

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ
CÁC CÔNG TY CON**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 45

0300
CÔNG
CỔ P
THẾ
TP.H

030
RÁC
↑

VJ
9/1/1

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY

Thành lập:

Công Ty Cổ Phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300978657 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 15: ngày 27 tháng 10 năm 2020.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

- 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 rừng và chăm sóc rừng (không có hoạt động tại trụ sở).

Tên tiếng anh: Century 21 Joint Stock Company

Mã chứng khoán: C21(UpCom)

Trụ sở chính: Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN

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

Hội Đồng Quản Trị

Ông Trần Thế Vinh

Bà Đỗ Thị Kim Oanh

Ông Đặng Chu Dũng

Ông Dương Phạm Đăng Khoa

Chủ tịch

Thành viên

Thành viên, miễn nhiệm từ ngày 30/12/2023

Thành viên, bổ nhiệm từ ngày 25/7/2023

Ban Tổng giám đốc và Phụ trách kế toán

Bà Đỗ Thị Kim Oanh
Ông Đặng Chu Dũng
Bà Nguyễn Thanh Vy

Tổng giám đốc
Phó Tổng giám đốc, miễn nhiệm từ ngày 30/12/2023
Phụ trách kế toán

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Ông Trần Thế Vinh
Bà Đỗ Thị Kim Oanh

Chủ tịch
Tổng giám đốc

KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

CAM KẾT CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Trong quá trình soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng giám đốc thông báo rằng, theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/2023/NQ-HĐQT ngày 11/06/2023 của Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21, Hội đồng quản trị thống nhất tái cấu trúc vốn đầu tư, chuyển nhượng 10% vốn điều lệ đang sở hữu tại Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21, tương đương số tiền là 5.000.000.000 đồng.

Phê duyệt của Hội Đồng Quản trị

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.



TRẦN THẾ VINH
Chủ tịch
Thành phố Hồ Chí Minh,
Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Số: 354/2023/HN-BCKiT-DFK

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 “CÔNG TY” VÀ CÁC CÔNG TY CON “TẬP ĐOÀN”**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024, từ trang 05 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám Đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không nhằm mục đích loại trừ, chúng tôi muốn lưu ý đến người đọc các vấn đề sau:

Khoản đầu tư vào công ty Liên kết được trình bày tại thuyết minh I.8 và V.12 “Đầu tư tài chính”

Như đã trình bày tại thuyết minh mục V.12 “Đầu tư tài chính dài hạn”, tỷ lệ vốn góp và tỷ lệ quyền biểu quyết của các cổ đông tại Công ty Cổ Phần Schengen Invest được xác định theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 26/10/2023 có sự khác biệt so với Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Theo Nghị Quyết thì thời hạn góp vốn của các cổ đông phải hoàn tất trước ngày 19/03/2024. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty Cổ Phần Schengen Invest đang tiến hành thủ tục thay đổi đăng ký kinh doanh nhưng vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp mới.

Vấn đề khác

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022, được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác, tại đó kiểm toán viên đã nêu với ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

Tại báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho niên độ 31/12/2022, kiểm toán viên cũng đã đề cập “tỷ lệ góp vốn và quyền biểu quyết của các cổ đông tại Công ty Cổ Phần Schengen Invest tạm thời xác định theo Giấy phép kinh doanh cũ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 01/12/2022. Tỷ lệ và quyền biểu quyết này sẽ được xác định chính thức sau ngày 28/4/2023 và Công ty Cổ Phần Schengen Invest sẽ tiến hành thủ tục pháp lý thay đổi giấy phép kinh doanh mới”.



NGUYỄN LƯƠNG NHÂN
Tổng Giám Đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0182-2023-042-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

NGUYỄN NGỌC TỊNH
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
3200-2020-042-1



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CONSố 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023**MẪU B 01-DN**
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. Tài sản ngắn hạn	100		202.796.856.066	127.235.470.637
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	110	1	49.615.372.703	25.990.804.590
1. Tiền	111		29.586.453.985	15.490.804.590
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.028.918.718	10.500.000.000
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	120	2	26.511.628.219	8.070.592.037
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		26.511.628.219	8.070.592.037
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	130		125.214.758.065	91.697.809.797
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.a	880.228.360	1.289.698.995
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	3.c	118.287.304.182	84.328.767.869
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.a	-	-
6. Các khoản phải thu khác	136	5.a	11.725.334.798	10.817.452.208
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	(3-5)	(5.678.109.275)	(4.738.109.275)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	140	6	503.015.651	719.088.346
1. Hàng tồn kho	141		503.015.651	719.088.346
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	150		952.081.428	757.175.867
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	7.a	228.983.092	79.183.630
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		720.689.968	675.547.668
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153	15.b	2.408.368	2.444.569
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. Tài sản dài hạn	200		640.332.710.598	671.683.014.731
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	210		140.766.263.710	195.396.090.475
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	3.b	36.166.093.916	36.166.093.916
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.b	4.374.739.720	4.374.739.720
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.b	102.955.430.074	156.025.256.839
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.c	(2.730.000.000)	(1.170.000.000)

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CONSố 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
II. Tài sản cố định	220		51.372.227.476	56.501.181.966
1. TSCĐ hữu hình	221	8	40.803.495.092	45.265.494.478
- Nguyên giá	222		183.474.835.330	179.455.621.653
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(142.671.340.238)	(134.190.127.175)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	9	10.568.732.384	11.235.687.488
- Nguyên giá	228		19.815.778.679	19.815.778.679
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(9.247.046.295)	(8.580.091.191)
III. Bất động sản đầu tư	230	10	5.292.517.076	5.748.799.249
1. Nguyên giá	231		38.102.379.801	38.102.379.801
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(32.809.862.725)	(32.353.580.552)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	11	145.411.921.936	146.754.424.852
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		142.958.573.566	141.987.019.614
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.453.348.370	4.767.405.238
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	12	278.689.807.350	251.803.684.061
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		263.600.433.652	235.960.225.567
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		27.377.500.000	27.377.500.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(12.288.126.302)	(11.534.041.506)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		18.799.973.050	15.478.834.128
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	7.b	12.869.411.387	12.380.988.101
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	13	5.930.561.663	3.097.846.027
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		843.129.566.664	798.918.485.368

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu B 01-DN

Đơn vị: VND

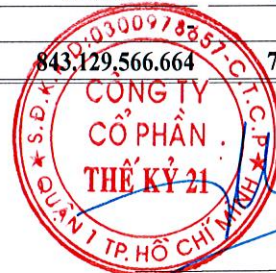
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. Nợ phải trả	300		194.281.204.202	168.577.161.864
I. Nợ ngắn hạn	310		130.302.285.366	111.887.729.032
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14.a	6.025.185.726	5.545.016.208
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14.b	65.408.648	139.824.589
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15.a	4.154.191.727	1.164.970.207
4. Phải trả người lao động	314		1.980.607.523	2.009.691.269
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	37.812.516.337	37.329.504.616
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		14.337.942.242	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	17.a	58.083.174.474	58.426.936.948
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	18	749.999.988	749.999.988
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	19	7.093.258.701	6.521.785.207
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		63.978.918.836	56.689.432.832
7. Phải trả dài hạn khác	337	17.b	63.978.918.836	56.424.432.832
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	-	265.000.000
B. Vốn chủ sở hữu	400		648.848.362.462	630.341.323.504
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	648.848.362.462	630.341.323.504
1. Vốn góp 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 cổ phần	412		155.800.315.462	155.800.315.462
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		32.470.000.000	32.470.000.000
5. Cổ phiếu quỹ (*)	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
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		256.420.846.567	240.802.838.170
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		246.384.323.427	239.544.046.347
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10.036.523.140	1.258.791.823
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.489.353.574	(1.399.676.987)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		843.129.566.664	798.918.485.368

Thanh Vy

Nguyễn Thanh Vy
Người lập biểu
Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Thanh Vy

Nguyễn Thanh Vy
Phụ trách kế toán



Đỗ Thị Kinh Oanh
Tổng giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CONSố 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

MẪU B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		79.199.528.022	67.723.606.048
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		124.485.725	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	1	79.075.042.297	67.723.606.048
4. Giá vốn hàng bán	11	2	30.816.457.401	30.861.809.534
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		48.258.584.896	36.861.796.514
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	3	16.360.965.850	7.200.582.363
7. Chi phí tài chính	22	4	9.492.510.686	8.643.637.204
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24	5	(13.749.291.915)	(6.222.035.298)
9. Chi phí bán hàng	25	6	5.185.145.451	5.402.765.024
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	7	20.058.681.640	21.646.757.712
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		16.133.921.054	2.147.183.639
12. Thu nhập khác	31		659.929.416	1.020.971.557
13. Chi phí khác	32		386.445.918	229.383.148
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		273.483.498	791.588.409
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		16.407.404.552	2.938.772.048
16. Chi phí thuế doanh nghiệp hiện hành	51	8	5.133.227.867	1.286.575.296
17. Chi phí thuế doanh nghiệp hoãn lại	52	9	(2.832.715.636)	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51 -52)	60		14.106.892.321	1.652.196.752
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		11.217.861.760	1.495.270.500
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.889.030.561	156.926.252
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu/ (lỗ)	70	10	547,15	67,41
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu/ (lỗ)	71		547,15	67,41



Nguyễn Thanh Vy
Người lập biểu
Ngày 29 tháng 3 năm 2024



Nguyễn Thanh Vy
Phụ trách kế toán



Đỗ Thị Kinh Oanh
Tổng giám đốc

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CONSố 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**MẪU B 03-DN**
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		16.407.404.552	2.938.772.048
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		9.604.450.340	11.417.069.489
Các khoản dự phòng	03		17.003.376.711	389.161.057
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
(Lãi)/lỗ do từ hoạt động đầu tư	05		(1.148.878.330)	8.963.656.543
Chi phí lãi vay	06		-	104.700.000
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
2. Lợi nhuận thay đổi vốn lưu động	08		41.866.353.273	23.813.359.137
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9		15.285.998.358	(105.203.604)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		216.072.695	316.910.599
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		46.717.499.412	28.734.807.811
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(638.222.748)	934.080.055
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.297.288.996)	(1.866.671.786)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(867.214.166)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		100.283.197.828	51.827.282.212
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21		(2.676.710.761)	(2.144.354.074)
Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(26.300.000.000)	(290.525.182)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		8.308.022.222	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(41.389.500.000)	(74.650.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	44.200.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.148.878.330	328.409.646
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(60.909.310.209)	(32.556.469.610)

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CONSố 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**MẪU B 03-DN**
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		100.000.000	-
Tiền trả nợ gốc vay	34		(15.849.319.506)	-
Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu	36		-	(11.437.278.150)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(15.749.319.506)	(11.437.278.150)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		23.624.568.113	7.833.534.452
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		25.990.804.590	18.157.270.138
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		49.615.372.703	25.990.804.590

Nguyễn Thanh Vy

Người lập biểu

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Nguyễn Thanh Vy

Phụ trách kế toán



Đỗ Thị Kinh Oanh

Tổng giám đốc

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

1. THÔNG TIN CHUNG

1. Thành lập

Công Ty Cổ Phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300978657 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 do Sở Kế hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 15: ngày 27 tháng 10 năm 2020.

2. Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

3. 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, nhà khách, kinh doanh vận chuyển hành khách.

4. 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 rừng và chăm sóc rừng (không có hoạt động tại trụ sở).

5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh 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.

6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ tài chính có ảnh hưởng báo cáo tài chính hợp nhất

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 B, quận 9, 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 du lịch Mũi Đá, tỉnh Bình Thuận.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 09 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé

Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**MẪU B09 - DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

7. **Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2023:** 189 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 186 nhân viên).

8. Cấu trúc doanh nghiệp

8.1 Tổng số các công ty con: Số lượng các công ty con được hợp nhất: 03 công ty con;

8.2 Danh sách các công ty hợp nhất:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 03 Công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21	80,00%	80,00%	80,00%	Khai thác nước khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	100,00%	100,00%	100,00%	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 Môm Đá Chim.
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 (*)	99,56%	99,56%	99,56%	Sản xuất nông nghiệp kết hợp trên diện tích đất lâm nghiệp.

8.3 Danh sách các Công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

Tên Công ty	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Schengen Invest (**)	48,57%	48,57%	48,57%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Nhon Trạch Thế Kỷ 21	40,00%	40,00%	40,00%	Phát triển khu du lịch sinh thái
Công ty TNHH Tân Uyên (***)	41,00%	41,00%	41,00%	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng

(*) Theo Nghị quyết 03/2022/QĐ-HĐTV ngày 28/12/2022 của Hội đồng thành viên, tất cả thành viên thống nhất tăng vốn lên 45.000.000.000 đồng, tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21 là 44,8 tỷ (chiếm 99,56% vốn điều lệ) và Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân là 200.000.000 đồng (chiếm 0,44% vốn điều lệ), có sự thay đổi khác biệt so với Giấy phép kinh doanh ngày 05/6/2023. Công ty đang tiến hành thủ tục thay đổi Giấy phép kinh doanh.

(**) Tỷ lệ vốn góp và quyền biểu quyết của các Cổ đông được xác định theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 26/10/2023 có sự khác biệt so với Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Theo Nghị Quyết thì thời hạn góp vốn của các cổ đông phải hoàn tất trước ngày 19/03/2024. Do đó tỷ lệ vốn góp và tỷ lệ quyền biểu quyết của các cổ đông tạm thời xác định theo tỷ lệ vốn góp trên Giấy phép kinh doanh cũ.

(***) Ngưng hoạt động

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

9. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

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 và các thông tư sửa đổi bổ sung.

Công ty áp dụng Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu 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. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con 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.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Công ty đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào đơn vị khác bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

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:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và 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.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá, các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

6.2 Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	04-30 năm
Máy móc, thiết bị	02-15 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03-08 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03-08 năm
Vườn cây lâu năm	10-15 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	05-18 năm
Tài sản cố định vô hình: Phần mềm	03 năm
Giá trị thương quyền mỏ nước khoáng	16 năm

Chi phí lập hồ sơ giấy phép mỏ bùn theo thời hạn giấy phép khai thác là 20 năm đến 30 năm.

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp với thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ 23 năm đến 30 năm.

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí xây dựng các công trình chưa hoàn thành và không trích khấu hao suốt giai đoạn đầu tư xây dựng dở dang.

Vườn cây lâu năm (trà) bao gồm chi phí nhân công, phân bón, cây giống và các chi phí khác có liên quan được ghi nhận như chi phí xây dựng cơ bản dở dang và chưa trích khấu hao cho đến khi vườn cây được đưa vào khai thác.

Giá gốc của vườn cây khi đưa vào khai thác được xác định bằng tổng chi phí đầu tư cho vườn cây và được ghi nhận vào tài sản cố định. Khi thanh lý vườn cây, phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại của vườn cây được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Vườn cây được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khai thác ước tính như sau: Vườn trà 10 năm.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao 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.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

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.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

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

Quyền sử dụng đất

Không trích khấu hao

Nhà xưởng, vật kiến trúc

6- 25 năm

9. Nguyên tắc ghi nhận 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. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa cao ốc.

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.

10. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Công ty ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

BCC phân chia lợi nhuận

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chi tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

11. Nguyên tắc ghi nhận 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, chi phí công trình, chi phí lãi vay và các chi phí khác 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,...

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông, vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần: Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

14. Nguyên tắc ghi nhận cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau:

1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa 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 sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 Cân đối kế toán 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 Cân đối kế toán;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

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 bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện:

1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền: doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 4 điều kiện:

1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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, và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thoả mãn đồng thời 2 điều kiện:

1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó;
2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

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.

16. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng hóa

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

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

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp theo những điều kiện quy định cho công ty và các công ty con năm hiện hành là thuế suất 20%.

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

20. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, chi phí phải trả, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

21. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

22. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CONSố 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU B09 - DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Tiền	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	239.870.439	215.680.443
Tiền gửi ngân hàng	29.346.583.546	15.275.124.147
Các khoản tương đương tiền	20.028.918.718	10.500.000.000
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	20.028.918.718	10.500.000.000
Cộng	49.615.372.703	25.990.804.590

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng.	26.511.628.219	26.511.628.219	8.070.592.037	8.070.592.037
Cộng	26.511.628.219	26.511.628.219	8.070.592.037	8.070.592.037

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

Phải thu khách hàng	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng (3) và (5)	Giá trị	Dự phòng (3) và (5)
3.a. Phải thu ngắn hạn	880.228.360	(7.539.000)	1.289.698.995	(7.539.000)
Phải thu khách thuê văn phòng, mặt bằng	633.409.219	-	974.607.796	-
Phải thu dịch vụ tiền phòng, nhà hàng, dịch vụ tắm khoáng, bồn	239.280.141	-	307.552.199	-
Phải thu tiền bán sản phẩm nông nghiệp.	7.539.000	(7.539.000)	7.539.000	(7.539.000)
3.b. Phải thu dài hạn	36.166.093.916	-	36.166.093.916	-
Phải thu 5% giữ lại của các khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden (*)	36.166.093.916	-	36.166.093.916	-
3.c. Trả trước cho người bán ngắn hạn	118.287.304.182	(410.241.044)	84.328.767.869	(410.241.044)
Công Đoàn Báo Tuổi Trẻ (*)	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Công ty CP Mỹ Nghệ Tổng Hợp Xuất Khẩu	112.800.000.000	-	78.800.000.000	-
Nhà cung cấp khác	1.487.304.182	(410.241.044)	1.528.767.869	(410.241.044)
Cộng	155.333.626.458	(417.780.044)	121.784.560.780	(417.780.044)

(*) Khoản ứng trước cho Công đoàn Báo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất với diện tích 5.922,3 m² tại thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Nhà ở thương mại theo Biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2016. Dự án đang xin chấp thuận chủ trương của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CONSố 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU B09 - DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

4. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng (4.c)	Giá trị	Dự phòng (4.c)
4.a. Phải thu cho vay ngắn hạn	-	-	-	-
<i>Không phát sinh</i>				
4.b. Phải thu cho vay dài hạn	4.374.739.720	(2.730.000.000)	4.374.739.720	(1.170.000.000)
Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân (1) - Bên liên quan. Xem TM VII.3	474.739.720	-	474.739.720	-
Ông Thân Trọng Việt (2)	3.900.000.000	(2.730.000.000)	3.900.000.000	(1.170.000.000)
Cộng	4.374.739.720	(2.730.000.000)	4.374.739.720	(1.170.000.000)

- (1) Khoản cho vay theo hợp đồng vay vốn số 24/2/2020/TT-C21 ngày 02 tháng 12 năm 2020 với lãi suất hiện đang áp dụng là 4,5%/năm, phụ lục bổ sung ngày 01 tháng 12 năm 2021 trong thời hạn 36 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 1.000.000.000 VND
- (2) Khoản phải thu ông Thân Trọng Việt - Chủ tịch hội đồng quản trị trước ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân theo hợp đồng cho vay số 134/HĐ-2017 ngày 20 tháng 10 năm 2017, với lãi suất hiện đang áp dụng là 5,5%/năm, tổng số tiền cho vay tối đa là 6 tỷ, khoản này đã quá hạn thanh toán.

5. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng (3) và (5)	Giá trị	Dự phòng (3) và (5)
5.a. Phải thu khác ngắn hạn	11.725.334.798	(5.260.329.231)	10.817.452.208	(4.320.329.231)
Phải thu lãi cho vay	1.292.695.886	-	1.078.195.887	-
Phải thu người lao động	279.067.500	-	334.067.500	-
Phải thu tạm ứng	4.824.050.915	(4.230.000.000)	4.765.510.915	(3.290.000.000)
Ông Đỗ Đình Dũng (1)	664.941.000	-	700.591.000	-
Phải thu khác	4.664.579.497	(1.030.329.231)	3.939.086.906	(1.030.329.231)
5.b. Phải thu khác dài hạn	102.955.430.074	-	156.025.256.839	-
Ông Lâm Sơn Hoàng (2)	829.080.000	-	829.080.000	-
Phải thu từ đầu tư dự án đất Nhơn Trạch (3)	68.688.855.000	-	68.688.855.000	-
Phải thu từ hợp tác liên doanh (4)	-	-	33.134.259.842	-
Phải thu công ty Cổ Phần Schengen Invest (5) - Bên liên quan. Xem TM VII.3	32.954.200.000	-	52.954.200.000	-
Ký quỹ, ký cược	483.295.074	-	418.861.997	-
Cộng	114.680.764.872	(5.260.329.231)	166.842.709.047	(4.320.329.231)

- (1) Khoản phải thu Ông Đỗ Đình Dũng là phải thu bồi thường tài nguyên rừng 664.941.000 đồng.
- (2) Hợp đồng 123/HĐ-2017 ngày 10/7/2017 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, tỉnh Đồng Nai với tổng quy mô dự kiến từ 100 ha đến 150 ha; trong đó, phần đóng góp của Công ty tương ứng với đất khoảng từ 20 ha đến 50 ha. Sau khi hoàn tất đền bù, hai bên sẽ thành lập pháp nhân mới để triển khai dự án. Theo văn bản thỏa thuận số 07/2022/TT-C21 ngày 12 tháng 04 năm 2022, ông Lâm Sơn Hoàng đã chuyển giao quyền và nghĩa vụ của hợp đồng hợp tác, khoản phải thu còn lại này sẽ được ông Lâm Sơn Hoàng hoàn trả.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CONSố 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU B09 - DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất*

- (3) Dự án phát triển quỹ đất thực hiện dự án khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Trạch. Trong đó gồm: Thỏa thuận số 02/2021/VBTT-C21 ngày 04 tháng 02 năm 2021 và thỏa thuận số 07A/2022/TT-C21 ngày 12 tháng 04 năm 2022 cùng chia lợi nhuận. Dự án đã được chia lãi đợt đầu. Ngày 25/10/2022 Công ty CP Schengen Invest đã đặt cọc cho Công ty về việc chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan dự án này.
- (4) Đây là khoản hợp tác, liên doanh với các đối tác để cùng phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp hoặc theo hiệu quả kinh doanh sau khoảng thời gian hợp tác. Trong năm 2022, các bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp tác này và trong năm 2023 Công ty đã thu lại toàn bộ số tiền 33.134.259.842 đồng.
- (5) Hợp đồng 22-1/2020/HĐT-C21 ngày 18/09/2020 hợp tác đầu tư với Công ty Cổ Phần Schengen Invest để phát triển đầu tư vào các khu du lịch tại Nha Trang và Bình Thuận, Đà Lạt, Vũng Tàu thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần hoặc góp vốn vào các công ty sở hữu những khu du lịch và các hình thức phù hợp quy định pháp luật, lợi nhuận được chia là 10% lợi nhuận kinh doanh trước thuế của Công ty CP Schengen Invest. Khoản hợp tác này đã có thỏa thuận chấm dứt và đang thu hồi lại theo tiến độ, theo thỏa thuận ngày 02/11/2023 công ty đã thu hồi số tiền 20.000.000.000 đồng.

6. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Nguyên vật liệu	296.132.034	-	451.601.385	-
Công cụ dụng cụ	93.245.056	-	104.957.897	-
Hàng hóa	113.638.561	-	162.529.064	-
Cộng	503.015.651	-	719.088.346	-

7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí trả trước	228.983.092	79.183.630
7.a Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	118.642.866	38.324.718
Chi phí trả trước khác	110.340.226	40.858.912
7.b Dài hạn	12.869.411.387	12.380.988.101
Công cụ dụng cụ	482.028.505	148.554.719
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	1.041.517.248	1.093.595.208
Tiền sử dụng đất (*)	9.073.302.084	9.302.040.792
Chi phí khác	2.272.563.550	1.836.797.382
Tổng cộng	13.098.394.479	12.460.171.731

(*) Tiền chi trả cho việc đền bù, chuyển nhượng để có được quyền sử dụng đất tại tổ 15, Ngọc Sơn, Phường Ngọc Hiệp, Thành Phố Nha Trang để mở rộng khu tắm bùn. Đến ngày 31/12/2023, Công ty vẫn chưa nhận được chứng nhận quyền sử dụng đất này từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CONSố 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**MÁU B09 - DN****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, và vật kiến trúc VND	Máy móc, và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Vườn cây Lâu năm VND	Tài sản Khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ							
Tại ngày 01/01/2023	128.349.963.374	16.330.469.435	6.617.929.382	899.765.299	12.708.068.516	14.549.425.647	179.455.621.653
Tăng - mua trong kỳ	3.745.913.307	204.130.370	-	69.170.000	-	-	4.019.213.677
Thanh lý	-	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	132.095.876.681	16.534.599.805	6.617.929.382	968.935.299	12.708.068.516	14.549.425.647	183.474.835.330
KHẤU HAO LŨY KẾ							
Tại ngày 01/01/2023	97.792.551.756	9.851.218.948	5.593.881.067	656.632.050	9.461.943.045	10.833.900.309	134.190.127.175
Khấu hao trong kỳ	5.019.616.851	715.784.947	508.550.676	69.829.314	914.826.896	1.252.604.379	8.481.213.063
Thanh lý	-	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	102.812.168.607	10.567.003.895	6.102.431.743	726.461.364	10.376.769.941	12.086.504.688	142.671.340.238
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày 01/01/2023	30.557.411.618	6.479.250.487	1.024.048.315	243.133.249	3.246.125.471	3.715.525.338	45.265.494.478
Tại ngày 31/12/2023	29.283.708.074	5.967.595.910	515.497.639	242.473.935	2.331.298.575	2.462.920.959	40.803.495.092

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 68.422.230.493 VND.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CONSố 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí MinhBảo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MÁU B09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phân mềm Kế toán VND	Chi phí đền bù Giải tỏa VND	Quyền sử dụng đất VND	Phí cấp phép khai thác mỏ bùn VND	Chi phí thương quyền mỏ nước khoáng VND	Tổng cộng VND
NGUYỄN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2023	251.942.840	5.577.364.102	10.207.370.600	3.379.101.137	400.000.000	19.815.778.679
Tăng - mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	251.942.840	5.577.364.102	10.207.370.600	3.379.101.137	400.000.000	19.815.778.679
KHÁU HAO LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2023	251.942.840	5.577.364.102	1.629.364.897	721.419.352	400.000.000	8.580.091.191
Khấu hao trong kỳ	-	-	543.121.632	123.833.472	-	666.955.104
Thanh lý	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	251.942.840	5.577.364.102	2.172.486.529	845.252.824	400.000.000	9.247.046.295
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2023	-	-	8.578.005.703	2.657.681.785	-	11.235.687.488
Tại ngày 31/12/2023	-	-	8.034.884.071	2.533.848.313	-	10.568.732.384

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 1.590.974.422 VND.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé

Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU B09 - DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất (Cao Ốc YoCo) VND	Nhà cửa vật kiến trúc (Cao Ốc YoCo) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2023	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	38.102.379.801
Tăng	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	38.102.379.801
KHẤU HAO LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2023	782.375.799	26.993.631.681	4.577.573.072	32.353.580.552
Khấu hao trong kỳ	-	164.096.657	292.185.516	456.282.173
Tại ngày 31/12/2023	782.375.799	27.157.728.338	4.869.758.588	32.809.862.725
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2023	2.151.533.451	870.201.036	2.727.064.762	5.748.799.249
Tại ngày 31/12/2023	2.151.533.451	706.104.379	2.434.879.246	5.292.517.076

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 26.719.189.143 VND

11. TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng	Giá trị VND	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	142.958.573.566	-	141.987.019.614	-
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9 (1)	89.477.462.523	-	89.314.962.523	-
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (Camellia Garden) (2)	49.098.581.236	-	48.712.310.918	-
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	3.602.127.009	-	3.179.343.375	-
- Dự án Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức	780.402.798	-	780.402.798	-
b. Xây dựng cơ bản dở dang	2.453.348.370	-	4.767.405.238	-
- Thi công cải tạo các hạng mục của khách sạn	197.250.000	-	724.239.164	-
- Phần mềm quản lý khách sạn	-	-	138.750.000	-
- Cải tạo hồ bơi	-	-	1.699.074.074	-
- Mỏ nước ngầm Vĩnh Phương 3	1.539.943.818	-	1.539.943.818	-
- Đường ống nước ngầm mỏ Vĩnh Phương 3	347.727.273	-	347.727.273	-
- Thăm dò, cấp phép khai thác bùn Cam Ranh	317.670.909	-	317.670.909	-
- Thác nước núi Sapa	50.756.370	-	-	-
Cộng	145.411.921.936	-	146.754.424.852	-

- (1) Khu dân cư Phước Long B, Quận 9 gồm chi phí bồi thường, thuế, chi phí khác...; hiện tại dự án đang triển khai thực hiện. Hiện tại, Công ty đang cập nhật quy hoạch mới và những thay đổi của Luật đất đai để làm cơ sở triển khai dự án.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CONSố 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**MÁU B09 - DN****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất*

- (2) Khu dân cư 9B-7 Khu đô thị Nam Sài Gòn (Camellia Garden) gồm lô H đã phân lô và phần diện tích đất còn lại, dự án đang trong quá trình hoàn tất thủ tục pháp lý. Hiện tại, Công ty và Công ty cổ phần đầu tư Nam Long đang nghiên cứu phương án tiếp theo cho hạng mục này.

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2023		01/01/2023			
	VND		VND			
	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	263.600.433.652	-	-	235.960.225.567	-	-
1. Công ty TNHH Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỳ 21	667.421.979	-	Không xác định	668.716.220	-	Không xác định
2. Công ty Cổ Phần Schengen Invest	262.933.011.673	-	Không xác định	235.291.509.347	-	Không xác định
3. Công ty TNHH Tân Uyên	-	-	Không xác định	-	-	Không xác định
Đầu tư vào đơn vị khác	27.377.500.000	(12.288.126.302)	-	27.377.500.000	(11.534.041.506)	-
1. Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Viễn Đông (*)	6.750.000.000	(6.750.000.000)	Không xác định	6.750.000.000	(6.750.000.000)	Không xác định
2. Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần	137.500.000	(75.121.593)	Không xác định	137.500.000	(69.930.864)	Không xác định
3. Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỳ 21	9.300.000.000	(2.592.767.693)	Không xác định	9.300.000.000	(2.047.329.475)	Không xác định
4. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỳ 21	11.190.000.000	(2.870.237.016)	Không xác định	11.190.000.000	(2.666.781.167)	Không xác định
Cộng	290.977.933.652	(12.288.126.302)	-	263.337.725.567	(11.534.041.506)	-

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MÁU B09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

- Công Ty TNHH Đầu Tư Nhom Trạch Thế Kỳ 21
Vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty TNHH Đầu Tư Nhom Trạch Thế Kỳ 21 là 420 tỷ VND. Công ty cam kết góp 168 tỷ VND (40% vốn điều lệ); đến 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã góp 0,8 tỷ VND, khoản vốn còn phải góp là 167,2 tỷ VND và hiện tại đang triển khai hoạt động. Tại ngày 31/12/2023, giá trị đầu tư này bị giảm sút.
- Công Ty Cổ Phần Schengen Invest
Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0316218122, thay đổi lần 1 ngày 19 tháng 5 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công Ty Cổ Phần Schengen Invest là 170.000.000.000 VND - chiếm 48,57% vốn điều lệ. Tính đến ngày 31/12/2022, Công ty đã đầu tư 242.750.000.000 VND. Trong năm 2023 Công ty tiếp tục góp 41.389.500.000 đồng để đầu tư, Tại ngày 31/12/2023 giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ Phần Schengen Invest bị suy giảm.
- Công Ty TNHH Tân Uyên đã ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng 100%.

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

- Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Viễn Đông đã ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng 100%.
- Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần
Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 2100288226, lần thứ 10 ngày 17 tháng 05 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Trà Vinh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần là 137.500.000 VND - chiếm 0,5% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã đầu tư 137.500.000 VND - chiếm 0,5% vốn điều lệ (số đầu năm là 137.500.000 VND - chiếm 0,5% vốn điều lệ). Tại ngày 31/12/2023, giá trị khoản đầu tư vào Công ty cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần bị giảm sút.
- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỳ 21
Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 1701953958, lần thứ 9 ngày 29 tháng 5 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp, tại 31 tháng 12 năm 2023 vốn đầu tư là 9.300.000.000 VND - chiếm 15% vốn điều lệ (số đầu năm là 9.300.000.000 VND - chiếm 15% vốn điều lệ). Tại ngày 31/12/2023, giá trị khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỳ 21 bị giảm sút.
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỳ 21
Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0315889921, lần đầu ngày 09 tháng 09 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, tại 31 tháng 12 năm 2023 vốn đầu tư là 11.190.000.000 VND - chiếm 18,65% vốn điều lệ (số đầu năm là 11.190.000.000 VND - chiếm 18,65% vốn điều lệ). Tại ngày 31/12/2023, giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỳ 21 bị giảm sút.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CONSố 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU B09 - DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

13. TÀI SẢN THUẾ TNDN HOẢN LẠI

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	5.930.561.663	3.097.846.027
Chi phí trích trước	2.441.680.837	2.441.680.837
Chi phí khấu hao	656.165.190	656.165.190
Doanh thu chưa thực hiện	2.832.715.636	-
Thuế suất (20%)	20%	20%
Cộng	5.930.561.663	3.097.846.027

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
14.a. Phải trả người bán ngắn hạn	6.025.185.726	6.025.185.726	5.545.016.208	5.545.016.208
Công ty TNHH TMDV Công Ân (*)	4.700.000.000	4.700.000.000	4.700.000.000	4.700.000.000
Bên thứ ba khác	1.325.185.726	1.325.185.726	845.016.208	845.016.208
14.b. Người mua trả tiền trước	65.408.648	65.408.648	139.824.589	139.824.589
Bên thứ ba khác	65.408.648	65.408.648	139.824.589	139.824.589
Cộng	6.090.594.374	6.090.594.374	5.684.840.797	5.684.840.797

(*) : Khoản công nợ quá hạn nhưng chưa thanh toán.

15. 15.a. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2023	Số phải nộp	Giảm trong kỳ		31/12/2023
			Số đã khấu trừ	Số đã nộp	
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	155.952.500	3.253.423.389	2.996.551.802	-	412.824.087
Thuế thu nhập doanh nghiệp	550.235.663	5.133.227.867	-	2.297.288.996	3.386.174.534
Thuế tài nguyên	43.400.000	542.278.000	-	538.500.200	47.177.800
Bồi thường giá trị tài nguyên rừng	35.650.000	-	35.650.000	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	113.406.794	594.174.039	-	665.756.511	41.824.322
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	201.090.984	38.855.000	-	38.855.000	201.090.984
Thuế, lệ phí khác	65.234.266	766.942.016	-	767.076.282	65.100.000
Cộng	1.164.970.207	10.328.900.311	3.032.201.802	4.307.476.989	4.154.191.727

15.b. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Các khoản phí, lệ phí khác nộp thừa	2.408.368	2.444.569
Cộng	2.408.368	2.444.569

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé

Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**MẪU B09 - DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất***16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Giá vốn trích trước và các chi phí phải trả khác của dự án Camellia Garden	37.274.213.796	37.274.213.796
Chi phí hỗ trợ khách hàng	6.876.550	6.876.550
Chi phí khác	531.425.991	48.414.270
Cộng	37.812.516.337	37.329.504.616

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a. Phải trả khác ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn, BHXH	198.456.023	194.881.492
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả Báo tuổi trẻ	4.437.064.180	3.828.631.477
Khách hàng đặt cọc cho hợp đồng đầu tư thuộc dự án Camellia Garden	42.093.915.500	40.746.415.500
Phí bảo trì thu hộ - Dự án Camellia Garden (1)	7.238.835.944	7.190.407.564
Cổ tức phải trả	1.085.184.820	1.210.944.605
Phải trả Ông Đỗ Đình Dũng (2)	2.689.732.550	2.689.732.550
Khoản đặt cọc của Ông Đỗ Phạm Kim Tài	-	2.000.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	339.985.457	565.923.760
Cộng	58.083.174.474	58.426.936.948
b. Phải trả khác dài hạn		
Khách thuê văn phòng ký quỹ	8.850.588.440	7.877.102.436
Tiền mượn Công ty Cổ Phần Schengen Invest (3)	-	419.000.000
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo tuổi trẻ (4)	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden (5)	4.293.801.350	4.293.801.350
Đặt cọc chuyển nhượng dự án đất Nhơn Trạch (6)	36.500.000.000	29.500.000.000
Cộng	63.978.918.836	56.424.432.832

- (1) Phí bảo trì dự án Camellia Garden thu từ các khách hàng mua, đã được bàn giao nhà và sẽ được chuyển giao về ban Quản trị khu dân cư sau này. Hiện tại, khoản tiền thu hộ này đang được Công ty duy trì trong tài khoản tiền gửi ngân hàng.
- (2) Khoản phải trả Ông Đỗ Đình Dũng với số tiền 1.747.625.121 VND, khoản này được thỏa thuận là khoản phải trả còn lại để mua lại 29% vốn điều lệ của ông Dũng trong Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 theo hợp đồng mua bán phần vốn góp ngày 11/6/2019. Và khoản 942.107.429 VND là tiền mượn của Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 với ông Dũng.
- (3) Theo thỏa thuận vay số 05-3/2021/TT-SC1 ngày 01/09/2021 giữa Công ty CP Schengen Invest và Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21. Số tiền sẽ cho vay: 2.000.000.000 đồng. Mục đích vay: phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay: 36 tháng. Phương thức vay: chuyển khoản một hoặc nhiều lần. Không tính lãi suất.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CONSố 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU B09 - DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

- (4) Công ty khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng Tuổi Trẻ (cao ốc Yoco) tại số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, 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; Lợi nhuận sau thuế sau khi trích lập quỹ dự trữ bắt buộc (5%) và quỹ khen thưởng phúc lợi (5%), phần còn lại sẽ chia đều cho 2 bên.
- Theo hợp đồng kinh tế số 01B/HĐKT.94 ngày 25/02/1994, hai bên thống nhất thời gian hợp tác là 20 năm từ ngày 25/02/1994 đến hết ngày 25/02/2014.
 - Phụ lục 10b/PLHĐ-BTT-TK21 ngày 26/02/2014, hai bên thống nhất gia hạn và kéo dài thời gian hợp tác từ ngày 26/02/2014 đến hết ngày 25/02/2024.
- (5) 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, số liệu về chia lãi và hoàn trả vốn góp giữa Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Long và Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21 sẽ được điều chỉnh lại khi chính thức quyết toán hợp đồng hợp tác và các phụ lục.
- (6) Theo biên bản thỏa thuận ngày 25/10/2022, đây là khoản Công ty CP Schengen Invest đặt cọc cho Công ty về việc chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan tới hợp đồng hợp tác phát triển quỹ đất thực hiện tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2023	01/01/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự phòng bảo hành các căn nhà đã bán tại dự án Camellia	749.999.988	749.999.988
Cộng	749.999.988	749.999.988

19. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

	31/12/2023	01/01/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Số dư đầu kỳ	6.521.785.207	7.139.570.696
Trích lập trong kỳ (*)	1.438.687.660	236.478.677
Sử dụng quỹ trong kỳ	(867.214.166)	(854.264.166)
Số dư cuối kỳ	7.093.258.701	6.521.785.207

20. VAY DÀI HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Vay dài hạn	-	265.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Quản Lý An Phú (*)	-	265.000.000
Cộng	-	265.000.000

(*) Khoản vay dài hạn theo hợp đồng số 02/2021/TT-AVTK21 ngày 01/07/2021, mục đích vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 6%/ năm, hình thức đảm bảo tín chấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CONSố 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**MÁU B09 - DN****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác	Có phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2022	193.363.710.000	155.800.315.462	32.470.000.000	(25.666.224.588)	34.970.361.447	251.404.727.695	1.574.177.349	643.917.067.365
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	(2.957.646.808)	156.926.252	(2.800.720.556)
Chia cổ tức năm 2021	-	-	-	-	-	(7.255.458.800)	-	(7.255.458.800)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(13.832.812)	-	(13.832.812)
Chi thường Hội đồng quản trị	-	-	-	-	-	(36.003.137)	-	(36.003.137)
Điều chỉnh do tăng thêm phần sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	(4.569.219.411)	(3.130.780.588)	(7.699.999.999)
Hồi tố số đầu kỳ do thay đổi giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết	-	-	-	-	-	4.230.271.443	-	4.230.271.443
Số dư tại ngày 31/12/2022	193.363.710.000	155.800.315.462	32.470.000.000	(25.666.224.588)	34.970.361.447	240.802.838.170	(1.399.676.987)	630.341.323.504
Số dư tại ngày 01/01/2023	193.363.710.000	155.800.315.462	32.470.000.000	(25.666.224.588)	34.970.361.447	240.802.838.170	(1.399.676.987)	630.341.323.504
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	11.217.861.760	2.889.030.561	14.106.892.321
Chia cổ tức bằng tiền năm 2023	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.438.687.660)	-	(1.438.687.660)
Điều chỉnh do tăng thêm phần sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	5.838.834.297	-	5.838.834.297
Số dư tại ngày 31/12/2023	193.363.710.000	155.800.315.462	32.470.000.000	(25.666.224.588)	34.970.361.447	256.420.846.567	1.489.353.574	648.848.362.462

Trong năm 2023, Công ty không chia trả cổ tức.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THỂ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CONSố 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU B09 - DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

Vốn cổ phần	31/12/2023 và 01/01/2023	
	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:		
Vốn cổ phần được duyệt	19.336.371	193.363.710.000
Cổ phiếu	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	19.336.371	19.336.371
Cổ phiếu phổ thông	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Cổ phiếu phổ thông	1.197.724	1.197.724
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	18.138.647	18.138.647
* Số lượng cổ phiếu quỹ:	1.197.724	1.197.724

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một quyền biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả các cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với các tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngưng cho tới khi chúng được phát hành lại.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	32.967.317.088	27.993.452.323
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	35.297.824.536	21.857.542.147
Doanh thu cho thuê dịch vụ phòng nghỉ, ăn uống	10.934.386.398	15.489.584.268
Doanh thu khác	-	2.383.027.310
Cộng	79.199.528.022	67.723.606.048
Các khoản giảm trừ	(124.485.725)	-
Doanh thu thuần	79.075.042.297	67.723.606.048

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	8.374.383.976	7.921.844.729
Giá vốn dịch vụ tắm khoáng và bùn	10.084.022.483	9.662.720.117
Giá vốn cho thuê dịch vụ phòng nghỉ, ăn uống	12.358.050.942	13.277.244.688
Cộng	30.816.457.401	30.861.809.534

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.148.878.330	486.082.364
Lãi cho vay	214.499.999	214.499.999
Lãi được chia từ hợp tác kinh doanh	-	6.500.000.000
Lợi nhuận từ chuyển nhượng vốn (*)	14.997.587.521	-
Cộng	16.360.965.850	7.200.582.363

(*) Theo thỏa thuận số 11-1/2022/TT-C21 ngày 18/05/2022 về lãi được chia từ dự án Nhơn Trạch.

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh	8.738.425.890	8.258.142.814
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	754.084.796	280.794.390
Lãi tiền vay	-	104.700.000
Cộng	9.492.510.686	8.643.637.204

5. PHÂN LÃI/ (LỖ) TRONG CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận/ (lỗ) Công ty Liên doanh, liên kết		
Công ty TNHH Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	(1.294.241)	(30.448.464)
Công ty Cổ Phần Schengen Invest	(13.747.997.674)	(6.191.586.834)
Tổng	(13.749.291.915)	(6.222.035.298)

6. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên	1.689.760.435	1.639.116.351
Chi phí dụng cụ, đồ dùng, văn phòng phẩm	115.704.788	24.558.375
Chi phí hoa hồng	25.102.500	600.029.922
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.623.147.060	1.408.659.282
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.228.505.901	1.546.680.424
Chi phí bằng tiền khác	502.924.767	183.720.670
Cộng	5.185.145.451	5.402.765.024

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CONSố 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU B09 - DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

7. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên	10.971.637.246	11.125.330.456
Chi phí vật liệu, bao bì	32.635.023	22.211.033
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	314.256.087
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.233.228.185	2.358.095.365
Thuế, phí lệ phí	14.861.000	1.777.905.759
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.500.000.000	3.550.570.275
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.306.320.186	2.498.388.737
Cộng	20.058.681.640	21.646.757.712

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh tại các công ty		
Thuế TNDN tại Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21	3.682.172.769	1.286.575.296
Thuế TNDN tại Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	1.451.055.098	-
Tổng	5.133.227.867	1.286.575.296

9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Doanh thu chưa thực hiện	(14.163.578.182)	-
Thuế suất 20%	20%	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ doanh thu chưa thực hiện	(2.832.715.636)	-

10. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
LNKT sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ	11.217.861.760	1.495.270.500
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho các cổ phần phổ thông.		
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm - Quỹ khen thưởng phúc lợi	(1.293.326.181)	(272.481.814)
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ phần phổ thông.	9.924.535.579	1.222.788.686
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	18.138.647	18.138.647
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	547,15	67,41
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu	547,15	67,41

(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông tại ngày 31 tháng 12 năm 2023.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CONSố 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU B09 - DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất***11. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	20.536.115.978	22.856.209.429
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.955.130.517	4.737.148.174
Chi phí khấu hao TSCĐ	9.604.450.340	11.417.069.489
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác bằng tiền	20.300.611.921	14.577.057.856
Cộng	53.396.308.756	53.587.484.948

12. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

12.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Khi tính toán, phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất là không đáng kể.

12.2 Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định. Các khoản phải thu khó đòi đã được Công ty trích lập dự phòng.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CONSố 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU B09 - DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

12.3 Rủi ro thanh khoản

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

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05	Trên 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán	6.025.185.726	-	-	6.025.185.726
Các khoản phải trả khác	109.189.157.410	64.728.918.824	-	173.918.076.234
Cộng	115.214.343.136	64.728.918.824	-	179.943.261.960
Số đầu kỳ				
Vay và nợ	265.000.000	-	-	265.000.000
Phải trả người bán	5.545.016.208	-	-	5.545.016.208
Các khoản phải trả khác	105.592.712.836	57.174.432.820	-	162.767.145.656
Cộng	111.402.729.044	57.174.432.820	-	168.577.161.864

13. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**MẪU B09 - DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Khoản cam kết góp thêm vốn vào Công ty Cổ Phần Schengen Invest theo Nghị quyết ngày 26/10/2023. Hội đồng Quản trị đồng ý góp thêm vốn đầu tư vào SCI là 25.500.000.000 đồng nâng tổng số vốn đầu tư lên 309.639.500.000 đồng chiếm 48,57% tổng vốn điều lệ.

Theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh, ngày 26/02/2024 giữa Báo Tuổi Trẻ và Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21 đã ký phụ lục số 10c/PLHD-BTT-TK21 để gia hạn và kéo dài thời gian hợp tác từ ngày 26/02/2024 đến hết ngày 31/12/2034.

Ngoài sự kiện trên, không có 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. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Giao dịch với các Bên liên quan

Trong kỳ kế toán, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan chủ yếu sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
Công ty Cổ Phần Schengen Invest	Công ty liên kết	Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 cho mượn tiền	(100.000.000)	(1.167.700.000)
		Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 - trả tiền mượn	-	(1.240.000.000)
		Tặng vốn	41.389.500.000	72.750.000.000
		Đặt cọc về chuyển nhượng hợp đồng hợp tác	7.000.000.000	29.500.000.000
		Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	12.300.000.000
		Thu tiền hợp tác kinh doanh	20.000.000.000	-
		Thu tiền chuyển nhượng phần vốn góp	35.000.000.000	12.300.000.000

Tổng thu nhập, lương, thưởng và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc.

Ông Trần Thế Vinh	Chủ tịch	582.165.000	662.000.000
Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Tổng giám đốc	1.448.192.308	1.483.307.692
Ông Đặng Chu Dũng	Phó Tổng giám đốc	499.573.958	577.625.000
Ông Dương Phạm Đăng Khoa	Thành viên	252.603.738	-
Bà Nguyễn Thị Kim Hoa	Trưởng ban kiểm toán nội bộ	216.755.500	-
Bà Nguyễn Thanh Vy	Phụ trách kế toán	163.217.500	-
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQTV công ty con	-	1.041.538.462
Bà Nguyễn Thị Thu Thảo	Phó TGD thường trực	361.272.000	347.046.154
Ông Phạm Ngọc Đan	Phó giám đốc	285.021.000	231.506.539
Ông Nguyễn Văn Răng	Giám đốc	393.100.000	313.069.231
Cộng		4.201.901.004	4.656.093.078

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 44 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CONSố 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU B09 - DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Giao dịch với các Bên liên quan (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản công nợ chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
Công ty Cổ Phần Schengen Invest	Công ty liên kết	Phải trả khác	36.500.000.000	29.500.000.000
		Phải thu khác	32.954.200.000	52.954.200.000
		Công ty TNHH An Việt	-	419.000.000
		Thế Kỳ 21 - mượn tiền	-	-
Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp	Công ty đầu tư khác	Phải thu khác	-	1.535.986.837
		Phải thu cho vay dài hạn	-	474.739.720

Ngoài ra, bà Đỗ Thị Kim Oanh giữ vai trò là: Tổng Giám đốc Công Ty Cổ Phần Thế Kỳ 21 và đồng thời là Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phương Hoàng Kim và là chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công Ty Cổ phần Schengen Invest, chủ tịch HĐQT Công ty Hàm Tân Thế Kỳ 21.

Ông Trần Thế Vinh đồng thời làm chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Thế Kỳ 21 và là thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Schengen Invest.

4. Trình bày lại số đầu kỳ

Khoản mục	Chỉ tiêu	Tại ngày 01/01/2023	Tại ngày 31/12/2022	Chênh lệch
Bảng cân đối kế toán				
Tài sản				
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (*)	252	235.960.225.567	232.518.021.959	3.442.203.608
Nợ phải trả				
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	1.164.970.207	2.175.683.907	(1.010.713.700)
Quỹ khen thưởng phúc lợi	332	6.521.785.207	6.299.139.342	222.645.865
Nguồn vốn				
Lợi nhuận chưa phân phối	421	240.802.838.170	236.572.566.727	4.230.271.443
LNCPP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	239.544.046.347	239.544.046.347	-
LNCPP kỳ này	421b	1.258.791.823	(2.971.479.620)	4.230.271.443
Báo cáo kết quả kinh doanh				
		Năm 2022	Năm 2022	Chênh lệch
		Sau thay đổi	Trước thay đổi	
Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	23	(6.222.035.298)	(9.664.238.906)	3.442.203.608
Tổng Lợi nhuận kế toán trước thuế	50	2.938.772.048	(503.431.560)	3.442.203.608
Thuế TNDN hiện hành	51	1.286.575.296	2.297.288.996	(1.010.713.700)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	1.652.196.752	(2.800.720.556)	4.452.917.308
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ				
Lợi nhuận trước thuế	01	2.938.772.048	(503.431.560)	3.442.203.608
Các khoản dự phòng	03	389.161.057	3.831.364.665	(3.442.203.608)

(*) Tại ngày 31/12/2022, Công ty Cổ Phần Thế Kỳ 21 đã tạm trích dự phòng suy giảm giá trị đầu tư vào Công ty Cổ Phần Schengen Invest "SCI" là 10.649.273.085 đồng. Sau đó các đơn vị nhận đầu tư của SCI đã cung cấp đầy đủ báo cáo tài chính để SCI trích lập dự phòng theo kết quả kinh doanh và điều chỉnh lại theo giá trị đầu tư bị suy giảm của C21 vào SCI là 7.207.069.477 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CONSố 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí MinhBáo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MAU B09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

5. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận đầu tư dự án, cho thuê văn phòng, dịch vụ tầm khoáng bùn, dịch vụ nhà hàng, khách sạn, nông nghiệp và dịch vụ khác. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Dịch vụ, tầm khoáng bùn	Dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Nông nghiệp	Doanh thu hoạt động khác	Tổng
Cho năm tài chính từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023.							
1. Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh	-	32.842.831.363	35.297.824.536	10.934.386.398	-	-	79.075.042.297
2. Giá vốn	-	(8.374.383.976)	(10.084.022.483)	(12.358.050.942)	-	-	(30.816.457.401)
3. Chi phí tài chính	-	(8.738.425.890)	-	-	-	-	(8.738.425.890)
Kết quả bộ phận	-	15.730.021.497	25.213.802.053	(1.423.664.544)	-	-	39.520.159.006
4. Chi phí tài chính phân bổ	-	-	-	-	-	-	(754.084.978)
5. Doanh thu tài chính	-	-	-	-	-	-	16.360.965.850
6. Lãi/lỗ khác không phân bổ	-	-	-	-	-	-	(38.719.635.326)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước thuế	-	-	-	-	-	-	16.407.404.552

Chỉ tiêu**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023**

Chỉ tiêu	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Dịch vụ, tầm khoáng bùn	Dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Nông nghiệp	Doanh thu hoạt động khác	Tổng
1. Tài sản bộ phận	179.679.041.004	2.857.637.830	58.675.950.472	146.635.077.789	-	2.434.879.246	390.282.586.341
2. Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	452.846.980.323
Tổng tài sản	179.679.041.004	2.857.637.830	58.675.950.472	146.635.077.789	-	2.434.879.246	843.129.566.664
3. Nợ phải trả bộ phận	53.626.552.794	23.031.985.486	3.886.439.895	5.592.568.531	-	6.291.359.429	92.428.906.135
4. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	101.852.298.067
Tổng nợ phải trả	53.626.552.794	23.031.985.486	3.886.439.895	5.592.568.531	-	6.291.359.429	194.281.204.202

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CONSố 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé
Quận 1, Thành phố Hồ Chí MinhBáo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MAU B09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận đầu tư dự án, cho thuê văn phòng, dịch vụ tắm khoáng bùn, dịch vụ nhà hàng, khách sạn, nông nghiệp và dịch vụ khác. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Dịch vụ, tắm khoáng bùn	Dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Doanh thu hoạt động khác	Tổng
Cho năm tài chính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022.						
1. Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh	-	27.993.452.323	21.857.542.147	15.489.584.268	2.383.027.310	67.723.606.048
2. Giá vốn	-	(7.921.844.729)	(9.662.720.117)	(13.277.244.688)	-	(30.861.809.534)
3. Chi phí tài chính	-	(8.258.142.814)	-	-	-	(8.258.142.814)
Kết quả bộ phận	-	11.813.464.780	12.194.822.030	2.212.339.580	2.383.027.310	28.603.653.700
4. Chi phí tài chính phân bổ	-	-	-	-	-	(385.494.390)
5. Doanh thu tài chính	-	-	-	-	-	7.200.582.363
6. Lãi/lỗ khác không phân bổ	-	-	-	-	-	(32.479.969.625)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước thuế	-	-	-	-	-	2.938.772.048
Chỉ tiêu	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Dịch vụ, tắm khoáng bùn	Dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Doanh thu hoạt động khác	Tổng
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022						
1. Tài sản bộ phận	178.153.113.530	3.021.734.487	42.147.543.455	116.298.150.097	2.727.064.762	342.347.606.331
2. Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	453.128.675.429
Tổng tài sản	178.153.113.530	3.021.734.487	42.147.543.455	116.298.150.097	2.727.064.762	795.476.281.760
3. Nợ phải trả bộ phận	-	-	1.167.373.364	1.024.448.178	-	2.191.821.542
4. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	167.173.408.157
Tổng nợ phải trả	-	-	1.167.373.364	1.024.448.178	-	169.365.229.699

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

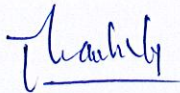
MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

6. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.



Nguyễn Thanh Vy
Người lập biểu
Ngày 29 tháng 3 năm 2024



Nguyễn Thanh Vy
Phụ trách kế toán



Đỗ Thị Kim Oanh
Tổng Giám đốc

