ☐ không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có ☐ không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/07/2026..... tại đường dẫn: c21.com.vn 

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21- *Thế kỷ 21*

Chủ tịch HĐQT

Nơi nhận:

+ Như trên

+ Lưu



Trần Thế Vinh

Số: 22/2026/CV-C.21.....

V/v Giải trình lợi nhuận sau thuế thay đổi 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước của Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2/2026 và lợi nhuận sau thuế chuyển từ lỗ cùng kỳ năm trước sang lãi kỳ này

TP.HCM, ngày 29. tháng 07. năm 2026

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin của Tổ chức niêm yết theo quy định tại thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 giải trình sự chênh lệch Lợi nhuận sau thuế Quý 2/2026 so với cùng kỳ Quý 2/2025 và lợi nhuận sau thuế trong kỳ Quý 02/2026 lãi chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ Quý 2/2025 sang lãi ở kỳ này trong Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2/2026 của Công Ty Cổ Phần Thế Kỷ 21 như sau:

Khoản mục	Quý 2/2026	Quý 2/2025	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ lệ
Tổng doanh thu	20.653.672.048	22.337.170.594	(1.683.498.546)	(7,54%)
Tổng chi phí	13.977.041.236	22.846.462.711	(8.869.421.475)	(38,82%)
Lợi nhuận trước thuế	6.676.630.812	(509.292.117)	7.185.922.929	1410,96%
Lợi nhuận sau thuế	4.704.282.304	(1.447.252.251)	6.151.534.555	425,05%

+ Doanh thu Quý 2/2026 giảm 2,069 tỷ đồng (tương đương 9,36%) so với Quý 2/2025, giá vốn hàng bán tăng 0,603 tỷ đồng (tương đương 7,81%), chi phí bán hàng giảm 0,211 tỷ đồng (tương đương 18,68%), chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 0,356 tỷ đồng (tương đương 7,29%) so với cùng kỳ Quý 2/2025

+ Doanh thu tài chính Quý 2/2026 tăng 0,194 tỷ đồng (tương đương 96,75%), chi phí tài chính giảm 8,560 tỷ đồng (tương đương 102,57%) so với cùng kỳ Quý 2/2025

+ Thu nhập khác Quý 2/2026 tăng 0,192 tỷ đồng (tương đương 1.083,83%), chi phí khác tăng 0,754 tỷ đồng (tương đương 331,24%) so với cùng kỳ Quý 2/2025

Từ các nguyên nhân trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế Quý 2/2026 tăng 425,05% so với cùng kỳ Quý 2/2025 và lợi nhuận sau thuế trong kỳ Quý 2/2026 lãi chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ Quý 2/2025 sang lãi ở kỳ này.

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

+ Như trên

+ Lưu

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Chủ tịch HĐQT



Trần Thế Vinh