



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM - ĐT : 028.38.228.313

Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 03 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		195,088,647,203	202,796,856,066
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	37,572,627,042	49,615,372,703
1. Tiền	111		13,037,602,545	29,586,453,985
2. Các khoản tương đương tiền	112		24,535,024,497	20,028,918,718
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		26,511,628,219	26,511,628,219
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	26,511,628,219	26,511,628,219
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		128,370,246,286	125,214,758,065
1. Phải thu khách hàng ngắn hạn	131	4.3	814,364,103	880,228,360
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	118,506,700,546	118,287,304,182
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HD xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	-	-
6. Các khoản phải thu khác	136	4.6	14,727,290,912	11,725,334,798
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	4.7	(5,678,109,275)	(5,678,109,275)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	4.8	516,707,337	503,015,651
1. Hàng tồn kho	141		516,707,337	503,015,651
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2,117,438,319	952,081,428
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	155,889,180	228,983,092
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.18	720,703,468	720,689,968
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	4.18	1,240,845,671	2,408,368
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		653,273,438,142	640,332,710,598



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 03 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		130,625,244,685	140,766,263,710
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	4.3	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 về cho vay dài hạn	215	4.5	474,739,720	4,374,739,720
6. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	93,984,411,049	102,955,430,074
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	4.7	-	(2,730,000,000)
II. Tài sản cố định	220		49,592,578,528	51,372,227,476
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	39,190,584,920	40,803,495,092
Nguyên giá	222		183,946,379,034	183,474,835,330
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(144,755,794,114)	(142,671,340,238)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.11	10,401,993,608	10,568,732,384
Nguyên giá	228		19,815,778,679	19,815,778,679
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(9,413,785,071)	(9,247,046,295)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.12	5,188,712,846	5,292,517,076
Nguyên giá	231		38,102,379,801	38,102,379,801
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(32,913,666,955)	(32,809,862,725)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		145,418,921,933	145,411,921,936
1. Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.13	143,016,329,933	142,958,573,566
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.14	2,402,592,000	2,453,348,370
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	303,891,544,193	278,689,807,350
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		288,987,603,536	263,600,433,652
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		27,377,500,000	27,377,500,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(12,473,559,343)	(12,288,126,302)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		18,556,435,957	18,799,973,050
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	12,625,874,294	12,869,411,387
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.15	5,930,561,663	5,930,561,663
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		848,362,085,345	843,129,566,664

097

NG

PH

K

HC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 03 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
C.NỢ PHẢI TRẢ	300		193,310,317,291	194,281,204,202
I.Nợ ngắn hạn	310		128,926,673,762	130,302,285,366
1.Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	4.16	7,414,289,022	6,025,185,726
2.Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.17	2,038,651,762	65,408,648
3.Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.18	2,484,393,382	4,154,191,727
4.Phải trả người lao động	314		1,912,521,654	1,980,607,523
5.Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.19	37,357,394,724	37,812,516,337
6.Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7.Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	317		-	-
8.Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		14,163,578,182	14,337,942,242
9.Phải trả ngắn hạn khác	319	4.20	56,092,245,291	58,083,174,474
10.Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11.Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.21	749,999,988	749,999,988
12.Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.22	6,713,599,757	7,093,258,701
13.Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.Nợ dài hạn	330		64,383,643,529	63,978,918,836
1.Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2.Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4.Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7.Phải trả dài hạn khác	337	4.20	64,383,643,529	63,978,918,836
8.Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9.Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12.Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13.Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		655,051,768,054	648,848,362,462

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 03 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.23	655,051,768,054	648,848,362,462
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		193,363,710,000	193,363,710,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193,363,710,000	193,363,710,000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		155,800,315,462	155,800,315,462
3. Quyền chọn đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		32,470,000,000	32,470,000,000
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(25,666,224,588)	(25,666,224,588)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		34,970,361,447	34,970,361,447
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận chưa phân phối	421		261,249,583,601	256,420,846,567
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		256,420,846,567	246,384,323,427
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4,828,737,034	10,036,523,140
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2,864,022,132	1,489,353,574
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		848,362,085,345	843,129,566,664



NGUYỄN THANH VY
Người Lập/Kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH

Tổng Giám Đốc

TP HCM, ngày 25 Tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024

Đơn vị tính: đồng

	Mã số	TM	QUÝ 1/2024	QUÝ 1/2023	Lũy kế 3 tháng năm 2024	Lũy kế 3 tháng năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		22,123,878,394	16,170,769,488	22,123,878,394	16,170,769,488
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần	10	5.1	22,123,878,394	16,170,769,488	22,123,878,394	16,170,769,488
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	7,698,334,777	7,405,582,177	7,698,334,777	7,405,582,177
5. Lợi nhuận gộp	20		14,425,543,617	8,765,187,311	14,425,543,617	8,765,187,311
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	(380,822,882)	197,709,968	(380,822,882)	197,709,968
7. Chi phí tài chính	22	5.4	2,372,933,041	2,315,598,078	2,372,933,041	2,315,598,078
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		(112,830,116)	(86,091,099)	(112,830,116)	(86,091,099)
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	1,308,787,648	1,428,058,212	1,308,787,648	1,428,058,212
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	1,261,513,167	3,961,246,172	1,261,513,167	3,961,246,172
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		8,988,656,763	1,171,903,718	8,988,656,763	1,171,903,718
12. Thu nhập khác	31		7,382,781	210,000,000	7,382,781	210,000,000
13. Chi phí khác	32		120,108,816	105,911,923	120,108,816	105,911,923
14. Lợi nhuận khác	40	5.7	(112,726,035)	104,088,077	(112,726,035)	104,088,077
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8,875,930,728	1,275,991,795	8,875,930,728	1,275,991,795
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	2,230,191,830	801,449,798	2,230,191,830	801,449,798
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		6,645,738,898	474,541,997	6,645,738,898	474,541,997
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	61		1,374,668,558	211,514,896	1,374,668,558	211,514,896
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	62		5,271,070,340	263,027,101	5,271,070,340	263,027,101
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ			18,138,647	18,138,647	18,138,647	18,138,647
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	270	6	270	6
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	270	6	270	6

Thanh Vy

NGUYỄN THANH VY
Người Lập/Kế toán



ĐO THỊ KIM OANH
Tổng Giám Đốc
TP HCM, ngày 25 Tháng 04 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024

	Mã số	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	8,875,930,728	1,275,991,795
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	2,354,996,882	2,416,846,706
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	(2,431,736,843)	213,517,392
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(680,035)	(630,415)
Chi phí lãi vay	06	-	158,397,381
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	8,798,510,732	4,064,122,859
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	8,401,289,678	(1,089,863,014)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(71,448,053)	(69,032,933)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(2,755,181,191)	4,541,590,550
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	316,631,005	82,787,237
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh.	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5,133,227,867)	(2,297,288,996)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	61,145,000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	9,556,574,304	5,293,460,703
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(849,943,634)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	3,900,000,000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(25,500,000,000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	680,035	630,415
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(21,599,319,965)	(849,313,219)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	-
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(12,042,745,661)	4,444,147,484
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	49,615,372,703	25,990,804,590
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	0
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	37,572,627,042	30,434,952,074

Thanh lý

NGUYỄN THANH VY
 Người Lập/Kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH
 Tổng Giám Đốc
 TP HCM, ngày 25 Tháng 04 năm 2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**Công ty**

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") (tên giao dịch đối ngoại là Century 21 Joint Stock Company, C21 JSC) là một công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300978657 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 và các chứng nhận đăng ký thay đổi sau đó do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, với gần đây nhất là giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 27 tháng 10 năm 2020.

Trụ sở của Công ty đặt tại số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Trong năm tài chính này, hoạt động chủ yếu của Công ty là cho thuê văn phòng và đầu tư các dự án bất động sản.

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 khu du lịch Mũi Đá, tỉnh Bình Thuận;

Các công ty con

- Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 :
 - Địa chỉ : Tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 80%;
 - Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 :
 - Địa chỉ : Thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
 - Hoạt động chính : kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim.
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : Thôn 6, xã Lộc Tân, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 99,56%;
 - Hoạt động chính : Quản lý rừng kết hợp Sản xuất nông nghiệp

Vốn góp vào các công ty con :

	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 31/03/2024 VND
Sao Mai Thế Kỷ 21	80	40.000.000.000
Hàm Tân Thế Kỷ 21	100	198.100.000.000
An Việt Thế Kỷ 21	99,56	42.465.850.000

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

Các công ty liên kết chủ yếu

- Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21
 - Địa chỉ : tổ 16, ấp Long Hiệu, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
 - Hoạt động chính : đang triển khai phát triển khu du lịch sinh thái.
- Công Ty Cổ Phần Schengen Invest
 - Địa chỉ : 63 Phạm Ngọc thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp.HCM
 - Hoạt động chính : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024, số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con là 194 người (31 tháng 12 năm 2023 là 189 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), được lập theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Năm tài chính được bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Các điều chỉnh cần thiết được lập để đảm bảo sự nhất quán trong việc áp dụng các chính sách kế toán giữa Công ty mẹ và các công ty con ("tập đoàn").

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

Tất cả các giao dịch và số dư cũng như các khoản lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa công ty mẹ và các công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của các nhà đầu tư khác trong tổng vốn chủ sở hữu tại các công ty con cũng như trong kết quả hoạt động kinh doanh trong năm được phản ánh trên khoản mục "Lợi ích của cổ đông không kiểm soát" trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tương ứng.

Công ty con là công ty chịu sự kiểm soát bởi tập đoàn trên phương diện tài chính và chính sách hoạt động, thường được thể hiện qua việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con. Công ty con được hợp nhất kể từ ngày việc kiểm soát được chuyển cho tập đoàn và được loại trừ khỏi việc hợp nhất khi quyền kiểm soát chấm dứt.

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất bao gồm :

- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024



Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể thông qua việc tham gia vào quyết định các chính sách về tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư, nhưng không kiểm soát hoạt động của công ty đó.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản góp vốn liên kết trình bày trong bảng cân đối kế toán theo phương pháp giá gốc đã được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết trong năm được thể hiện tại khoản mục "Lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết" trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong công ty liên kết.

Công ty dừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm khoản đầu tư không còn là công ty liên kết. Nếu khoản đầu tư còn lại trong công ty liên kết trở thành khoản đầu tư tài chính dài hạn, khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý và được coi là giá trị gốc tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Phần lãi/(lỗ) từ việc thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

3.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Đối với nguyên vật liệu, hàng hóa : áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên và giá vốn chủ yếu được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh ngắn hạn là chi phí chăm sóc vườn trà ngoài vụ, chủ yếu bao gồm chi phí nhân công, phân bón và các chi phí có liên quan.

Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn là chi phí đầu tư xây dựng dự án, chủ yếu bao gồm chi phí đền bù giải tỏa, chuyển quyền sử dụng đất và các khoản chi phí phải trả cho các nhà thầu xây dựng.

Dự phòng hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giảm giá nguyên vật liệu, chi phí đầu tư xây dựng dự án, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp có thể xảy ra (giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời...) dựa trên bằng chứng hợp lý về sự giảm giá trị vào thời điểm cuối năm tài chính. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng hàng tồn kho được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

3.5 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư ngắn hạn bao gồm khoản đầu tư có thời hạn đáo hạn trong vòng hoặc không quá 12 tháng tại thời điểm báo cáo. Các khoản đầu tư ngắn hạn được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản đầu tư vào đơn vị khác mà tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hay ảnh hưởng đáng kể. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc và lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của tập đoàn trong các tổ chức kinh tế này.

3.6 Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính như sau :

Tài sản cố định hữu hình

Nhà cửa, vật kiến trúc	4 - 30 năm
Máy móc thiết bị	2 - 15 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Dụng cụ quản lý	3 - 8 năm
Vườn cây lâu năm	10 - 15 năm
Tài sản cố định khác	5 - 18 năm

Tài sản vô hình:

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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà được nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí phải bỏ ra tính đến thời điểm xây dựng hoàn thành bất động sản đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính như sau :

Nhà cửa và vật kiến trúc

6 - 25 năm

Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài

Không trích khấu hao

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang***Chi phí xây dựng công trình***

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

Vườn cây

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

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

Vườn trà

10 năm

3.9 Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn chủ yếu bao gồm chi phí cải tạo công trình phục vụ khách tham quan, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng, phí cấp quyền khai thác khoáng sản, tiền chi trả cho việc đền bù/ chuyển nhượng quyền sử dụng đất để mở rộng khu tắm bùn và tiền sử dụng đất; được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong khoảng thời gian trả trước hoặc khoảng thời gian tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí như sau:

Chi phí cải tạo các công trình phục vụ khách tham quan

2 – 3 năm

Phí cấp quyền khai thác khoáng sản

8 - 26 năm

Chi phí đền bù/ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để mở rộng khu tắm bùn

Theo thời hạn được sử dụng
- 50 năm

Tiền sử dụng đất

Theo thời hạn thuê - đến
ngày 5 tháng 6 năm 2058

3.10 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ giá trị đã phân bổ. Lợi thế thương mại được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản và nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện giao dịch đầu tư. Lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được phân bổ theo đường thẳng vào chi phí trong thời gian 5 năm.

3.11 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác được thể hiện theo nguyên giá.

3.12 Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là một kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể dẫn tới sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản để bán được Công ty ước tính dựa trên các thông tin hiện có về việc sửa chữa bảo hành của các bất động sản đã bán trong quá khứ.

3.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Công ty có khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng Tuổi Trẻ (cao ốc Yoco) tại số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Đây là cao ốc mà Công ty và cơ quan Bảo Tuổi Trẻ cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh, dưới sự kiểm soát và điều hành bởi Công ty; tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50; lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng và sau phân phối quỹ dự trữ bắt buộc và khen thưởng phúc lợi được chia đều cho 2 bên.

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

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

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

3.14 Trích lập các quỹ

Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ

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

Trên báo cáo tài chính hợp nhất

Các quỹ được trích lập theo Điều lệ như trên, riêng phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát đối với quỹ thuộc vốn chủ sở hữu (như quỹ đầu tư phát triển) trên báo cáo tài chính của công ty con được ghi nhận vào giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát.



3.15 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ được cung cấp và kết quả được xác định một cách đáng tin cậy.

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

3.16 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến các năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp số dư nợ trên bảng cân đối kế toán, dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Giá trị của khoản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả được dự kiến sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế có liên quan sẽ được thực hiện.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% tính trên thu nhập chịu thuế, riêng Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 hiện đang được áp dụng mức thuế suất ưu đãi là 10%.

3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu là lãi trên cổ phiếu có tính đến tác động của công cụ trong tương lai có thể được chuyển đổi thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu, được tính bằng cách lấy lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của cổ đông công ty mẹ (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) và các khoản

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

điều chỉnh khác (nếu có), chia cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm.

3.18 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty và các công ty con là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

3.19 Các bên có liên quan

Các bên được xem là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là liên quan nếu cùng được kiểm soát hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể của một bên thứ ba.

Các Công ty sau đây được xem là các bên có liên quan :

Công ty/cá nhân	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty liên kết
Công Ty Cổ Phần Schengen Invest	Việt Nam	Công ty liên kết

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Tiền mặt tồn quỹ	1.839.612.117	239.870.439
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.197.990.428	29.346.583.546
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	24.535.024.497	20.028.918.718
	37.572.627.042	49.615.372.703

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

	31/03/2024		31/12/2023	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	37.572.627.042	37.572.627.042	49.615.372.703	49.615.372.703
USD				
		37.572.627.042		49.615.372.703

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	26.511.628.219	26.511.628.219
	26.511.628.219	26.511.628.219

Đầu tư tài chính dài hạn

	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Đầu tư vào công ty liên kết	(a) 288.987.603.536	263.600.433.652
Đầu tư dài hạn khác	(b) 27.377.500.000	27.377.500.000
	316.365.103.536	290.977.933.652
Dự phòng:		
Đầu tư dài hạn khác	(c) (12.473.559.343)	(12.288.126.302)
	(12.473.559.343)	(12.288.126.302)
	303.891.544.193	278.689.807.350

(a) Khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau :

	31/03/2024		31/12/2023	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị đầu tư VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị đầu tư VND
Tân Uyên	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Schengen Invest	288.321.405.854	309.639.500.000	262.933.011.673	284.139.500.000
Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	666.197.682	800.000.000	667.421.979	800.000.000
	288.987.603.536	325.439.500.000	263.600.433.652	299.939.500.000

Biến động đầu tư dài hạn vào các công ty liên kết trong năm như sau :

	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Số dư đầu năm	263.600.433.652	169.432.260.865
Tăng trong năm	25.500.000.000	72.750.000.000
Tăng/Giảm dự phòng trong năm	(112.830.116)	(6.222.035.298)
Số dư cuối năm	288.987.603.536	263.600.433.652

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(b) Các khoản đầu tư dài hạn khác

	31/03/2024		31/12/2023	
	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông	5%	6.750.000.000	5%	6.750.000.000
- Địa chỉ : TP. Hồ Chí Minh				
- Hoạt động chính : Mua bán, kinh doanh chứng khoán.				
- Tình hình hoạt động : Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng.				
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 21	15%	9.300.000.000	15%	9.300.000.000
- Địa chỉ : Số 76A, đường 30/04, khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang				
- Tình hình hoạt động: dịch vụ lưu trú, dịch vụ hỗ trợ quảng bá và tổ chức tua du lịch				
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Nông nghiệp Thế Kỳ 21 ("CAD") :	18,65%	11.190.000.000	18,65%	11.190.000.000
- Địa chỉ : Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh				
- Hoạt động chính : phát triển các dự án nông nghiệp				
Công ty cổ phần Khoa học Nông nghiệp Minh Trăn	0.5%	137.500.000	0.5%	137.500.000
- Địa chỉ : Ấp Sóc Mới, xã Long Sơn, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh				
- Địa chỉ : Ấp Sóc Mới, xã Long Sơn, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh				
- Hoạt động chính : Trồng trọt, chăn nuôi, khai thác gỗ, thủy sản biển, bán buôn nông, lâm thủy sản				
		27.377.500.000		27.377.500.000

(c) Tình hình biến động của dự phòng đầu tư tài chính dài hạn như sau :

	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Số dư đầu năm	12.288.126.302	11.534.041.506
Tăng trong năm	185.433.041	754.084.796
Số dư cuối năm	12.473.559.343	12.288.126.302

657
 TY
 IN
 21
 CHIN

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

**4.3 Phải thu của khách hàng**

	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Ngắn hạn		
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, thuê mặt bằng	629.385.103	633.409.219
Phải thu dịch vụ tắm khoáng nóng	177.440.000	239.280.141
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	7.539.000	7.539.000
Phải thu tiền bán sản phẩm nông nghiệp	<u>814.364.103</u>	<u>880.228.360</u>
Dài hạn		
Phải thu các khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	<u>36.166.093.916</u>	<u>36.166.093.916</u>
	36.166.093.916	36.166.093.916

4.4 Ứng trước cho người bán

	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Công đoàn báo Tuổi Trẻ (a)	4.000.000.000	4.000.000.000
Phải thu đặt cọc (b)	112.800.000.000	112.800.000.000
Khác	1.706.700.546	1.487.304.182
	<u>118.506.700.546</u>	<u>118.287.304.182</u>

(a) Khoản ứng trước cho Công đoàn báo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất tại phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Nhà ở thương mại theo Biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2016.

(b) Đây là khoản đặt cọc nhận chuyển nhượng dự án đất tại Bình Thạnh – TP.HCM

4.5 Phải thu về cho vay

	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Dài hạn		
- Cá nhân (a)	-	3.900.000.000
- Công Ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần (b)	474.739.720	474.739.720
	<u>474.739.720</u>	<u>4.374.739.720</u>

Khoản cho vay dài hạn trong đó:

- (a) Đây là khoản phải thu ông Thân Trọng Việt theo hợp đồng cho vay số 134/HĐ-2017 ngày 20 tháng 10 năm 2017, với lãi suất hiện đang áp dụng là 5,5%/năm, tổng số tiền cho vay tối đa là 6 tỷ VND.
- (b) Đây là khoản vay theo hợp đồng vay vốn số 24/2/2020/TT-C21 ngày 02/12/2020 và phụ lục bổ sung ngày 01 tháng 12 năm 2021 trong thời hạn 36 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 1.000.000.000 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

336
 CÔNG
 CỔ
 PHẦN
 THẾ
 KỶ 21
 TP. HCM

4.6 Các khoản phải thu khác

	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Ngắn hạn		
Phải thu người lao động	279.067.500	279.067.500
Phải thu tạm ứng	5.940.447.146	5.927.920.146
Ông Đỗ Đình Dũng (a)	664.941.000	664.941.000
Lãi dự thu	-	1.292.695.886
Phải thu theo thỏa thuận (b)	4.300.000.000	0
Phải thu khác	3.542.835.266	3.560.710.266
	14.727.290.912	11.725.334.798
Dài hạn		
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng, mỏ bùn	493.776.049	464.795.074
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh		
Trong đó :		
- Khoản hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng (c)	829.080.000	829.080.000
- Phải thu hợp tác đầu tư (d)	23.954.200.000	32.954.200.000
- Phải thu khác (e)	68.688.855.000	68.688.855.000
- Ký quỹ dài hạn	18.500.000	18.500.000
	93.984.411.049	102.955.430.074

- (a) Đây là khoản phải thu ông Dũng liên quan khoản tiền đền bù giá trị tài nguyên rừng bị thiệt hại tại Công ty An Việt Thế Kỷ 21.
- (b) Đây là khoản phải thu theo Biên bản thỏa thuận số 01/2024/BBTT-SGHP ngày 26/02/2024
- (c) Đây là khoản ủy thác đầu tư hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng để phát triển quỹ đất thực hiện dự án nhà vườn kết hợp du lịch sinh thái tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- (d) Hợp đồng hợp tác với Công ty Schengen Invest để phát triển đầu tư
- (e) Đây là khoản hợp tác đầu tư để phát triển dự án và quỹ đất ở Nhơn Trạch.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

77
IG
PH
KÝ
10

4.7 Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu khó đòi

	31/03/2024		31/12/2023	
	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND
Ngắn hạn	6.148.109.275	(5.678.109.275)	6.148.109.275	(5.678.109.275)
- Phải thu khách hàng	7.539.000	(7.539.000)	7.539.000	(7.539.000)
- Trả trước cho người bán	410.241.044	(410.241.044)	410.241.044	(410.241.044)
- Phải thu khác	4.700.000.000	(4.230.000.000)	4.700.000.000	(4.230.000.000)
- Phải thu tạm ứng:	1.030.329.231	(1.030.329.231)	1.030.329.231	(1.030.329.231)
Dài Hạn	-	-	3.900.000.000	(2.730.000.000)
- Phải thu về cho vay dài hạn	-	-	3.900.000.000	(2.730.000.000)
	6.148.109.275	(5.678.109.275)	10.048.109.275	(8.408.109.275)

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

	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Số dư đầu năm	8.408.109.275	5.908.109.275
Hoàn nhập dự phòng	(2.730.000.000)	2.500.000.000
Số dư cuối năm	5.678.109.275	8.408.109.275

4.8 Hàng tồn kho

	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Nguyên vật liệu	290.809.828	296.132.034
Công cụ, dụng cụ	130.998.796	93.245.056
Hàng hóa	94.898.713	113.638.561
	516.707.337	503.015.651

4.9 Chi phí trả trước

	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Ngắn hạn		
Chi phí trả trước khác	155.889.180	228.983.092
	155.889.180	228.983.092
Dài hạn		
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	1.028.497.758	1.041.517.248
Tiền sử dụng đất (*)	9.016.117.407	9.073.302.084
Công cụ dụng cụ, chi phí khác	2.581.259.129	2.754.592.055
	12.625.874.294	12.869.411.387

(*) Là tiền chi trả cho việc đền bù/ chuyển nhượng để có được quyền sử dụng đất tại tổ 15, Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang để mở rộng khu tắm bùn tại Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21; đến ngày 31 tháng 03 năm 2024, công ty này chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

105
TY
AN
21
CHI

4.9 Chi phí trả trước (tiếp theo)

Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Số dư đầu năm	12.869.411.387	12.380.988.101
Tăng trong năm	27.250.910	1.543.778.893
Phân bổ vào chi phí trong năm	(270.788.003)	(1.055.355.607)
Số dư cuối năm	<u>12.625.874.294</u>	<u>12.869.411.387</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

4.10 **Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Vườn cây lâu năm VND	Tài sản khác VND	Cộng VND
Nguyên giá							
Vào ngày 01/01/2024	132.095.876.681	16.534.599.805	6.617.929.382	968.935.299	12.708.068.516	14.549.425.647	183.474.835.330
Tăng do mua mới	471.543.704			-			471.543.704
Vào ngày 31/03/2024	132.567.420.385	16.534.599.805	6.617.929.382	968.935.299	12.708.068.516	14.549.425.647	183.946.379.034
Giá trị hao mòn lũy kế							
Vào ngày 01/01/2024	102.812.168.607	10.398.942.404	6.102.431.743	726.461.365	10.185.008.407	12.446.327.712	142.671.340.238
Khấu hao trong năm	1.238.009.456	160.215.074	127.137.701	19.199.419	228.706.724	311.185.502	2.084.453.876
Vào ngày 31/03/2024	104.050.178.063	10.559.157.478	6.229.569.444	745.660.784	10.413.715.131	12.757.513.214	144.755.794.114
Giá trị còn lại							
Vào ngày 01/01/2024	29.283.708.074	6.135.657.401	515.497.639	242.473.934	2.523.060.109	2.103.097.935	40.803.495.092
Vào ngày 31/03/2024	28.517.242.322	5.975.442.327	388.359.938	223.274.515	2.294.353.385	1.791.912.433	39.190.584.920



CÔNG TY CỔ PHẦN THẺ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

4.11 **Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm kế toán VND	Chi phí đền bù giải tỏa VND	Quyền sử dụng đất VND	Phí giấy phép khai thác mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Vào ngày 01/01/2024	251.942.840	5.577.364.102	10.207.370.600	3.379.101.137	400.000.000	19.815.778.679
Vào ngày 31/03/2024	251.942.840	5.577.364.102	10.207.370.600	3.379.101.137	400.000.000	19.815.778.679
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2024	251.942.840	5.577.364.102	2.172.486.529	845.252.824	400.000.000	9.247.046.295
Khấu hao trong năm		-	135.780.408	30.958.368		166.738.776
Vào ngày 31/03/2024	251.942.840	5.577.364.102	2.308.266.937	876.211.192	400.000.000	9.413.785.071
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2024	-	-	8.034.884.071	2.533.848.313	-	10.568.732.384
Vào ngày 31/03/2024	-	-	7.899.103.663	2.502.889.945	-	10.401.993.608

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

4.12 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	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2024	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	38.102.379.801
Vào ngày 31/03/2024	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	38.102.379.801
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2024	782.375.799	27.157.728.338	4.869.758.588	32.809.862.725
Khấu hao trong kỳ	-	30.757.851	73.046.379	103.804.230
Vào ngày 31/03/2024	782.375.799	27.188.486.189	4.942.804.967	32.193.666.955
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2024	2.151.533.451	706.104.379	2.434.879.246	5.292.517.076
Vào ngày 31/03/2024	2.151.533.451	675.346.528	2.361.832.867	5.188.712.846

4.13 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Chi phí đầu tư dự án:	143.016.329.933	142.958.573.566
	143.016.329.933	142.958.573.566

4.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Số dư đầu năm	2.453.348.370	4.767.405.238
Giảm trong kỳ	(50.756.370)	(2.314.056.868)
Số dư cuối năm	2.402.592.000	2.453.348.370

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

4.15 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả) phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ/(chịu thuế) :		
- Chi phí trích trước	2.441.680.837	2.441.680.837
- Chi phí khấu hao	656.165.190	656.165.190
- Doanh thu chưa thực hiện	2.832.715.636	2.832.715.636
	5.930.561.663	5.930.561.663

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

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

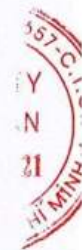
	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Số dư đầu năm	3.097.846.027	3.097.846.027
Ghi nhận (chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	2.832.715.636	2.832.715.636
Số dư cuối năm	5.930.561.663	5.930.561.663

4.16 Phải trả người bán

	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Phải trả người bán		
- Công ty TNHH TMDV Công Ân	4.700.000.000	4.700.000.000
- Các khách hàng khác	2.714.311.939	1.325.185.726
	7.414.311.939	6.025.185.726

4.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
- Người mua trả tiền trước	2.038.651.762	65.408.648
	2.038.651.762	65.408.648



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

4.18 Thuế

Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ

	Từ 01/01/2024 Đến 31/03/2024 VND	Năm 2023 VND
Số dư đầu năm	720.689.968	675.547.668
Phát sinh trong năm:		
- Thuế GTGT được khấu trừ	305.777.979	1.514.015.813
- Thuế GTGT đã khấu trừ	(305.764.479)	(1.468.873.513)
Số dư cuối năm	<u>720.703.468</u>	<u>720.689.968</u>

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Vào ngày 01/01/2024 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Vào ngày 31/03/2024 VND
Thuế giá trị gia tăng	412.824.087	1.933.024.980	(1.949.250.234)	396.598.833
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.386.174.534	2.230.191.830	(5.133.227.867)	483.138.497
Thuế thu nhập cá nhân	41.824.322	272.745.229	(257.905.585)	56.663.966
Thuế tài nguyên	47.177.800	134.993.300	(138.771.100)	43.400.000
Lệ phí môn bài	-	12.000.000	(12.000.000)	-
Các khoản phải nộp khác	263.782.616	191.172.732	(191.208.933)	263.746.415
Cộng	<u>4.151.783.359</u>	<u>4.774.105.154</u>	<u>(7.682.363.719)</u>	<u>1.243.547.711</u>
Trong đó				
Phải thu	(2.408.368)			(1.240.845.671)
Phải nộp	<u>4.154.191.727</u>			<u>2.484.393.382</u>

4.19 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Giá vốn trích trước và các chi phí phải trả khác		
- dự án Camellia Garden	37.357.394.724	37.812.516.337
	<u>37.357.394.724</u>	<u>37.812.516.337</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

4.20 Phải trả khác

	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Ngắn hạn		
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả	2.187.500.000	4.437.064.180
Khách hàng đặt cọc cho các Hợp đồng đầu tư thuộc dự án Camellia Garden	42.093.915.500	42.093.915.500
Phí bảo trì thu hộ - dự án Camellia Garden	7.238.835.944	7.238.835.944
Cổ tức phải trả	1.085.184.820	1.085.184.820
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	309.633.039	198.456.023
Phải trả ông Đỗ Đình Dũng	2.689.732.550	2.689.732.550
Các khoản phải trả khác	487.443.438	339.985.457
	56.092.245.291	58.083.174.474
Dài hạn		
Tiền khách hàng đặt cọc	9.255.313.133	8.850.588.440
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	4.293.801.350	4.293.801.350
Nhận thanh toán đợt 1	(a) 36.500.000.000	36.500.000.000
Phải trả khác	-	-
	64.383.643.529	63.978.918.836

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

(b) Đây là khoản nhận thanh toán đợt 1 chuyển nhượng quyền hợp tác dự án đất nhon trạch

4.21 Dự phòng phải trả

Đây là khoản dự phòng chi phí bảo hành các căn nhà đã bán tại dự án Camellia theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán đã ký kết.

	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Dự phòng bảo lãnh các căn nhà đã bán tại dự án Camellia	749.999.988	749.999.988
	749.999.988	749.999.988

4.22 Quỹ khen thưởng và phúc lợi ("KTPL")

	Từ 01/01/2024 Đến 31/03/2024 VND	Năm 2023 VND
Số dư đầu năm	7.093.258.701	6.521.785.207
Trong năm :		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ	442.333.306	1.438.687.660
Sử dụng quỹ	(821.992.250)	(867.214.166)
Số dư cuối năm	6.713.599.757	7.093.258.701

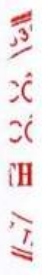
CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

4.23 **Vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần		Thặng dư vốn cổ phần		Vốn khác	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND		VND		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư 01/01/2023	193.363.710.000	155.800.315.462	32.470.000.000	(25.666.224.588)	34.970.361.447	240.802.838.170	(1.399.676.987)	630.341.323.504		
lãi trong năm	-	-	-	-	-	11.217.861.760	2.889.030.561	14.106.892.321		
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(1.438.687.660)	-	(1.438.687.660)		
Điều chỉnh do giảm phần sở hữu tại công ty con						5.838.834.297		5.838.834.297		
Số dư 31/12/2023	193.363.710.000	155.800.315.462	32.470.000.000	(25.666.224.588)	34.970.361.447	256.420.846.567	1.489.353.574	648.848.362.462		

Năm nay										
Số dư 01/01/2024	193.363.710.000	155.800.315.462	32.470.000.000	(25.666.224.588)	34.970.361.447	256.420.846.567	1.489.353.574	648.848.362.462		
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	5.271.070.340	1.374.668.558	6.645.738.898		
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(442.333.306)	-	(442.333.306)		
Số dư 31/03/2024	193.363.710.000	155.800.315.462	32.470.000.000	(25.666.224.588)	34.970.361.447	261.249.583.601	2.864.022.131	655.051.768.054		

Vốn cổ phần : Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, vốn điều lệ của Công ty là 193.363.710.000 VND, chia thành 19.336.371 cổ phần.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

4.23 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b) Cổ phiếu

- Cổ phiếu phổ thông	31/03/2024	31/12/2023
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(1.197.724)	(1.197.724)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.138.647	18.138.647
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND
- Cổ phiếu ưu đãi : không có		

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Doanh thu thuần

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng và tài sản khác	8.405.131.838	7.812.032.579
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	13.070.551.193	7.196.223.877
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	648.195.363	1.162.513.032
	22.123.878.394	16.170.769.488
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	22.123.878.394	16.170.769.488

5.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng và tài sản khác	2.219.134.696	1.934.164.089
Giá vốn dịch vụ tắm khoáng và bùn	2.607.293.498	2.621.166.197
Giá vốn dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	2.871.906.583	2.850.251.891
	7.698.334.777	7.405.582.177

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	511.873.004	197.709.968
Lãi được chia từ hợp tác		
Giảm doanh thu lãi vay	(892.695.886)	
	(380.822.882)	197.709.968

5.4 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Phần lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh	2.187.500.000	2.188.171.785
Chi phí tài chính khác	185.433.041	127.426.293
	2.372.933.041	2.315.598.078

5.5 Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Chi phí nhân viên	343.407.736	514.272.142
Chi phí khấu hao tài sản cố định	405.786.795	405.786.765
Chi phí hoa hồng	121.178.240	38.984.820
Các chi phí khác	438.414.877	469.014.485
	1.308.787.648	1.428.058.212

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Chi phí nhân viên	2.625.858.449	2.780.529.372
Chi phí khấu hao tài sản cố định	573.390.681	604.753.243
Chi phí thuế, lệ phí	350.737.264	342.425.593
Hoàn nhập chi phí dự phòng	(2.730.000.000)	
Các chi phí khác	441.526.773	233.537.964
	1.261.513.167	3.961.246.172

5.7 Lợi nhuận khác

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Thu khác	7.382.781	210.000.000
Chi khác	(120.108.816)	(105.911.923)
	(112.726.035)	104.088.077

5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.230.191.830	801.449.798
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	-	-
	2.230.191.830	801.449.798

5.9 Lãi trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	5.271.070.340	263.027.101
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	(373.475.170)	(155.374.363)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.138.647	18.138.647
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	270	6

6. CÁC THÔNG TIN KHÁC

6.1. Giao dịch và số dư với các bên có liên quan

Công ty có phát sinh các giao dịch chủ yếu với các bên có liên quan như sau :

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21		
Lãi cho vay		158.397.381
Công Ty CP Schengen Invest		
Thu tiền hợp tác kinh doanh	9.000.000.000	
Góp vốn	25.500.000.000	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

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

Bên liên quan/Nội dung số dư	31/03/2024 VND	31/12/2023 VND
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21		
Cho vay	-	14.800.319.506
Lãi vay phải thu	-	3.634.092.877
Công Ty CP Schengen Invest		
Nhận đặt cọc	36.500.000.000	29.500.000.000
Phải thu hợp tác kinh doanh	23.954.200.000	52.954.200.000

6.2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

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



NGUYỄN THANH VY
Người Lập/Kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH
Tổng Giám Đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 Tháng 04 năm 2024