

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

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 RIÊNG	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	9
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 38

029  
C  
C  
TH  
TN / T

029  
C  
CHI  
KIẾ  
/IẾ  
VH

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính 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 trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
- 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 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 25/07/2023

**Ban Tổng giám đốc**

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 năm và đến ngày lập báo cáo tài chính**

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 31/12/2023.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính 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 chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các 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.

**XÁC NHẬN**

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị

THẾ KỶ 21

TRẦN THẾ VINH

Chủ tịch

Ngày 29 tháng 3 năm 2024



Số: 354/2023/R-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**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 (“Công ty”) được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 38 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### 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 riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 của Công ty 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. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Công ty. 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.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của 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.



## 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.2b “Đầu tư tài chính”

Như đã trình bày tại thuyết minh mục V.2b “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 riêng 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 ĐFK 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





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

**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
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>54.034.346.681</b>	<b>33.618.002.283</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>30.957.603.760</b>	<b>12.555.662.841</b>
1. Tiền	111	1	25.937.178.193	12.555.662.841
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.020.425.567	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>13.011.628.219</b>	<b>8.070.592.037</b>
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	2.a	13.011.628.219	8.070.592.037
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>9.951.308.293</b>	<b>12.898.685.827</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.a	633.409.219	974.607.796
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	3.c	4.678.402.531	4.555.031.201
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Các khoản phải thu khác	136	4.a	6.080.066.818	8.809.617.105
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	5.a	(1.440.570.275)	(1.440.570.275)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	6	<b>31.754.243</b>	<b>52.202.666</b>
1. Hàng tồn kho	141		31.754.243	52.202.666
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>82.052.166</b>	<b>40.858.912</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		82.052.166	40.858.912
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
4. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>766.624.562.529</b>	<b>773.448.704.030</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>140.301.468.636</b>	<b>209.796.047.984</b>
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 nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu cho vay dài hạn	215	5	4.374.739.720	19.175.059.226
6. Phải thu dài hạn khác	216	4.b	102.490.635.000	155.624.894.842
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.b	(2.730.000.000)	(1.170.000.000)

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

**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
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.103.619.311</b>	<b>1.431.015.971</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	7	1.103.619.311	1.431.015.971
- Nguyên giá	222		5.846.332.247	5.713.162.247
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.742.712.936)	(4.282.146.276)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	8	-	-
- Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45.662.840)	(45.662.840)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	9	<b>5.292.517.076</b>	<b>5.748.799.249</b>
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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	10	<b>142.958.573.566</b>	<b>141.987.019.614</b>
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		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	2.b	<b>473.805.074.346</b>	<b>411.760.468.913</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		287.276.524.378	237.315.358.675
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		299.939.500.000	258.550.000.000
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		(140.788.450.032)	(111.482.389.762)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.163.309.594</b>	<b>2.725.352.299</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		721.628.757	283.671.462
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	11	2.441.680.837	2.441.680.837
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>820.658.909.210</b>	<b>807.066.706.313</b>

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

MẪU B 01-DN

Đơn vị: VND

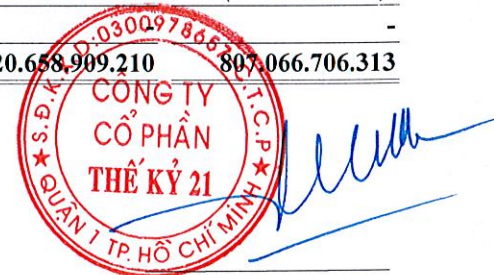
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>168.467.466.619</b>	<b>159.662.562.893</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>104.488.547.783</b>	<b>103.657.130.061</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		503.483.947	474.744.003
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		883.648	144.989
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	2.252.660.820	817.169.280
4. Phải trả người lao động	314		583.979.886	588.413.346
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	13	37.281.090.346	37.281.090.346
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		174.364.060	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	14.a	56.556.632.906	57.224.782.027
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	15	749.999.988	749.999.988
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	16	6.385.452.182	6.520.786.082
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>63.978.918.836</b>	<b>56.005.432.832</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	14.b	63.978.918.836	56.005.432.832
<b>B. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>652.191.442.591</b>	<b>647.404.143.420</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	17	<b>652.191.442.591</b>	<b>647.404.143.420</b>
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
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		(25.666.224.588)	(25.666.224.588)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		32.654.220.091	32.654.220.091
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		296.039.421.626	291.252.122.455
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		291.252.122.455	295.017.170.401
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.787.299.171	(3.765.047.946)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>820.658.909.210</b>	<b>807.066.706.313</b>



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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

**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	1	32.967.317.088	29.753.163.806
2. Các khoản giảm trừ	02		124.485.725	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		32.842.831.363	29.753.163.806
4. Giá vốn hàng bán	11	2	8.374.383.976	7.921.844.729
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		24.468.447.387	21.831.319.077
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	3	30.347.840.908	7.659.256.666
7. Chi phí tài chính	22	4	38.044.486.160	23.314.266.156
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	5	208.165.834	596.988.861
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6	7.564.287.975	8.587.260.798
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		8.999.348.326	(3.007.940.072)
11. Thu nhập khác	31		527.685.016	951.964.749
12. Chi phí khác	32		345.681.136	186.018.650
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	7	182.003.880	765.946.099
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		9.181.352.206	(2.241.993.973)
15. Chi phí thuế doanh nghiệp hiện hành	51	8	3.682.172.769	1.286.575.296
16. Chi phí thuế doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		5.499.179.437	(3.528.569.269)

*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 Kim Oanh  
Tổng giám đốc



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

**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
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1</b>		<b>9.181.352.206</b>	<b>(2.241.993.973)</b>
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	2		916.848.833	867.715.363
Các khoản dự phòng	3		30.866.060.270	17.666.693.617
(Lãi)/lỗ do từ hoạt động đầu tư	5		(30.347.840.908)	(1.159.256.666)
Chi phí lãi vay	6		-	-
<b>2. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>10.616.420.401</b>	<b>15.133.158.341</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9		105.647.398.477	72.457.699.015
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		20.448.423	(24.666.705)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		7.420.019.953	30.084.351.124
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(479.150.549)	188.978.639
Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.297.288.996)	(1.866.671.786)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(711.880.266)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>120.215.967.443</b>	<b>115.972.848.628</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21		(1.104.723.952)	(405.280.000)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(12.800.000.000)	(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		(97.189.500.000)	(137.450.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	31.700.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		972.175.206	302.367.288
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(101.814.026.524)</b>	<b>(106.143.437.894)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ đi vay	33		-	-
Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu	36		-	(11.437.278.150)
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>40</b>		<b>-</b>	<b>(11.437.278.150)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>18.401.940.919</b>	<b>(1.607.867.416)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		12.555.662.841	14.163.530.257
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>30.957.603.760</b>	<b>12.555.662.841</b>

*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 Kim Oanh

Tổng giám đốc

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

**I. THÔNG TIN CHUNG**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần lần đầu số 0300978657 ngày 10 tháng 10 năm 1997, thay đổi lần thứ 15 ngày 27 tháng 10 năm 2020, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ: 193.363.710.000 đồng.

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/ cổ phần.

**2. Trụ sở chính của công ty tại số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.**

**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 trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
- 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.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

**6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính**

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

**7. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 38 nhân viên (Ngày 31/12/2022: 39 nhân viên)**

**8. Cấu trúc Doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về các Công ty con sở hữu trực tiếp tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, như sau:

Tên Công ty con	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền 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 Mỏm 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

Thông tin chi tiết về các Công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, như sau:

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

(\*) 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 Trán là 200.00.000 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.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

(\*\*) 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.

**9. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính**

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

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Công ty áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 (“Thông tư 200”), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp.

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

**Năm tài chính:** Bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**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.

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

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

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

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**2. 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 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

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



31  
12  
2023



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

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 kỳ và ghi giảm giá trị đầu tư.

Phản ánh các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo, như tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, thương phiếu và các loại chứng khoán nợ khác.

**Nguyên tắc kế toán đối với khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa hai 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.

**Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

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 trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết 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 công ty con, công ty liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

**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.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính 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).

**3. Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi**

**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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

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...

**4. Hàng tồn kho**

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau**

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

**Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

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

**5. Tài sản cố định hữu hình**

**Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định 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.

**Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành tài sản cố định thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

**6. Tài sản cố định vô hình**

**Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình**

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 hình thành từ việc trao đổi thanh toán bằng chứng từ liên quan đến quyền sở hữu vốn của đơn vị, nguyên giá tài sản cố định vô hình là giá trị hợp lý của các chứng từ được phát hành liên quan đến quyền sở hữu vốn.

**Phần mềm máy 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.

**Khấu hao tài sản cố định**

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

Máy móc, thiết bị	2 - 7 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6 năm
Phần mềm kế toán	3 năm

**7. Bất động sản đầu tư**

**Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư:** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

**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 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 các bất động sản đầu tư như sau:**

Quyền sử dụng đất	Không trích khấu hao
Nhà xưởng, vật kiến trúc	6 - 25 năm

**8. 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.

**9. 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 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.

**10. 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.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

**12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

***Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của 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***

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. Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**13. 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".

**14. Doanh thu và thu nhập khác**

***Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng 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 giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

***Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán 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 thỏa 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

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

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 thỏa 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, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa 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.
  - Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**15. Giá vốn hàng bán**

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

**16. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí chia lãi liên doanh; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**17. Chi phí thuế TNDN hiện hành**

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

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

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 hoãn 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.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau: Thuế suất 20%.

**18. 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.

**19. 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 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 và phải thu khác, các khoản cho vay.

**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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

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, 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.

**20. 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.

**21. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo 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.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	-	83.312.661
Tiền gửi ngân hàng	25.937.178.193	12.472.350.180
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	5.020.425.567	-
<b>Cộng</b>	<b>30.957.603.760</b>	<b>12.555.662.841</b>

**2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a. 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.	13.011.628.219	13.011.628.219	8.070.592.037	8.070.592.037
<b>Cộng</b>	<b>13.011.628.219</b>	<b>13.011.628.219</b>	<b>8.070.592.037</b>	<b>8.070.592.037</b>

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng.

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2023		01/01/2023			
	VND	VND	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 (*)
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>287.276.524.378</b>	<b>(92.412.678.558)</b>		<b>237.315.358.675</b>	<b>(77.609.994.999)</b>	
1. Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	46.710.674.378	-	Không xác định	52.549.508.675	(8.117.846.918)	Không xác định
2. Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	198.100.000.000	(53.090.414.288)	Không xác định	163.100.000.000	(47.826.298.081)	Không xác định
3. Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	42.465.850.000	(39.322.264.270)	Không xác định	21.665.850.000	(21.665.850.000)	Không xác định
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>299.939.500.000</b>	<b>(36.087.645.172)</b>		<b>258.550.000.000</b>	<b>(22.338.353.257)</b>	
1. Công ty TNHH Đầu Tư Nhon Trạch Thế Kỷ 21	800.000.000	(132.578.021)	Không xác định	800.000.000	(131.283.780)	Không xác định
2. Công ty TNHH Tân Uyên	15.000.000.000	(15.000.000.000)	Không xác định	15.000.000.000	(15.000.000.000)	Không xác định
3. Công ty Cổ Phần Schengen Invest (SCI)	284.139.500.000	(20.955.067.151)	Không xác định	242.750.000.000	(7.207.069.477)	Không xác định
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>27.377.500.000</b>	<b>(12.288.126.302)</b>		<b>27.377.500.000</b>	<b>(11.534.041.506)</b>	
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 Đào Ngọc Thế Kỷ 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 Kỷ 21 (CAD)	11.190.000.000	(2.870.237.016)	Không xác định	11.190.000.000	(2.666.781.167)	Không xác định
<b>Cộng</b>	<b>614.593.524.378</b>	<b>(140.788.450.032)</b>	-	<b>523.242.858.675</b>	<b>(111.482.389.762)</b>	-

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé,  
quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**MÁU B09 - DN**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

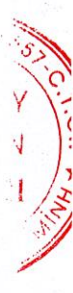
**CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT (tiếp theo)**

1. Công ty TNHH Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỳ 21.  
Vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty TNHH Đầu Tư Nhơn 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.
2. Công ty TNHH Tân Uyên đã ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng 100%.
3. 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 VND - chiếm 48,57% vốn điều lệ. Tính đến ngày 31/12/2022, Công ty đã đầu tư 242.750.000 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 Công ty Cổ Phần Schengen Invest bị suy giảm.

**CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC**

1. Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Viễn Đông đã ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng 100%.
2. 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.
3. Công ty TNHH MTV Đào 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 Đào Ngọc Thế Kỳ 21 bị giảm sút.
4. 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 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

**3. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng (S.a)	Giá trị	Dự phòng (S.a)
<b>Phải thu khách hàng</b>				
<b>3.a. Phải thu ngắn hạn</b>	<b>633.409.219</b>	-	<b>974.607.796</b>	-
Phải thu khách hàng khác	633.409.219	-	974.607.796	-
<b>3.b. Phải thu dài hạn</b>	<b>36.166.093.916</b>	-	<b>36.166.093.916</b>	-
5% giữ lại của các khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	36.166.093.916	-	36.166.093.916	-
<b>3.c. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>4.678.402.531</b>	<b>(410.241.044)</b>	<b>4.555.031.201</b>	<b>(410.241.044)</b>
Công Đoàn Báo Tuổi Trẻ (*)	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Nhà cung cấp khác	678.402.531	(410.241.044)	555.031.201	(410.241.044)
<b>Cộng</b>	<b>41.477.905.666</b>	<b>(410.241.044)</b>	<b>41.695.732.913</b>	<b>(410.241.044)</b>

(\*) Đây là khoản ứng trước cho Công đoàn báo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 5.922,3 m<sup>2</sup> 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 18/4/2016. Dự án đang xin chủ trương của UBND thành phố.

**4. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng (S.a)	Giá trị	Dự phòng (S.a)
<b>4.a. Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>6.080.066.818</b>	<b>(1.030.329.231)</b>	<b>8.809.617.105</b>	<b>(1.030.329.231)</b>
Lãi phải thu Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 - Bên liên quan. Xem TM VII.4	-	-	3.634.092.877	-
Phải thu khác Công Ty CP KHNN Minh Trân - Bên liên quan. Xem TM VII.4	1.535.986.837	-	1.535.986.837	-
Lãi phải thu Ông Thân Trọng Việt	1.292.695.886	-	1.078.195.887	-
Phải thu người lao động	279.067.500	-	334.067.500	-
Phải thu phí quản lý dự án Camellia	554.373.532	-	586.618.693	-
Phải thu khác	2.417.943.063	(1.030.329.231)	1.640.655.311	(1.030.329.231)
<b>4.b. Phải thu khác dài hạn</b>	<b>102.490.635.000</b>	-	<b>155.624.894.842</b>	-
Ông Lâm Sơn Hoàng (1)	829.080.000	-	829.080.000	-
Phải thu từ hợp tác liên doanh (2)	-	-	33.134.259.842	-
Phải thu Cty CP Schengen Invest (3)	32.954.200.000	-	52.954.200.000	-
Phải thu từ đầu tư dự án đất Nhơn Trạch (4)	68.688.855.000	-	68.688.855.000	-
Ký quỹ, ký cược	18.500.000	-	18.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>108.570.701.818</b>	<b>(1.030.329.231)</b>	<b>164.434.511.947</b>	<b>(1.030.329.231)</b>

(1) Hợp đồng 123/IIĐ-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 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU B09 - DN**

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

- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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.

**5. PHẢI THU VỀ CHO NGƯỜI VAY**

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng (5.b)	Giá trị	Dự phòng (5.b)
<b>Phải thu cho vay ngắn hạn</b>	-	-	-	-
<i>Không phát sinh</i>				
<b>Phải thu cho vay dài hạn</b>	<b>4.374.739.720</b>	<b>(2.730.000.000)</b>	<b>19.175.059.226</b>	<b>(1.170.000.000)</b>
Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân (1) - <i>Bên liên quan</i> . Xem TM VII.4	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)
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 (3) - <i>Bên liên quan</i> . Xem TM VII.4	-	-	14.800.319.506	-
<b>Cộng</b>	<b>4.374.739.720</b>	<b>(2.730.000.000)</b>	<b>19.175.059.226</b>	<b>(1.170.000.000)</b>

- (1) Đây là khoản cho Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân vay theo hợp đồng vay vốn số 24/2/2020/TT-C21 ngày 02/12/2020 với lãi suất 4,5%/ năm và phụ lục bổ sung ngày 01/12/2021, thời hạn vay 36 tháng, số tiền cho vay tối đa 1.000.000.000 VND.
- (2) Cho ông Thân Trọng Việt vay vốn theo hợp đồng vay số 134/HĐ-2017 ngày 20/10/2017, lãi suất 5,5%/ năm, số tiền cho vay tối đa 6.000.000.000 VND. Khoản này đã quá hạn thanh toán.
- (3) Đây là khoản cho Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 vay theo hợp đồng vay vốn số 15/HĐ-2016 ngày 01/12/2016, phụ lục sửa đổi bổ sung ngày 20/11/2019 với lãi suất 4,5%/ năm và phụ lục sửa đổi bổ sung ngày 06/06/2022 với số tiền cho vay tối đa là 13.437.000.000 VND thời hạn vay là 180 tháng. Hợp đồng vay vốn số 12/1/2020/HĐT-C21 ngày 15/6/2020, lãi suất 4,5%/ năm và phụ lục bổ sung 10/6/2021 với số tiền 2.480.977.700 VND thời hạn vay 36 tháng và theo thỏa thuận công nợ số 12-2/2022/TT-C21 ngày 15/6/2022, lãi suất 5%/ năm và gia hạn thanh toán đến hết ngày 31/12/2026 với tổng số tiền cho vay 525.000.000 VND. Ngày 22/12/2023 công ty đã thu hồi toàn bộ số tiền cho vay 14.800.319.506 đồng.

**6. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công cụ dụng cụ	31.754.243	-	52.202.666	-
<b>Cộng</b>	<b>31.754.243</b>	<b>-</b>	<b>52.202.666</b>	<b>-</b>

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

**7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Máy móc, và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày 01/01/2023	827.107.000	4.088.926.239	797.129.008	5.713.162.247
Tăng - mua trong kỳ	64.000.000	-	69.170.000	133.170.000
Thanh lý	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	891.107.000	4.088.926.239	866.299.008	5.846.332.247
<b>KHẤU HAO LŨY KẾ</b>				
Tại ngày 01/01/2023	426.812.587	3.289.144.444	566.189.245	4.282.146.276
Khấu hao trong kỳ	59.961.661	337.137.504	63.467.495	460.566.660
Thanh lý	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	486.774.248	3.626.281.948	629.656.740	4.742.712.936
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2023	400.294.413	799.781.795	230.939.763	1.431.015.971
Tại ngày 31/12/2023	404.332.752	462.644.291	236.642.268	1.103.619.311

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.300.505.579 VND.

**8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm kế toán VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Tại ngày 01/01/2023	45.662.840	45.662.840
Mua trong kỳ	-	-
Thanh lý	-	-
Tại ngày 31/12/2023	45.662.840	45.662.840
<b>KHẤU HAO LŨY KẾ</b>		
Tại ngày 01/01/2023	45.662.840	45.662.840
Khấu hao trong kỳ	-	-
Thanh lý	-	-
Tại ngày 31/12/2023	45.662.840	45.662.840
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2023	-	-
Tại ngày 31/12/2023	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 45.662.840 VND.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

**9. 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
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
<b>KHẤU HAO LŨY KẾ</b>				
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
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
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

**10. TÀI SẢN DỠ 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>Cộng</b>	142.958.573.566	-	141.987.019.614	-

(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.

(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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

**11. 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	2.441.680.837	2.441.680.837
Chi phí trích trước	37.281.090.346	37.281.090.346
Thuế suất (20%)	20%	20%
<b>Cộng</b>	<b>2.441.680.837</b>	<b>2.441.680.837</b>

**12. THUẾ 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	45.532.288	3.321.939.766	3.271.234.337	-	96.237.717
Thuế thu nhập doanh nghiệp	550.149.471	3.682.172.769	-	2.297.288.996	1.935.033.244
Thuế thu nhập cá nhân	20.396.537	369.118.618	-	369.216.280	20.298.875
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	201.090.984	-	-	-	201.090.984
Thuế, lệ phí khác	-	32.963.740	-	32.963.740	-
<b>Cộng</b>	<b>817.169.280</b>	<b>7.406.194.893</b>	<b>3.271.234.337</b>	<b>2.699.469.016</b>	<b>2.252.660.820</b>

**13. 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
<b>Cộng</b>	<b>37.281.090.346</b>	<b>37.281.090.346</b>

**14. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Phải trả khác ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	-	55.834.000
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	947.625.121	1.747.625.121
Khoản đặt cọc của Ông Đỗ Phạm Kim Tài	-	2.000.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	754.007.341	444.923.760
<b>Cộng</b>	<b>56.556.632.906</b>	<b>57.224.782.027</b>

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

**PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>b. Phải trả khác dài hạn</b>		
Khách thuê văn phòng ký quỹ	8.850.588.440	7.877.102.436
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo tuổi trẻ (2)	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden (3)	4.293.801.350	4.293.801.350
Đặt cọc chuyển nhượng dự án đất Nhơn Trạch (4)	36.500.000.000	29.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>63.978.918.836</b>	<b>56.005.432.832</b>

- (1) Phí bảo trì Dự án Camellia Garden được thu từ các khách hàng mua nhà và đã được bàn giao nhà, và sẽ được chuyển giao về Ban quản trị khu dân cư sau này. Hiện tại, khoản tiền thu hộ này đang được Công ty duy trì trong tài khoản tiền gửi ngân hàng.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Theo biên bản thỏa thuận ngày 25/10/2022, đây là khoản Công ty Cổ Phần 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. Trong năm 2023, Công ty đã nhận thêm 7 tỷ đồng từ Công ty Cổ Phần Schengen Invest theo biên bản thỏa thuận ngày 25/10/2022.

**15. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

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

**16. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	6.520.786.082	7.079.571.571
Trích lập trong kỳ (*)	711.880.266	236.478.677
Sử dụng quỹ trong kỳ	(847.214.166)	(795.264.166)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>6.385.452.182</b>	<b>6.520.786.082</b>

(\*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích 5% từ lợi nhuận sau thuế TNDN.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng







**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU B09 - DN**

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

**VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

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:		
<b>Vốn cổ phần được duyệt</b>	19.336.371	193.363.710.000
<b>Cổ phiếu</b>	31/12/2023	01/01/2023
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>19.336.371</b>	<b>19.336.371</b>
Cổ phiếu phổ thông	19.336.371	19.336.371
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>		
Cổ phiếu phổ thông	1.197.724	1.197.724
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	18.138.647	18.138.647
<b>* Số lượng cổ phiếu quỹ:</b>	<b>1.197.724</b>	<b>1.197.724</b>

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**

**1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	30.626.159.854	27.575.253.434
Doanh thu cung cấp dịch vụ chung cư	359.284.122	418.198.889
Doanh thu dịch vụ khác	1.981.873.112	1.759.711.483
<b>Cộng</b>	<b>32.967.317.088</b>	<b>29.753.163.806</b>
Các khoản giảm trừ	(124.485.725)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>32.842.831.363</b>	<b>29.753.163.806</b>

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	7.990.657.845	7.538.513.223
Phí dịch vụ chung cư	383.726.131	383.331.506
<b>Cộng</b>	<b>8.374.383.976</b>	<b>7.921.844.729</b>

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2023	Năm 2022
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	329.785.827	302.367.288
Lãi cho vay	856.889.378	856.889.378
Lãi được chia từ hợp tác dự án	-	6.500.000.000
Lợi nhuận từ chuyển nhượng vốn (*)	29.161.165.703	-
<b>Cộng</b>	<b>30.347.840.908</b>	<b>7.659.256.666</b>

(\*) Đây là khoản lợi nhuận thu được từ hoạt động chuyển nhượng vốn theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 01/2023/HĐCN-CP ngày 11/6/2023, Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21 đã chuyển nhượng 10% vốn góp (tương ứng 5.000.000.000 đồng vốn điều lệ) của mình tại Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 cho Công ty Cổ Phần Schengen Invest với giá chuyển nhượng 35.000.000.000 đồng.

**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2023	Năm 2022
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
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	29.306.060.270	15.056.123.342
<b>Cộng</b>	<b>38.044.486.160</b>	<b>23.314.266.156</b>

**5. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2023	Năm 2022
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí môi giới tiếp thị	208.165.834	558.716.134
Chi phí khác	-	38.272.727
<b>Cộng</b>	<b>208.165.834</b>	<b>596.988.861</b>

**6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2023	Năm 2022
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí nhân viên	4.481.910.920	4.389.681.458
Chi phí đồ dùng văn phòng	115.704.788	230.815.431
Chi phí phân bổ, khấu hao	417.172.924	361.143.883
Thuế phí và lệ phí	14.861.000	14.514.000
Chi phí dự phòng	1.560.000.000	2.610.570.275
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	974.638.343	980.535.751
<b>Cộng</b>	<b>7.564.287.975</b>	<b>8.587.260.798</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

**7. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu tiền hồ sơ dự án Camellia	22.500.000	138.300.000
Thu nhập khác	505.185.016	813.664.749
<b>Cộng</b>	<b>527.685.016</b>	<b>951.964.749</b>
Chi phí khác	345.681.136	186.018.650
<b>Cộng</b>	<b>345.681.136</b>	<b>186.018.650</b>
<b>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động khác</b>	<b>182.003.880</b>	<b>765.946.099</b>

**8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	9.181.352.206	(2.241.993.973)
Điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	9.229.511.641	8.674.870.455
- Chi phí chia cho các bên hợp tác kinh doanh	8.738.425.890	8.258.142.814
- Chi phí không được khấu trừ	491.085.751	416.727.641
Điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-	-
<b>Tổng thu nhập chịu thuế TNDN</b>	<b>18.410.863.847</b>	<b>6.432.876.482</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành trong kỳ</b>	<b>3.682.172.769</b>	<b>1.286.575.296</b>

**9. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	7.779.114.635	7.609.471.691
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	251.323.528	82.008.592
Chi phí khấu hao tài sản cố định	916.848.833	867.715.363
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	6.611.104.741	5.132.282.902
<b>Cộng</b>	<b>15.558.391.737</b>	<b>13.691.478.548</b>

**10. 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:

**10.1. 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 các 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 và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

**10.2. 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 là không đáng kể.

**10.3. 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.

***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.

**10.4. 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:



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>				
Phải trả người bán	503.483.947	-	-	503.483.947
Các khoản phải trả khác	103.985.063.836	63.978.918.836	-	167.963.982.672
<b>Cộng</b>	<b>104.488.547.783</b>	<b>63.978.918.836</b>	-	<b>168.467.466.619</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>				
Phải trả người bán	474.744.003	-	-	474.744.003
Các khoản phải trả khác	103.182.386.058	56.005.432.832	-	159.187.818.890
<b>Cộng</b>	<b>103.657.130.061</b>	<b>56.005.432.832</b>	-	<b>159.662.562.893</b>

**11. 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 năm tài chính.

**VII. NHỮNG 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 kỳ kế toán**

Không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh báo cáo tài chính.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

**3. Trình bày lại số đầu kỳ**

Khoản mục	Chỉ tiêu	Tại ngày 01/01/2023	Tại ngày 31/12/2022	Chênh lệch
<b>Bảng cân đối kế toán</b>				
<b>Tài sản</b>				
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	(111.482.389.762)	(114.924.593.370)	3.442.203.608
<b>Nợ phải trả</b>				
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	817.169.280	1.827.882.980	(1.010.713.700)
Quỹ khen thưởng phúc lợi	332	6.520.786.082	6.298.140.217	222.645.865
<b>Nguồn vốn</b>				
Lợi nhuận chưa phân phối	421	291.252.122.455	287.021.851.012	4.230.271.443
LNCPP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	295.017.170.401	295.017.170.401	-
LNCPP kỳ này	421b	(3.765.047.946)	(7.995.319.389)	4.230.271.443

Báo cáo kết quả kinh doanh		Năm 2022		Chênh lệch
		Sau thay đổi	Trước thay đổi	
Chi phí tài chính	22	23.314.266.156	26.756.469.764	(3.442.203.608)
Tổng Lợi nhuận kế toán trước thuế	50	(2.241.993.973)	(5.684.197.581)	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	(3.528.569.269)	(7.981.486.577)	4.452.917.308

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ		Năm 2022		Chênh lệch
		Sau thay đổi	Trước thay đổi	
Lợi nhuận trước thuế	01	(2.241.993.973)	(5.684.197.581)	3.442.203.608
Các khoản dự phòng	03	17.666.693.617	21.108.897.225	(3.442.203.608)

(\*) Tại ngày 31/12/2022, Công ty Cổ Phần Thể Kỷ 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.

**4. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt**

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc		Năm 2023	Năm 2022
HDQT và Ban TGD	Bên liên quan Thù lao, lương và thưởng	2.359.815.696	1.955.625.000
Ông Trần Thế Vinh	Chủ tịch	582.165.000	662.000.000
Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Tổng giám đốc	645.500.000	716.000.000
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	-

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

**BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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 TNHH An Việt Thế kỷ 21	Công ty con	Lãi phải thu	642.389.379	642.389.379
		Tăng vốn	20.800.000.000	9.700.000.000
		Cho vay	19.076.801.762	
Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21	Công ty con	Tăng vốn	35.000.000.000	55.000.000.000
		Tăng vốn	41.389.500.000	72.750.000.000
Công ty CP Schengen Invest	Công ty LK	Đặt cọc chuyển nhượng hợp đồng hợp tác kinh doanh	7.000.000.000	29.500.000.000
		Chuyển tiền 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	-

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 TNHH An Việt Thế kỷ 21	Công ty con	Phải thu cho vay	-	14.800.319.506
		Phải thu lãi cho vay	-	3.634.092.877
Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trãn	Công ty đầu tư khác	Phải thu khác	1.535.986.837	1.535.986.837
		Phải thu cho vay dài hạn	474.739.720	474.739.720
Công ty CP Schengen Invest	Công ty LK	Phải trả khác	36.500.000.000	29.500.000.000
		Phải thu khác	32.954.200.000	52.954.200.000

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU B09 - DN**

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

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

Ban Tổng giám đốc của công ty xác định báo cáo bộ phận được trình bày chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý. Do vậy báo cáo bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh:

Chỉ tiêu	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Doanh thu các hoạt động khác	Tổng cộng
Cho năm tài chính từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023				
1. Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh	-	30.501.674.129	2.341.157.234	32.842.831.363
2. Giá vốn	-	(7.990.657.845)	(383.726.131)	(8.374.383.976)
3. Chi phí tài chính	-	(8.738.425.890)	-	(8.738.425.890)
<b>Kết quả bộ phận</b>	-	<b>13.772.590.394</b>	<b>1.957.431.103</b>	<b>15.730.021.497</b>
4. Chi phí tài chính không phân bổ	-	-	-	(29.306.060.270)
5. Doanh thu tài chính	-	-	-	30.347.840.908
6. Lãi/Lỗ khác không phân bổ	-	-	-	(7.590.449.929)
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế</b>	-	-	-	<b>9.181.352.206</b>

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Doanh thu các hoạt động khác	Tổng cộng
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023				
1. Tài sản bộ phận	179.679.041.004	2.857.637.830	2.434.879.246	184.971.558.080
2. Tài sản không phân bổ	-	-	635.687.351.130	635.687.351.130
<b>Tổng tài sản</b>	<b>179.679.041.004</b>	<b>2.857.637.830</b>	<b>638.122.230.376</b>	<b>820.658.909.210</b>
3. Nợ phải trả bộ phận	53.626.552.794	23.031.985.486	153.132.000	76.811.670.280
4. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	91.655.796.339	91.655.796.339
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>53.626.552.794</b>	<b>23.031.985.486</b>	<b>91.808.928.339</b>	<b>168.467.466.619</b>

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU B09 - DN

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

**BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

Chỉ tiêu	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Doanh thu các hoạt động khác	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022</b>				
1. Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh	-	27.575.253.434	2.177.910.372	29.753.163.806
2. Giá vốn	-	(7.538.513.223)	(383.331.506)	(7.921.844.729)
3. Chi phí tài chính	-	(8.258.142.814)	-	(8.258.142.814)
<b>Kết quả bộ phận</b>	-	<b>11.778.597.397</b>	<b>1.794.578.866</b>	<b>13.573.176.263</b>
4. Chi phí tài chính không phân bổ	-	-	-	(15.056.123.342)
5. Doanh thu tài chính	-	-	-	7.659.256.666
6. Lãi/Lỗ khác không phân bổ	-	-	-	(8.418.303.560)
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế</b>	-	-	-	<b>(2.241.993.973)</b>

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Doanh thu các hoạt động khác	Tổng cộng
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>				
1. Tài sản bộ phận	178.153.113.530	3.021.734.487	2.727.064.762	183.901.912.779
2. Tài sản không phân bổ	-	-	-	623.164.793.534
<b>Tổng tài sản</b>	<b>178.153.113.530</b>	<b>3.021.734.487</b>	<b>2.727.064.762</b>	<b>807.066.706.313</b>
3. Nợ phải trả bộ phận	90.254.838.198	18.163.160.523	11.744.871.743	120.162.870.464
4. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	39.499.692.429
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>90.254.838.198</b>	<b>18.163.160.523</b>	<b>11.744.871.743</b>	<b>159.662.562.893</b>

6. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty tiếp tục hoạt động bình thường trong thời gian tới.



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