



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	4 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 38

2021
C
T
P
T



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY

Thành lập:

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

- Xây dựng công nghiệp và dân dụng;
- Sửa chữa nhà và trang trí nội thất;
- Sản xuất vật liệu xây dựng, xây dựng cầu đường, san lấp mặt bằng, kinh doanh nhà ở (xây dựng nhà để bán hoặc cho thuê);
- Mua, bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất; Dịch vụ thương mại;
- Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
- Kinh doanh nhà khách, nhà nghỉ có kinh doanh du lịch, bãi cắm trại du lịch, làng du lịch, nhà hàng (không kinh doanh tại thành phố Hồ Chí Minh);
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản;
- Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô;
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn sao và không kinh doanh tại trụ sở);
- Giáo dục mầm non - Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục thể thao và giải trí: câu cá, trò chơi trên mặt nước;
- Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng, điều dưỡng (trừ khám chữa bệnh);
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
- Trồng rừng và chăm sóc rừng (không có hoạt động tại trụ sở).

Tên tiếng anh: Century 21 Joint Stock Company

Mã chứng khoán: C21 (UpCom)

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

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

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

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

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

Hội đồng quản trị

Ông Trần Thế Vinh	Chủ tịch
Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Thành viên
Ông Dương Phạm Đăng Khoa	Thành viên
Ông Đặng Chu Dũng	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 12/08/2024)

Ban Tổng giám đốc

Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Tổng giám đốc
Bà Nguyễn Thanh Vy	Phụ trách kế toán

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính

Ông Trần Thế Vinh	Chủ tịch
Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Tổng giám đốc

KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

CAM KẾT KHÁC

Ban tổng giám đốc cam kết rằng công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại thông Tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính.

PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

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

Đại diện Hội đồng Quản trị



TRẦN THẾ VINH

Chủ tịch

Ngày 29 tháng 08 năm 2024



Số: 354/2024/R-BCSX-DFK

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 (“Công ty”) được lập ngày 29 tháng 08 năm 2024, từ trang 04 đến trang 38 kèm theo gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán

Ý kiến của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



NGUYỄN NGỌC TỊNH

Phó Giám Đốc

Giấy 04/UQ/DFK/2024 ngày 02/01/2024

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

3200-2020-042-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Ngày 29 tháng 08 năm 2024

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

B01-DN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		38.791.969.743	54.034.346.681
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	1	15.747.222.997	30.957.603.760
Tiền	111		10.715.668.678	25.937.178.193
Các khoản tương đương tiền	112		5.031.554.319	5.020.425.567
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		13.123.842.305	13.011.628.219
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	2a	13.123.842.305	13.011.628.219
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		8.091.564.989	9.951.308.293
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4a	625.450.220	633.409.219
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5	4.678.402.531	4.678.402.531
Phải thu ngắn hạn khác	136	6a	4.745.633.432	6.080.066.818
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.957.921.194)	(1.440.570.275)
IV. Hàng tồn kho	140	7	40.280.237	31.754.243
Hàng tồn kho	141		40.280.237	31.754.243
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.789.059.215	82.052.166
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		41.919.690	82.052.166
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	1.747.139.525	-

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

B01-DN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		751.922.681.278	766.624.562.529
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		129.302.388.636	140.301.468.636
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	4b	36.166.093.916	36.166.093.916
Phải thu về cho vay dài hạn	215	3b	474.739.720	4.374.739.720
Phải thu dài hạn khác	216	6b	93.490.635.000	102.490.635.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(829.080.000)	(2.730.000.000)
II. Tài sản cố định	220		929.083.748	1.103.619.311
Tài sản cố định hữu hình	221	8	929.083.748	1.103.619.311
- Nguyên giá	222		5.457.956.222	5.846.332.247
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.528.872.474)	(4.742.712.936)
Tài sản cố định vô hình	227	10	-	-
- Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45.662.840)	(45.662.840)
III. Bất động sản đầu tư	230	9	5.084.908.616	5.292.517.076
- Nguyên giá	231		38.102.379.801	38.102.379.801
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(33.017.471.185)	(32.809.862.725)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		142.314.163.635	142.958.573.566
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	11	142.314.163.635	142.958.573.566
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	2b	471.280.357.956	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 doanh, liên kết	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		(168.813.166.422)	(140.788.450.032)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.011.778.687	3.163.309.594
Chi phí trả trước dài hạn	261		570.097.850	721.628.757
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.441.680.837	2.441.680.837
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		790.714.651.021	820.658.909.210

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

B01-D1

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		160.555.663.354	168.467.466.619
I. Nợ ngắn hạn	310		96.757.614.825	104.488.547.783
Phải trả người bán ngắn hạn	311		510.335.122	503.483.947
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		163.572.123	883.648
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	298.973.154	2.252.660.820
Phải trả người lao động	314		598.867.969	583.979.886
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	13	37.281.090.346	37.281.090.346
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		144.038.523	174.364.060
Phải trả ngắn hạn khác	319	14a	52.232.277.656	56.556.632.906
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	749.999.988
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	15	5.528.459.932	6.385.452.182
II. Nợ dài hạn	330		63.798.048.529	63.978.918.836
Phải trả dài hạn khác	337	14b	63.798.048.529	63.978.918.836
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		630.158.987.667	652.191.442.591
I. Vốn chủ sở hữu	410	16	630.158.987.667	652.191.442.591
Vốn góp của chủ sở hữu	411		193.363.710.000	193.363.710.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193.363.710.000	193.363.710.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		155.800.315.462	155.800.315.462
Cổ phiếu quỹ	415		(25.666.224.588)	(25.666.224.588)
Quỹ đầu tư phát triển	418		32.654.220.091	32.654.220.091
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		274.006.966.702	296.039.421.626
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		296.039.421.626	291.252.122.455
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(22.032.454.924)	4.787.299.171
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		790.714.651.021	820.658.909.210

Trương Sở Quân

Người lập biểu

Nguyễn Thanh Vy

Phụ trách kế toán

Đỗ Thị Kim Oanh

Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 08 năm 2024.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

B02-DN

Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	1	16.968.576.004	15.677.031.566
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	43.006.600
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		16.968.576.004	15.634.024.966
4. Giá vốn hàng bán	11	2	4.386.332.262	4.202.018.450
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12.582.243.742	11.432.006.516
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	3	238.619.276	668.211.055
7. Chi phí tài chính	22	4	32.399.716.390	1.896.390.911
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	5	295.091.960	163.448.896
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6	1.438.773.210	3.572.645.946
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(21.312.718.542)	6.467.731.818
11. Thu nhập khác	31	7	295.062.201	247.500.000
12. Chi phí khác	32	8	1.014.798.583	124.045.664
13. Lợi nhuận khác	40		(719.736.382)	123.454.336
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(22.032.454.924)	6.591.186.154
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	9	-	2.217.189.282
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(22.032.454.924)	4.373.996.872

Trương Sở Quân
Người lập biểu

Nguyễn Thanh Vy
Phụ trách kế toán



Đỗ Thị Kim Oanh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 08 năm 2024.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

B03-DN

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		(22.032.454.924)	6.591.186.154
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	8-9-10	446.144.023	457.609.800
Các khoản dự phòng	03	4	25.891.147.321	(1.624.970.799)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(253.619.276)	3.633.150.655
Chi phí lãi vay	06		-	-
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		4.051.217.144	9.056.975.810
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		12.910.252.860	(983.487.544)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		635.883.937	8.747.497
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(3.991.844.594)	(3.838.895.455)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		191.663.383	73.583.144
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	12	(3.682.172.769)	(2.297.288.996)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(764.714.166)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		10.114.999.961	1.254.920.290
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	8	(64.000.000)	(873.419.582)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(9.300.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	2b	(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	3	238.619.276	5.857.644
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(25.325.380.724)	(10.667.561.938)

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

B03-DN

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		-	-
Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(38.506.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(38.506.500)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(15.210.380.763)	(9.451.148.148)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1	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	1	15.747.222.997	3.104.514.693

Trương Sở Quân
Người lập biểu

Nguyễn Thanh Vy
Phụ trách kế toán



Đỗ Thị Kim Oanh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 08 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Vốn điều lệ: 193.363.710.000 đồng.

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/ cổ phần.

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

3. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản, khách sạn, resort, nhà hàng ăn uống, khu vui chơi giải trí, nhà khách, kinh doanh vận chuyển hành khách.

4. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng công nghiệp và dân dụng;
- Sửa chữa nhà và trang trí nội thất;
- Sản xuất vật liệu xây dựng, xây dựng cầu đường, san lấp mặt bằng, kinh doanh nhà ở (xây dựng nhà để bán hoặc cho thuê);
- Mua, bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất;
- Dịch vụ thương mại;
- Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
- Kinh doanh nhà khách - nhà nghỉ có kinh doanh du lịch - bãi cắm trại du lịch - làng du lịch - nhà hàng (không kinh doanh tại thành phố Hồ Chí Minh);
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản;
- Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô;
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn sao và không kinh doanh tại trụ sở);
- Giáo dục mầm non - Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục thể thao và giải trí: câu cá, trò chơi trên mặt nước;
- Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng, điều dưỡng (trừ khám chữa bệnh);
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
- Trồng rừng và chăm sóc rừng (không có hoạt động tại trụ sở).

5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

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

Hiện tại công ty đang đầu tư trực tiếp các dự án như:

- Dự án khu dân cư với quy mô 6,5 ha tại phường Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.
- Dự án khu dân cư với quy mô 6 ha tại lô 9B7 – Khu đô thị Nam Sài Gòn (“Dự án Camellia Garden”), thành phố Hồ Chí Minh.
- Dự án du lịch Mũi Đá, tỉnh Bình Thuận
- Dự án Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức

7. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 06 năm 2024 là: 40 nhân viên (Ngày 31/12/2023: 38 nhân viên)

8. Cấu trúc Doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các Công ty con sở hữu trực tiếp tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, như sau:

Tên Công ty con	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
+ Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	80,00%	80,00%	80,00%	Khai thác nước khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại
+ Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21	100,00%	100,00%	100,00%	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim
+ Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	99,56%	99,56%	99,56%	Sản xuất nông nghiệp kết hợp trên diện tích đất lâm nghiệp

Thông tin chi tiết về các Công ty liên kết tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, như sau:

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

(*) Đang triển khai hoạt động.

(**) Ngưng hoạt động.

(***) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 26/10/2023 thống nhất thay đổi tăng vốn điều lệ lên 637,5 tỷ, thời hạn góp vốn bổ sung chậm nhất trước ngày 19/03/2024. Công ty đã tiến hành thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 02 ngày 02 tháng 04 năm 2024, vốn điều lệ của Công ty Cổ Phần Schengen Invest là 637.500.000.000 đồng (Sáu trăm ba mươi bảy tỷ năm trăm triệu).

Theo Nghị Quyết số 01/2024/NQ-HĐQT ngày 15/03/2024 của Hội Đồng Quản Trị Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21, Công ty tiếp tục góp bổ sung vốn điều lệ thêm 25.500.000.000 đồng, nâng tổng vốn điều lệ Công ty

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

C21 sở hữu tại Công ty Cổ phần Schengen Invest lên là 309.639.500.000 đồng chiếm 48,57% quyền biểu quyết.

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

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



0301
CÔ
CỔ
THÊ
VỊ TP.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với khoản cho vay

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

Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

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

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

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

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

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

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

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

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

4. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

5. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định hữu hình

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

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

Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng

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

6. Tài sản cố định vô hình

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

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

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

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

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

Phần mềm máy tính

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

Khấu hao tài sản cố định

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

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

7. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

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

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

8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa cao ốc.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

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

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

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

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

BCC phân chia lợi nhuận

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



6
1
7
0
1
7
1
H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

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

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

13. Cổ phiếu quỹ

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

14. Doanh thu và thu nhập khác

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

1097,
NG
PHÁ
KỶ
HỒ C

11/07/2024
11/07/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền: doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

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

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

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

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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

15. Giá vốn hàng bán

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

16. Chi phí tài chính

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

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

17. Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

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

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

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

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

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

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

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

18. Ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

19. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu B09 - DN

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

20. Các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	-	-
Tiền gửi ngân hàng	10.715.668.678	25.937.178.193
Các khoản tương đương tiền	5.031.554.319	5.020.425.567
Cộng	15.747.222.997	30.957.603.760

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	13.123.842.305	13.123.842.305	13.011.628.219	13.011.628.219
Cộng	13.123.842.305	13.123.842.305	13.011.628.219	13.011.628.219

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Báo cáo tài chính riêng
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024
Mẫu B09 - DN

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

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2024 VND		01/01/2024 VND			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
Đầu tư vào công ty con						
1 Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21	42.465.850.000	(40.719.609.776)	Không xác định	42.465.850.000	(39.322.264.270)	Không xác định
2 Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỳ 21	198.100.000.000	(56.006.900.163)	Không xác định	198.100.000.000	(53.090.414.288)	Không xác định
3 Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỳ 21	46.710.674.378	-	Không xác định	46.710.674.378	-	Không xác định
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
1 Công ty TNHH đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỳ 21	800.000.000	(133.826.512)	Không xác định	800.000.000	(132.578.021)	Không xác định
2 Công ty Cổ phần Schengen Invest	309.639.500.000	(44.325.632.286)	Không xác định	284.139.500.000	(20.955.067.151)	Không xác định
3 Công ty TNHH Tân Uyên	15.000.000.000	(15.000.000.000)	Không xác định	15.000.000.000	(15.000.000.000)	Không xác định
Đầu tư vào đơn vị khác						
1 Công ty CP Đầu tư phát triển nông nghiệp thế kỷ 21	11.190.000.000	(2.894.340.768)	Không xác định	11.190.000.000	(2.870.237.016)	Không xác định
2 Công ty TNHH Một thành viên Đào Ngọc Thế Kỳ 21	9.300.000.000	(2.903.001.078)	Không xác định	9.300.000.000	(2.592.767.693)	Không xác định
3 Công ty CP Khoa học Nông Nghiệp Minh Trần	137.500.000	(79.855.839)	Không xác định	137.500.000	(75.121.593)	Không xác định
4 Công ty Chứng khoán Viễn Đông	6.750.000.000	(6.750.000.000)	Không xác định	6.750.000.000	(6.750.000.000)	Không xác định
Cộng	640.093.524.378	(168.813.166.422)		614.593.524.378	(140.788.450.032)	

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

1. Công ty TNHH Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỳ 21.

Vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty TNHH Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỳ 21 là 420 tỷ VND. Công ty cam kết góp 168 tỷ VND (40% vốn điều lệ); đến 30 tháng 06 năm 2024, Công ty đã góp 0,8 tỷ VND, khoản vốn còn phải góp là 167,2 tỷ VND và hiện tại đang triển khai hoạt động. Tại ngày 30/06/2024, giá trị đầu tư này bị giảm sút.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé,
quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024
MAU B09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

- Công Ty Cổ Phần Schengen Invest
Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0316218122, thay đổi lần 2 ngày 02 tháng 04 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công Ty Cổ Phần Schengen Invest là 309.639.500.000 VND - chiếm 48,57% vốn điều lệ. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty đã đầu tư 309.639.500.000 VND và giá trị khoản đầu tư này đã bị giảm sút.
- Công Ty TNHH Tân Uyên đã ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng 100%.

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỳ 21
Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0315889921, lần đầu ngày 09 tháng 09 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 vốn đầu tư là 11.190.000.000 VND - chiếm 18,65% vốn điều lệ và giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỳ 21 đã bị giảm sút.
- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỳ 21
Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 1701953958, lần thứ 9 ngày 29 tháng 5 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp, tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 vốn đầu tư là 9.300.000.000 VND - chiếm 15% vốn điều lệ và giá trị khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỳ 21 đã bị giảm sút.
- Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần
Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 2100288226, lần thứ 10 ngày 17 tháng 05 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Trà Vinh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần là 137.500.000 VND - chiếm 0,5% vốn điều lệ. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Công ty đã đầu tư 137.500.000 VND - chiếm 0,5% vốn điều lệ và giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần đã bị giảm sút.
- Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Viễn Đông đã ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng 100%.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

3. PHẢI THU VỀ CHO NGƯỜI VAY

	30/06/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
3a. Phải thu ngắn hạn				
Không phát sinh				
3b. Phải thu dài hạn				
Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần - Bên liên quan (*)	474.739.720	-	474.739.720	-
Ông Thân Trọng Việt	-	-	3.900.000.000	(2.730.000.000)
Cộng	474.739.720	-	4.374.739.720	(2.730.000.000)

(*) Đây là khoản cho Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần vay theo hợp đồng vay vốn số 24/2/2020/TT-C21 ngày 02/12/2020 với lãi suất 4,5%/ năm và phụ lục bổ sung ngày 01/12/2021, thời hạn vay 36 tháng, số tiền cho vay tối đa 1.000.000.000 VND.

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	30/06/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
4a. Phải thu ngắn hạn				
Phải thu khách hàng khác	625.450.220	(255.920.919)	633.409.219	-
4b. Phải thu dài hạn				
5% giữ lại của các khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	36.166.093.916	-	36.166.093.916	-
Cộng	36.791.544.136	(255.920.919)	36.799.503.135	-

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công Đoàn Báo Tuổi Trẻ (*)	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	678.402.531	(410.241.044)	678.402.531	(410.241.044)
Cộng	4.678.402.531	(410.241.044)	4.678.402.531	(410.241.044)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

6. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
6a. Phải thu ngắn hạn				
Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân - Bên liên quan	1.535.986.837	-	1.535.986.837	-
Ông Thân Trọng Việt	-	-	1.292.695.886	-
Phải thu phí quản lý dự án Camellia	554.373.532	-	554.373.532	-
Phải thu người lao động	261.430.000	(261.430.000)	279.067.500	-
Phải thu khác	2.393.843.063	(1.030.329.231)	2.417.943.063	(1.030.329.231)
6b. Phải thu dài hạn				
Ông Lâm Sơn Hoàng [1]	829.080.000	(829.080.000)	829.080.000	-
Phải thu Cty CP Schengen Invest - Bên liên quan [2]	23.954.200.000	-	32.954.200.000	-
Phải thu từ đầu tư dự án đất Nhơn Trạch [3]	68.688.855.000	-	68.688.855.000	-
Ký quỹ, ký cược	18.500.000	-	18.500.000	-
Cộng	98.236.268.432	(2.120.839.231)	108.570.701.818	(1.030.329.231)

(1) Hợp đồng 123/IIĐ-2017 ngày 10/7/2017 hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng để phát triển quỹ đất thực hiện dự án nhà vườn kết hợp du lịch sinh thái tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với tổng quy mô dự kiến từ 100 ha đến 150 ha; trong đó, phần đóng góp của Công ty tương ứng với đất khoảng từ 20 ha đến 50 ha. Sau khi hoàn tất đền bù, hai bên sẽ thành lập pháp nhân mới để triển khai dự án. Theo văn bản thỏa thuận số 07/2022/TT-C21 ngày 12 tháng 04 năm 2022, ông Lâm Sơn Hoàng đã chuyển giao quyền và nghĩa vụ của hợp đồng hợp tác, khoản phải thu còn lại này sẽ được ông Lâm Sơn Hoàng hoàn trả.

(2) Hợp đồng 22-1/2020/HĐT-C21 ngày 18/09/2020 hợp tác đầu tư với Công ty Cổ Phần Schengen Invest để phát triển đầu tư vào các khu du lịch tại Nha Trang và Bình Thuận, Đà Lạt, Vũng Tàu thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần hoặc góp vốn vào các công ty sở hữu những khu du lịch và các hình thức phù hợp quy định pháp luật, lợi nhuận được chia là 10% lợi nhuận kinh doanh trước thuế của Công ty CP Schengen Invest. Khoản hợp tác này đã có thỏa thuận chấm dứt và đang thu hồi lại theo tiến độ. Trong 6 tháng 2024, Công ty đã thu hồi được 9.000.000.000 đồng.

(3) Đây là khoản phải thu liên quan đến dự án phát triển quỹ đất tại xã Long Tân và xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

- Ngày 10/07/2017, Công ty ký Hợp đồng hợp tác quỹ đất số 123/HĐ-2017 với Ông Lâm Sơn Hoàng để phát triển quỹ đất thực hiện dự án nhà vườn kết hợp du lịch sinh thái tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với tổng quy mô dự kiến từ 100 ha đến 150 ha.
- Ngày 04/02/2021, Công ty ký văn bản thỏa thuận số 02/2021/VBTT-C21 với Ông Đỗ Kim Tài, thay mặt Công ty nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất có liên quan đến quỹ đất thực hiện dự án.
- Ngày 12/04/2022, Công ty ký lần lượt ký các văn bản thỏa thuận số 07/2022/TT-C21 và 07A/2022/TT-C21 với Ông Lâm Sơn Hoàng và Ông Đỗ Kim Tài, chuyển giao quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng hợp tác quỹ đất số 123/HĐ-2017 từ Ông Lâm Sơn Hoàng sang cho Ông Đỗ Kim Tài.
- Ngày 25/10/2022, Công ty ký biên bản thỏa thuận không số với Công ty CP Schengen Invest để chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng hợp tác quỹ đất số 123/HĐ-2017 của Công ty sang cho Công ty CP Schengen Invest. Theo thỏa thuận, giá trị chuyển nhượng bao gồm 75.000.000.000 VND và 20% lợi nhuận mà Công ty CP Schengen Invest thu được phát sinh từ hợp đồng hợp tác. Tính đến 30/06/2024, Công ty CP Schengen Invest đã chuyển trước cho Công ty CP Thế Kỷ 21 là 36.500.000.000 VND.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

7. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	40.280.237	-	31.754.243	-
Cộng	40.280.237	-	31.754.243	-

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	891.107.000	4.088.926.239	866.299.008	5.846.332.247
Mua sắm mới, XDCB hoàn thành	64.000.000	-	-	64.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(452.376.025)	-	(452.376.025)
Số dư cuối năm	955.107.000	3.636.550.214	866.299.008	5.457.956.222
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	486.774.248	3.626.281.948	629.656.740	4.742.712.936
Trích khấu hao trong năm	34.748.881	168.568.752	35.217.930	238.535.563
Thanh lý, nhượng bán	-	(452.376.025)	-	(452.376.025)
Số dư cuối năm	521.523.129	3.342.474.675	664.874.670	4.528.872.474
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	404.332.752	462.644.291	236.642.268	1.103.619.311
Tại ngày cuối năm	433.583.871	294.075.539	201.424.338	929.083.748

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết giá trị khấu hao nhưng vẫn được sử dụng tại thời điểm 30/06/2024 là: 1.802.466.714 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đang được cầm cố, thế chấp tại thời điểm 30/06/2024 là: 0 VND.

9. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất (Cao Ốc YoCo)	Nhà cửa vật kiến trúc (Cao Ốc YoCo)	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt)	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	38.102.379.801
Số dư cuối năm	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	38.102.379.801
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	782.375.799	27.157.728.338	4.869.758.588	32.809.862.725
Trích khấu hao trong năm	-	61.515.702	146.092.758	207.608.460
Số dư cuối năm	782.375.799	27.219.244.040	5.015.851.346	33.017.471.185
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	2.151.533.451	706.104.379	2.434.879.246	5.292.517.076
Tại ngày cuối năm	2.151.533.451	644.588.677	2.288.786.488	5.084.908.616

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

- Nguyên giá tài sản cố định bất động sản đầu tư đã hết giá trị khấu hao nhưng vẫn được sử dụng tại thời điểm 30/06/2024 là: 26.719.189.143 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định bất động sản đầu tư đang được cầm cố, thế chấp tại thời điểm 30/06/2024 là: 0 VND.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	45.662.840	45.662.840
Số dư cuối kỳ	<u>45.662.840</u>	<u>45.662.840</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu kỳ	45.662.840	45.662.840
Số dư cuối kỳ	<u>45.662.840</u>	<u>45.662.840</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	-	-
Tại ngày cuối kỳ	<u>-</u>	<u>-</u>

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết giá trị khấu hao nhưng vẫn được sử dụng tại thời điểm 30/06/2024 là: 45.662.840 VND
- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đang được cầm cố, thế chấp tại thời điểm 30/06/2024 là: 0 VND

11. TÀI SẢN DỠ DANG DÀI HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Khu dân cư Phước Long B, Quận 9 [1]	89.552.462.523		89.477.462.523	
Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (Camellia Garden) [2]	48.349.334.648		49.098.581.236	
Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận [3]	3.631.963.666		3.602.127.009	
Dự án Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức	780.402.798		780.402.798	
Cộng	<u>142.314.163.635</u>		<u>142.958.573.566</u>	

- (1) Khu dân cư Phước Long B, Quận 9 gồm chi phí bồi thường, thuế, chi phí khác...; hiện tại dự án đang triển khai thực hiện. Hiện tại, Công ty đang cập nhật quy hoạch mới và những thay đổi của Luật đất đai để làm cơ sở triển khai dự án.
- (2) Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (Camellia Garden) gồm lô H đã phân lô và phần diện tích đất còn lại, dự án đang trong quá trình hoàn tất thủ tục pháp lý. Hiện tại, Công ty và Công ty cổ phần đầu tư Nam Long đang nghiên cứu phương án tiếp theo cho hạng mục này.
- (3) Khu du lịch Mũi Đá được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cho thuê đất để thực hiện xây dựng Khu du lịch Mũi Đá tại xã Tân Thiện huyện Hàm Tân (nay là xã Tân Phước, thị xã La Gi) theo Quyết định số 3312/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2009.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

12. THUẾ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	01/01/2024		30/06/2024	
	VND		VND	
	Phải thu	Phải trả	Tăng trong năm	Giảm trong năm
Thuế GTGT đầu ra	-	96.237.717	1.703.002.730	1.718.684.902
Thuế thu nhập cá nhân	-	20.298.875	235.691.196	238.663.446
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.935.033.244	-	3.682.172.769
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	201.090.984	9.902.990	9.902.990
Thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000
Cộng	-	2.252.660.820	1.951.596.916	5.652.424.107
			Phải thu	Phải trả
			1.747.139.525	80.555.545
			-	17.326.625
			-	-
			-	201.090.984
			1.747.139.525	298.973.154

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Giá vốn trích trước và các chi phí phải trả khác của dự án Camellia Garden	37.274.213.796	37.274.213.796
Chi phí hỗ trợ khách hàng	6.876.550	6.876.550
Cộng	37.281.090.346	37.281.090.346

14. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Phải trả ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	26.496.000	52.388.000
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả Báo tuổi trẻ Khách hàng đặt cọc cho hợp đồng đầu tư thuộc dự án Camellia Garden	-	4.437.064.180
Phí bảo trì thu hộ - Dự án Camellia Garden [1]	42.093.915.500	42.093.915.500
Cổ tức phải trả	7.238.835.944	7.238.835.944
Ông Đỗ Đình Dũng	1.085.109.755	1.085.184.820
Các khoản phải trả khác	947.625.121	947.625.121
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	800.295.336	661.619.341
Cộng	40.000.000	40.000.000
	52.232.277.656	56.556.632.906

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
b. Phải trả dài hạn khác		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.669.718.133	8.850.588.440
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo tuổi trẻ [2]	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden [3]	4.293.801.350	4.293.801.350
Đặt cọc chuyển nhượng dự án đất Nhơn Trạch [4]	36.500.000.000	36.500.000.000
Cộng	63.798.048.529	63.978.918.836

- (1) Phí bảo trì Dự án Camellia Garden được thu từ các khách hàng mua nhà và đã được bàn giao nhà, và sẽ được chuyển giao về Ban quản trị khu dân cư sau này. Hiện tại, khoản tiền thu hộ này đang được Công ty duy trì trong tài khoản tiền gửi ngân hàng.
- (2) Công ty khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng Tuổi Trẻ (cao ốc Yoco) tại số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Đây là cao ốc mà Công ty và cơ quan Báo Tuổi Trẻ cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh, dưới sự quản lý và điều hành bởi Công ty; tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50; Lợi nhuận sau thuế sau khi trích lập quỹ dự trữ bắt buộc (5%) và quỹ khen thưởng phúc lợi (5%), phần còn lại sẽ chia đều cho 2 bên.
- Theo hợp đồng kinh tế số 01B/HĐKT.94 ngày 25/02/1994, hai bên thống nhất thời gian hợp tác là 20 năm từ ngày 25/02/1994 đến hết ngày 25/02/2014.
 - Phụ lục 10b/PLHĐ-BTT-TK21 ngày 26/02/2014, hai bên thống nhất gia hạn và kéo dài thời gian hợp tác từ ngày 26/02/2014 đến hết ngày 25/02/2024.
 - Phụ lục 10C/PLHĐ-BTT-TK21 ngày 26/02/2024, hai bên thống nhất gia hạn và kéo dài thời gian hợp

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

030
CỔ
CỔ
THẾ
V / TP

2
C
H
1
15

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

tác từ ngày 26/02/2024 đến hết ngày 31/12/2024 và chia lãi hàng năm theo hình thức khoán gọn.

- (3) Công ty và Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long hợp tác kinh doanh dự án khu dân cư Camellia, với tỷ lệ góp vốn của các bên lần lượt là 40% và 60%. Theo thỏa thuận, dự án hợp tác này dưới sự kiểm soát và điều hành bởi Công ty, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chia theo tỷ lệ góp vốn như trên, số liệu về chia lãi và hoàn trả vốn góp giữa Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Long và Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21 sẽ được điều chỉnh lại khi chính thức quyết toán hợp đồng hợp tác và các phụ lục.
- (4) Theo biên bản thỏa thuận ngày 25/10/2022, đây là khoản Công ty Cổ Phần Schengen Invest đặt cọc cho Công ty về việc chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan tới hợp đồng hợp tác phát triển quỹ đất thực hiện tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

15. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

	01/01/2024	Trích lập quỹ	Sử dụng quỹ	VND 30/06/2024
Quỹ khen thưởng	6.385.452.182	-	856.992.250	5.528.459.932
Cộng	6.385.452.182	-	856.992.250	5.528.459.932

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé,
quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

MAU B09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 31/12/2023						
Số dư đầu năm	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	291.252.122.455	647.404.143.420
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	5.499.179.437	5.499.179.437
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(711.880.266)	(711.880.266)
Số dư cuối năm	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	296.039.421.626	652.191.442.591
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2024 đến 30/06/2024						
Số dư đầu kỳ	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	296.039.421.626	652.191.442.591
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	(22.032.454.924)	(22.032.454.924)
Số dư cuối kỳ	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	274.006.966.702	630.158.987.667

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Tại ngày 30/06/2024 và 01/01/2024	
	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần		
Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:		
Vốn cổ phần được duyệt	19.336.371	193.363.710.000
Cổ phiếu	30/06/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	19.336.371	19.336.371
Cổ phiếu phổ thông	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.197.724	1.197.724
Cổ phiếu phổ thông	1.197.724	1.197.724
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.138.647	18.138.647
Cổ phiếu phổ thông	18.138.647	18.138.647
* Số lượng cổ phiếu quỹ:	1.197.724	1.197.724

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

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

1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	16.298.318.243	14.941.954.576
Doanh thu cung cấp dịch vụ chung cư	186.615.595	171.515.752
Doanh thu dịch vụ khác	483.642.166	563.561.238
Cộng	16.968.576.004	15.677.031.566
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(43.006.600)
Doanh thu thuần	16.968.576.004	15.634.024.966

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	4.169.961.822	4.014.532.809
Phí dịch vụ chung cư	216.370.440	187.485.641
Cộng	4.386.332.262	4.202.018.450

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	238.619.276	243.287.829
Lãi từ cho vay	-	424.923.226
Cộng	238.619.276	668.211.055

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh	4.375.000.000	4.301.361.710
Trích lập /hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	28.024.716.390	(2.404.970.799)
Cộng	32.399.716.390	1.896.390.911

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Chi phí môi giới tiếp thị	295.091.960	163.448.896
Cộng	295.091.960	163.448.896

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.014.136.105	2.072.587.091
Chi phí đồ dùng văn phòng, công cụ dụng cụ	24.115.697	62.122.966
Chi phí khấu hao TSCĐ	211.973.599	207.027.720
Thuế, phí và lệ phí	9.421.000	10.497.000
Trích lập /hoàn nhập dự phòng	(1.383.569.081)	780.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	302.164.527	279.033.233
Các khoản chi phí khác	260.531.363	161.377.936
Cộng	1.438.773.210	3.572.645.946

7. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Thu tiền hồ sơ dự án Camellia	-	7.500.000
Thu nhập khác	280.062.201	240.000.000
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán	15.000.000	-
Cộng	295.062.201	247.500.000

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

8. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Xử lý công nợ	892.695.886	-
Chi phí khác	122.102.697	124.045.664
Cộng	1.014.798.583	124.045.664

9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	(22.032.454.924)	6.591.186.154
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng:		
Chi phí chia cho các bên hợp tác kinh doanh	4.375.000.000	4.301.361.710
Chi phí không được khấu trừ	2.592.336.942	193.398.547
Thu nhập chịu thuế	(15.065.117.982)	11.085.946.411
Chuyển lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế	(15.065.117.982)	11.085.946.411
Thuế suất thông thường	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.217.189.282

10. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	242.484.183	138.647.903
Chi phí nhân công	3.277.316.839	3.533.299.768
Chi phí khấu hao tài sản cố định	446.144.023	457.609.800
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.071.752.162	4.743.369.103
Chi phí khác bằng tiền	571.859.363	353.905.757
Cộng	7.609.556.570	9.226.832.331

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

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

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

11.1. Rủi ro thị trường

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 06 năm 2024.

11.2. Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

11.3. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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



31/07/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

11.4. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
Tại ngày 01/01/2024				
Vay và nợ				
Phải trả người bán	503.483.947	-	-	503.483.947
Các khoản phải trả khác	103.985.063.836	63.978.918.836	-	167.963.982.672
Cộng	104.488.547.783	63.978.918.836	-	168.467.466.619
Tại ngày 30/06/2024				
Vay và nợ				
Phải trả người bán	510.335.122	-	-	510.335.122
Các khoản phải trả khác	96.247.279.703	63.798.048.529	-	160.045.328.232
Cộng	96.757.614.825	63.798.048.529	-	160.555.663.354

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

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý. Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 30 tháng 06 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃU B09 - DN

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh, ngày 26/02/2024 giữa Báo Tuổi Trẻ và Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21 đã ký phụ lục số 10c/PLHĐ-BTT-TK21 để gia hạn và kéo dài thời gian hợp tác từ ngày 26/02/2024 đến hết ngày 31/12/2034, Báo Tuổi Trẻ được hưởng lợi nhuận sau thuế (Chia lãi) hàng năm theo hình thức khoán gọn như thỏa thuận trong phụ lục hợp đồng.

Ngoài sự kiện trên, không có khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

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

Thông tin của bên liên quan

Bên liên quan

Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21
Công ty TNHH đầu tư Nhơn Trạch Thế kỷ 21
Công ty Cổ phần Schengen Invest
Công ty TNHH Tân Uyên
Công ty CP Đầu tư phát triển nông nghiệp thế kỷ 21
Công ty TNHH Một thành viên Đào Ngọc Thế Kỷ 21
Công ty CP Khoa học Nông Nghiệp Minh Trân
Công ty Chứng khoán Viễn Đông

Mối quan hệ

Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty đầu tư khác
Công ty đầu tư khác
Công ty đầu tư khác
Công ty đầu tư khác

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư phải thu, phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Khoản mục	30/06/2024	01/01/2024
Công ty CP Khoa học Nông Nghiệp Minh Trân	Công ty đầu tư khác	Phải thu về cho vay	474.739.720	474.739.720
		Phải thu khác	1.535.986.837	1.535.986.837
Công ty Cổ phần Schengen Invest	Công ty liên kết	Phải thu khác	23.954.200.000	32.954.200.000
		Phải trả khác	36.500.000.000	36.500.000.000



10/01/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

Các giao dịch trọng yếu với bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Công ty con	Lãi phải thu	-	318.554.733
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Công ty con	Thu hộ	540.000.000	-
		Chi hộ	540.000.000	-
Công ty Cổ phần Schengen Invest	Công ty liên kết	Thu hồi tiền hợp tác kinh doanh	9.000.000.000	-
		Góp vốn	25.500.000.000	-
		Chuyển tiền theo thỏa thuận	21.000.000.000	-
		Thu hồi	21.000.000.000	-

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

HDQT và Ban TGD	Bên liên quan	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Ông Trần Thế Vinh	Chủ tịch	362.000.000	351.000.000
Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Tổng giám đốc	387.000.000	386.000.000
Ông Đặng Chu Dũng	Nguyên Phó TGD	99.804.348	315.062.500
Ông Dương Phạm Đăng Khoa	Thành viên	155.595.744	146.833.334

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

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

Chỉ tiêu	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Doanh thu các hoạt động khác	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024				
1. Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh	-	16.298.318.243	670.257.761	16.968.576.004
2. Giá vốn	-	(4.169.961.822)	(216.370.440)	(4.386.332.262)
3. Chi phí tài chính	-	(4.375.000.000)	-	(4.375.000.000)
Kết quả bộ phận	-	7.753.356.421	453.887.321	8.207.243.742
4. Chi phí tài chính không phân bổ	-	-	-	(28.024.716.390)
5. Doanh thu tài chính	-	-	-	238.619.276
6. Lãi/Lỗ khác không phân bổ	-	-	-	(2.453.601.552)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế	-	-	-	(22.032.454.924)

Các thuyết minh kèm theo từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng
Việt Nam

Chỉ tiêu	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Doanh thu các hoạt động khác	Tổng cộng
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024				
1. Tài sản bộ phận	179.034.631.083	2.796.122.128	2.288.786.488	184.119.539.699
2. Tài sản không phân bổ	-	-	607.941.542.241	607.941.542.241
Tổng tài sản	179.034.631.083	2.796.122.128	610.230.328.729	792.061.081.940
3. Nợ phải trả bộ phận	53.626.783.594	22.327.798.179	676.449.000	76.631.030.773
4. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	83.924.632.581	83.924.632.581
Tổng nợ phải trả	53.626.783.594	22.327.798.179	84.601.081.581	160.555.663.354

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

Trương Sở Quân
Người lập biểu
Ngày 29 tháng 08 năm 2024

Nguyễn Thanh Vy
Phụ trách kế toán



Đỗ Thị Kim Oanh
Tổng Giám đốc

