



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

QUÝ 3 NĂM 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2024

	Mã số	TM	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		44,781,100,212	54,034,346,681
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	21,018,931,531	30,957,603,760
Tiền	111		4,982,747,935	25,937,178,193
Các khoản tương đương tiền	112		16,036,183,596	5,020,425,567
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	13,123,842,305	13,011,628,219
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		13,123,842,305	13,011,628,219
Các khoản phải thu	130		8,828,324,541	9,951,308,293
Phải thu khách hàng ngắn hạn	131	4.3	658,227,936	633,409,219
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	5,219,264,367	4,678,402,531
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5		
Các khoản phải thu khác	136	4.6	4,908,753,432	6,080,066,818
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	4.7	(1,957,921,194)	(1,440,570,275)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140		49,688,115	31,754,243
Hàng tồn kho	141	4.10	49,688,115	31,754,243
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		1,760,313,720	82,052,166
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		13,174,195	82,052,166
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	-	-
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		1,747,139,525	
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN


Ngày 30 tháng 09 năm 2024

	Mã số	TM	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		750,029,854,969	766,624,562,529
Các khoản phải thu dài hạn	210		129,302,388,636	140,301,468,636
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	4.3	36,166,093,916	36,166,093,916
Trả trước cho người bán dài hạn	212			
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			-
Phải thu nội bộ dài hạn	214			-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	474,739,720	4,374,739,720
Phải thu dài hạn khác	216	4.6	93,490,635,000	102,490,635,000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	4.7	(829,080,000)	(2,730,000,000)
Tài sản cố định	220		808,144,691	1,103,619,311
Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	808,144,691	1,103,619,311
Nguyên giá	222		5,457,956,222	5,846,332,247
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(4,649,811,531)	(4,742,712,936)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		45,662,840	45,662,840
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(45,662,840)	(45,662,840)
Bất động sản đầu tư	230	4.9	4,981,104,380	5,292,517,076
Nguyên giá	231		38,102,379,801	38,102,379,801
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(33,121,275,421)	(32,809,862,725)
Tài sản dở dang dài hạn	240		142,395,429,335	142,958,573,566
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.11	142,395,429,335	142,958,573,566
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	469,570,756,317	473,805,074,346
Đầu tư vào công ty con	251		287,276,524,378	287,276,524,378
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		325,439,500,000	299,939,500,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		27,377,500,000	27,377,500,000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(170,522,768,061)	(140,788,450,032)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		2,972,031,610	3,163,309,594
Chi phí trả trước dài hạn	261		530,350,773	721,628,757
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.12	2,441,680,837	2,441,680,837
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		794,810,955,181	820,658,909,210

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2024

	Mã số	TM	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		163,774,023,520	168,467,466,619
Nợ ngắn hạn	310		99,636,974,991	104,488,547,783
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		505,934,134	503,483,947
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	159,586,290	883,648
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.14	1,042,339,500	2,252,660,820
Phải trả người lao động	314		584,182,803	583,979,886
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	37,281,090,346	37,281,090,346
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		139,791,600	174,364,060
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	54,429,090,386	56,556,632,906
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.16	-	749,999,988
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.17	5,494,959,932	6,385,452,182
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		64,137,048,529	63,978,918,836
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	4.18	64,137,048,529	63,978,918,836
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2024

	Mã số	TM	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		631,036,931,661	652,191,442,591
Vốn chủ sở hữu	410	4.19	631,036,931,661	652,191,442,591
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			
Thặng dư vốn cổ phần	412		155,800,315,462	155,800,315,462
Quyền chọn đổi trái phiếu	413			
Vốn khác của chủ sở hữu	414			
Cổ phiếu quỹ (*)	415		(25,666,224,588)	(25,666,224,588)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
Quỹ đầu tư phát triển	418		32,654,220,091	32,654,220,091
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	421		274,884,910,696	296,039,421,626
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		295,927,243,012	291,252,122,455
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(21,042,332,316)	4,787,299,171
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	439		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		794,810,955,181	820,658,909,210

Thanh Vy

NGUYỄN THANH VY
Người lập/Kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH
TỔNG GIÁM ĐỐC

TP HCM, ngày 29... tháng 10... năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2024

	Mã số TM	Quý 03/2024 VND	Quý 03/2023 VND	LŨY KẾ 9 tháng 2024 VND	LŨY KẾ 9 tháng 2023 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	01	8,600,359,176	8,097,608,765	25,568,935,180	23,774,640,331
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	100,048,926	81,479,125	100,048,926	124,485,725
Doanh thu thuần	10 5.1	8,500,310,250	8,016,129,640	25,468,886,254	23,650,154,606
Giá vốn hàng bán	11 5.2	2,155,888,768	2,109,610,073	6,542,221,030	6,311,628,523
Lợi nhuận gộp	20	6,344,421,482	5,906,519,567	18,926,665,224	17,338,526,083
Doanh thu hoạt động tài chính	21 5.3	198,291,354	29,422,256,343	436,910,630	30,090,467,398
Chi phí tài chính	22 5.4	3,897,101,639	4,206,452,089	36,296,818,029	6,102,843,000
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23	-	-	-	-
Chi phí bán hàng	25 5.5	-	-	295,091,960	163,448,896
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26 5.6	1,179,614,450	2,181,331,190	2,618,387,660	5,753,977,136
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30	1,465,996,747	28,940,992,631	(19,846,721,795)	35,408,724,449
Thu nhập khác	31	41,200,000	280,185,016	336,262,201	527,685,016
Chi phí khác	32	517,074,139	102,063,727	1,531,872,722	226,109,391
Lợi nhuận khác	40 5.7	(475,874,139)	178,121,289	(1,195,610,521)	301,575,625
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	990,122,608	29,119,113,920	(21,042,332,316)	35,710,300,074
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51 5.8	-	6,298,725,479	-	8,515,914,761
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	990,122,608	22,820,388,441	(21,042,332,316)	27,194,385,313

Thanh Vy

NGUYỄN THANH VY
Người lập/Kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH
TỔNG GIÁM ĐỐC

TP HCM, ngày 29... tháng 10.. năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2024

Mã số	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND	
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	(21,042,332,316)	35,710,300,074
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	670,887,316	687,640,351
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	28,350,748,948	699,031,542
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	451,910,630	(929,301,695)
Chi phí lãi vay	06	-	-
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	5,838,834,297
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	8,431,214,578	42,006,504,569
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	10,738,494,671	(38,863,097,044)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	545,210,359	(886,954,671)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(5,004,485,653)	5,245,039,193
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	260,155,955	(80,199,153)
Tăng/ (giảm) chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3,682,172,769)	(2,297,288,996)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	11,288,417,141	5,124,003,898
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(64,000,000)	-
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(15,800,000,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	3,900,000,000	11,308,022,222
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(25,500,000,000)	(500,000,000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	436,910,630	50,965,208
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(21,227,089,370)	(4,941,012,570)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	-
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẬN TRONG KỲ	50	(9,938,672,229)	182,991,328
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	30,957,603,760	12,555,662,841
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	21,018,931,531	12,738,654,169

Thanh Vy

NGUYỄN THANH VY
Người lập/Kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH
TỔNG GIÁM ĐỐC

TP HCM, ngày 29 tháng 10 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 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 (số đăng ký kinh doanh cũ 064078) 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 được đặt tại Cao ốc Tuổi Trẻ 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, đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản.

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 Báo Tuổi Trẻ cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh.

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.

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có các công ty con như được nêu tại thuyết minh 4.2.

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có 36 nhân viên (31 tháng 12 năm 2023 là 37 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính 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 của Công ty được bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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 qui đổi sang VND theo tỷ giá ngân hàng công bố tại ngày lập Bảng cân đối kế toán.

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

3.3 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 Tài sản cố định hữu hình

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.

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

Máy móc thiết bị	2 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 năm
Dụng cụ quản lý	3 – 6 năm

3.5 Tài sản cố định vô hình

Phần mềm kế toán với nguyên giá là 45.662.840 VND được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao trong thời gian 3 năm. Hiện tại, phần mềm kế toán này đã được khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng.

3.6 Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

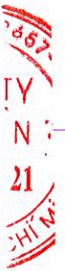
Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra tính đến thời điểm xây dựng hoàn thành bất động sản đó.

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

3.7 Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn

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.



3.8 Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư ngắn hạn

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 dài hạn

Công ty con là công ty mà Công ty nắm quyền kiểm soát trên phương diện tài chính cũng như chính sách hoạt động, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết đối với công ty này.

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.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản đầu tư vào đơn vị khác mà Công ty không nắm quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hay ảnh hưởng đáng kể.

Cổ tức, lợi nhuận được chia từ các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư dài hạn khác:

- cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận như khoản doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận;

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

3.9 Các khoản phải trả và phải trả khác

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

3.10 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả là các chi phí đã phát sinh trong năm nhưng thực tế chưa chi trả và được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

3.11 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.



3.12 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.

Lợi nhuận được chia từ đầu tư

Lợi nhuận được chia được ghi nhận khi quyền nhận lợi nhuận được xác lập.

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 Báo Tuổi Trẻ cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh, dưới sự quản lý và điều hành bởi Công ty; tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50

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

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

- Khoản vốn góp mà Công ty nhận được từ các đối tác được ghi nhận và trình bày trong khoản mục "Phải trả khác dài hạn" trên Bảng 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

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



3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ, 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 năm, 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 năm 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.

3.16 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 Sao Mai Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
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

1976
NG
PH
KỶ
HỒ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2024

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**

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Tiền mặt tồn quỹ	7.452.973	-
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.975.294.962	25.937.178.193
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	16.036.183.596	5.020.425.567
	<u>21.018.931.531</u>	<u>30.957.603.760</u>

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

	30/09/2024		31/12/2023	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	21.018.931.531	21.018.931.531	30.957.603.760	30.957.603.760
USD	-	-	-	-
		<u>21.018.931.531</u>		<u>30.957.603.760</u>

4.2 Các khoản đầu tư tài chính**(a) Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	13.123.842.305	13.011.628.219
	<u>13.123.842.305</u>	<u>13.011.628.219</u>

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
<i>Giá gốc:</i>		
Đầu tư vào công ty con	287.276.524.378	287.276.524.378
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	325.439.500.000	299.939.500.000
Đầu tư vào đơn vị khác	27.377.500.000	27.377.500.000
	<u>640.093.524.378</u>	<u>614.593.524.378</u>
<i>Dự phòng:</i>		
Đầu tư vào công ty con	(98.461.819.270)	(92.412.678.558)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(59.244.072.336)	(36.087.645.172)
Đầu tư vào đơn vị khác	(12.816.876.455)	(12.288.126.302)
	<u>(170.522.768.061)</u>	<u>(140.788.450.032)</u>
<i>Giá trị thuần</i>	<u>469.570.756.317</u>	<u>473.805.074.346</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2024

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Giá trị đầu tư và tỷ lệ (%) nắm giữ của Công ty trong các công ty con, công ty liên doanh, liên kết và các đơn vị khác như sau:

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Đầu tư vào công ty con Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Tỉnh Khánh Hòa	Khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	Đang hoạt động	80%	46.710.674.378	46.710.674.378
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Tỉnh Bình Thuận	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	Đang hoạt động	100%	198.100.000.000	198.100.000.000
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Tỉnh Lâm Đồng	Quản lý rừng kết hợp Sản xuất nông nghiệp	Đang trồng và khai thác trà	99,56%	42.465.850.000	42.465.850.000
					287.276.524.378	287.276.524.378



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2024

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết Công ty TNHH Tân Uyên Tỉnh Bình Dương		Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng toàn bộ	41%	15.000.000.000	15.000.000.000
Công Ty Cổ Phần Schengen Invest	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Đang hoạt động	48,57%	309.639.500.000	284.139.500.000
Công ty TNHH Đầu tư Nhon Trạch Thế Kỳ 21	Tỉnh Đồng Nai	Phát triển khu du lịch sinh thái	Đang triển khai hoạt động (b.1)	40%	800.000.000	800.000.000
					325.439.500.000	299.939.500.000

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2024

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)						
Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty CP Chứng khoán Viễn Đông	TP. Hồ Chí Minh	Mua bán, kinh doanh chứng khoán	Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng toàn bộ	5%	6.750.000.000	6.750.000.000
Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trần	Tỉnh Trà Vinh	Trồng trọt, chăn nuôi, khai thác gỗ, thủy sản biển, bán buôn nông, lâm thủy sản....	Đang triển khai trồng cây ăn trái và nông sản (b.2)	0,5%	137.500.000	137.500.000
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	Tỉnh Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch, đại lý du lịch, bán lẻ hàng hóa	Đang hoạt động	15%	9.300.000.000	9.300.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Nông nghiệp Thế Kỷ 21	TP. Hồ Chí Minh	Phát triển các dự án nông nghiệp	Đang hoạt động	18,65%	11.190.000000	11.190.000000
					27.377.500.000	27.377.500.000

(b.1) : Vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21 là 420 tỷ VND, trong đó, Công ty cam kết góp 168 tỷ VND (40% vốn điều lệ); Đến 30 tháng 09 năm 2024, Công ty đã góp 0,8 tỷ VND, khoản vốn còn phải góp là 167,2 tỷ VND.

(b.2) : Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, khoản đầu tư trực tiếp của Công ty trong công ty Minh Trần còn là 137.500.000 VND để nắm giữ sở hữu 0,5% vốn, nên khoản đầu tư này được trình bày như một khoản đầu tư vào đơn vị khác trên "Bảng cân đối kế toán" riêng của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2024

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Chi tiết các khoản dự phòng đầu tư tài chính dài hạn như sau :

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Đầu tư vào công ty con		
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	57.217.182.776	53.090.414.288
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	41.244.636.494	39.322.264.270
	98.461.819.270	92.412.678.558
Đầu tư vào công ty liên kết		
Công ty TNHH Tân Uyên	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty CP Schengen Invest	44.110.221.618	20.955.067.151
Công Ty TNN Đầu Tư Nhon Trạch Thế Kỷ 21	133.850.718	132.578.021
	59.244.072.336	36.087.645.172
Đầu tư vào đơn vị khác		
Công ty CP Chứng khoán Viễn Đông	6.750.000.000	6.750.000.000
Công Ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần	80.906.630	75.121.593
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	3.054.357.398	2.592.767.693
Công ty CP Nông Nghiệp và Phát Triển Thế Kỷ 21	2.931.612.427	2.870.237.016
	12.816.876.455	12.288.126.302
	170.522.768.061	140.788.450.032

Tình hình tăng giảm của dự phòng đầu tư tài chính dài hạn trong năm như sau :

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Số dư đầu năm	140.788.450.032	114.924.593.370
Giảm dự phòng trong năm	29.734.318.029	25.863.856.662
Số dư cuối năm	170.522.768.061	140.788.450.032

4.3 Phải thu của khách hàng

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Ngắn hạn		
Các khách hàng khác	658.227.936	633.409.219
	658.227.936	633.409.219
Dài hạn		
Phải thu khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	36.166.093.916	36.166.093.916
	36.166.093.916	36.166.093.916

587
 TV
 AN
 21
 CHINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2024

4.4 Ứng trước cho người bán

		30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Công đoàn Báo Tuổi Trẻ	(*)	4.000.000.000	4.000.000.000
Khác		1.219.264.367	678.402.531
		<u>5.219.264.367</u>	<u>4.678.402.531</u>

(*) Khoản ứng trước cho Công đoàn báo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất tại Thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án.

4.5 Phải thu về cho vay

		30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Dài hạn		474.739.720	4.374.739.720
- Cá nhân	(a)	-	3.900.000.000
- Công Ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân	(b)	474.739.720	474.739.720
		<u>474.739.720</u>	<u>4.374.739.720</u>

Chi tiết khoản phải thu về cho vay vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 như sau:

- (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

4.6 Phải thu khác

		30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Ngắn hạn			
Phải thu lãi cho vay		-	1.292.695.886
Phải thu nhân viên		261.430.000	279.067.500
Tạm ứng nhân viên		1.117.989.231	1.103.869.231
Phải thu phí quản lý dự án Camellia		554.373.532	554.373.532
Phải thu khác		2.974.960.669	2.850.060.669
		<u>4.908.753.432</u>	<u>6.080.066.818</u>
Dài hạn			
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh :			
- Khoản hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng	(a)	829.080.000	829.080.000
Phải thu hợp tác đầu tư khác	(b)	23.954.200.000	32.954.200.000
- Ký quỹ dài hạn		18.500.000	18.500.000
- Phải thu khác	(c)	68.688.855.000	68.688.855.000
		<u>93.490.635.000</u>	<u>102.490.635.000</u>

- (a) Đây là khoản ủy thác đầu tư và 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2024

- (b) Hợp đồng hợp tác với công ty Schengen Invest để phát triển đầu tư vào các khu du lịch tại Nha Trang và Bình Thuận, Đà Lạt, Vũng Tàu.
- (c) Đây là khoản hợp tác đầu tư để phát triển dự án và quỹ đất ở Nhơn Trạch.

4.7 Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu khó đòi

	30/09/2024		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	1.957.921.194	1.957.921.194	1.440.570.275	1.440.570.275
- Trả trước cho người bán	410.241.044	410.241.044	410.241.044	410.241.044
- Phải thu khách hàng	255.920.919	255.920.919		
- Phải thu khác	1.291.759.231	1.291.759.231	1.030.329.231	1.030.329.231
Dài Hạn	829.080.000	829.080.000	3.900.000.000	2.730.000.000
- Phải thu về cho vay	-	-	3.900.000.000	2.730.000.000
- Phải thu khác	829.080.000	829.080.000		
	2.787.001.194	2.787.001.194	5.340.570.275	4.170.570.275

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

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Số dư đầu năm	4.170.570.275	2.610.570.275
Hoàn nhập dự phòng	(2.730.000.000)	1.560.000.000
Tăng dự phòng	1.346.430.919	
Số dư cuối năm	2.787.001.194	4.170.570.275

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2024

4.8 Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2024	891.107.000	4.088.926.239	866.299.008	5.846.332.247
Tăng trong kỳ	64.000.000			64.000.000
Giảm do thanh lý		(452.376.025)		(452.376.025)
Vào ngày 30/09/2024	955.107.000	3.636.550.214	866.299.008	5.457.956.222
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2024	486.774.248	3.626.281.948	629.656.740	4.742.712.936
Khấu hao trong kỳ	53.794.597	252.853.128	52.826.895	359.474.620
Giảm do thanh lý		(452.376.025)		(452.376.025)
Vào ngày 30/09/2024	540.568.845	3.426.759.051	682.483.635	4.649.811.531
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2024	404.332.752	462.644.291	236.642.268	1.103.619.311
Vào ngày 30/09/2024	414.538.155	209.791.163	183.815.373	808.144.691

4.9 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 30/09/2024	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	-	92.273.559	219.139.137	311.412.696
Vào ngày 30/09/2024	782.375.799	27.250.001.897	5.088.897.725	33.121.275.421
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 30/09/2024	2.151.533.451	613.830.820	2.215.740.109	4.981.104.380

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2024

4.10 Hàng tồn kho

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Công cụ dụng cụ	49.688.115	31.754.243
	<u>49.688.115</u>	<u>31.754.243</u>

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

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Chi phí đầu tư dự án:	142.395.429.335	142.958.573.566
	<u>142.395.429.335</u>	<u>142.958.573.566</u>

4.12 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/09/2024 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
	-	-
	<u>2.441.680.837</u>	<u>2.441.680.837</u>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp được sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

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

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	2.441.680.837	2.441.680.837
Ghi nhận (chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Số dư cuối năm	<u>2.441.680.837</u>	<u>2.441.680.837</u>

4.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
- Khách hàng thuê mặt bằng	159.586.290	883.648
	<u>159.586.290</u>	<u>883.648</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2024

4.14 Thuế

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	-	-
Phát sinh trong năm:		
- Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	378.314.406	668.019.206
- Thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	(378.314.406)	(668.019.206)
- Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ		
Số dư cuối kỳ	0	0

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 30/09/2024 VND
a. Phải nộp:				
Thuế giá trị gia tăng	96.237.717	2.567.543.620	(1.837.905.446)	825.875.891
Thuế thu nhập cá nhân	20.298.875	292.225.305	(297.151.555)	15.372.625
Lệ phí môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp khác	1.935.033.244	-	(3.682.172.769)	(1.747.139.525)
	201.090.984	-	-	201.090.984
Cộng	2,252,660,820	2,862,768,925	(5,820,229,770)	(704,800,025)
Trong đó				
Phải thu				(1.747.139.525)
Phải trả	2.252.660.820			1.042.339.500

4.15 Chi phí phải trả

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Giá vốn trích trước và các chi phí phải trả khác – dự án Camellia Garden	37.281.090.346	37.281.090.346
	37.281.090.346	37.281.090.346

4.16 Dự phòng phải trả ngắn hạn

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Dự phòng	-	749.999.988

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.

4.17 Quỹ khen thưởng và phúc lợi

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Số dư đầu năm	6.385.452.182	6.520.786.082
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	-	711.880.266
Sử dụng quỹ trong năm	(890.492.250)	(847.214.166)
Số dư cuối năm	<u>5.494.959.932</u>	<u>6.385.452.182</u>

4.18 Phải trả khác

	30/09/2024 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	7.263.377.944	7.238.835.944
Cổ tức phải trả	1.077.939.355	1.085.184.820
Các khoản phải trả khác	1.806.357.587	1.701.632.462
	<u>54.429.090.386</u>	<u>56.556.632.906</u>
Dài hạn		
Tiền khách hàng đặt cọc	9.008.718.133	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 kinh doanh dự án Camellia Garden	4.293.801.350	4.293.801.350
Nhận đặt cọc	(a) 36.500.000.000	36.500.000.000
	<u>64.137.048.529</u>	<u>63.978.918.836</u>

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.

(a) Đây là khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền hợp tác dự án đất nhơn trạch

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2024

4.19 **Vốn chủ sở hữu**

a) **Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu và các quỹ**

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Năm trước						
Số dư 01/01/2023	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	291.252.122.455	647.404.143.420
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	5.499.179.437	5.499.179.437
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(711.880.266)	(711.880.266)
Số dư 31/12/2023	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	296.039.421.626	652.191.442.591
Năm nay						
Số dư 01/01/2024	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	296.039.421.626	652.191.442.591
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(21.042.332.316)	(21.042.332.316)
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(112.178.614)	(112.178.614)
Chi thường HĐQT, BKT	-	-	-	-	-	-
Số dư 30/09/2024	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	274.884.910.696	631.036.931.661

Vốn cổ phần : Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 15 ngày 27 tháng 10 năm 2020, vốn điều lệ của Công ty là 193.363.710.000 VND, chia thành 19.336.371 cổ phần.

CHỖ
 PHÁP
 KỶ
 0971

4.19 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**b) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối ("LNSTCPP")**

	<i>LNSTCPP của các năm trước VND</i>	<i>LNSTCPP năm hiện hành VND</i>	<i>Cộng VND</i>
Năm trước			
Số dư 01/01/2023	291.252.122.455		291.252.122.455
Lợi nhuận trong năm	-	5.499.179.437	5.499.179.437
Trích lập quỹ KTPL	-	(711.880.266)	(711.880.266)
Số dư 31/12/2023	291.252.122.455	4.787.299.171	296.039.421.626
Năm nay			
Số dư 01/01/2024	296.039.421.626		296.039.421.626
Lợi nhuận trong năm	-	(21.042.332.316)	(21.042.332.316)
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-
Chi thưởng HĐQT, BKT	-	(112.178.614)	(112.178.614)
Số dư 30/09/2024	296.039.421.626	(21.154.510.930)	274.884.910.696

c) Cổ phiếu

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2024

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 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng và tài sản khác	25.568.935.180	23.774.640.331
Các khoản giảm trừ doanh thu	(100.048.926)	(124.485.725))
Doanh thu thuần	<u>25.468.886.254</u>	<u>23.650.154.606</u>

5.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng và tài sản khác	6.542.221.030	6.311.628.523
	<u>6.542.221.030</u>	<u>6.311.628.523</u>

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	436.910.630	288.395.393
Lãi cho vay	-	640.906.302
Lãi do chuyển nhượng đầu tư		29.161.165.703
	<u>436.910.630</u>	<u>30.090.467.398</u>

5.4 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND
Phần lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh	6.562.500.000	6.573.811.458
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	29.734.318.029	(470.968.458)
	<u>36.296.818.029</u>	<u>6.102.843.000</u>

5.5 Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND
Chi phí môi giới thuê văn phòng	295.091.960	163.448.896
Chi phí khác		-
	<u>295.091.960</u>	<u>163.448.896</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2024

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.902.709.421	3.350.854.059
Chi phí khấu hao tài sản	319.631.674	311.800.564
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	779.615.646	921.322.513
Chi phí dự phòng	1.346.430.919	1.170.000.000
Hoàn nhập dự phòng	(2.730.000.000)	
	2.618.387.660	5.753.977.136
5.7 Lợi nhuận khác	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND
Thu nhập khác	336.262.201	527.685.016
Chi khác	(1.531.872.722)	(226.109.391)
(Lỗ)/lãi khác	(1.195.610.521)	301.575.625
5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	8.515.914.761
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	8.515.914.761
Chi phí thuế TNDN hiện hành	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND
Lãi trước thuế theo kế toán	(21.042.332.316)	35.710.300.074
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được trừ :		
- Chi phí tài chính - lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh (*)	6.562.500.000	6.573.811.458
- Chi phí không được trừ khác	1.531.872.722	295.462.274
Thu nhập tính thuế	(12.947.959.594)	42.579.573.806
Chi phí thuế TNDN hiện hành (20%)	-	8.515.914.761

(*) Theo thỏa thuận trong các hợp đồng hợp tác kinh doanh, khoản lợi nhuận chia cho các đối tác là lợi nhuận sau thuế.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2024

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 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21		
Lãi cho vay	-	318.554.733
Công Ty CP Schengen Invest		
Thu tiền hợp tác kinh doanh	9.000.000.000	
Góp vốn	25.500.000.000	

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

Bên liên quan/Nội dung số dư	30/09/2024 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	36.500.000.000
Phải thu hợp tác kinh doanh	23.954.200.000	32.954.200.000

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.HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2024