



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 4 NĂM 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

| | Mã số | TM | 31/12/2021 VND | 01/01/2021 VND |
|--|------------|------------|------------------------|------------------------|
| TÀI SẢN | | | | |
| TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 107.080.793.714 | 160.787.421.104 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4.1 | 14.163.530.257 | 27.929.905.576 |
| Tiền | 111 | | 14.163.530.257 | 27.929.905.576 |
| Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | - |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 4.2 | 7.780.066.855 | 7.801.676.571 |
| Chứng khoán kinh doanh | 121 | | - | - |
| Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*) | 122 | | - | - |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 7.780.066.855 | 7.801.676.571 |
| Các khoản phải thu | 130 | | 85.046.092.468 | 123.165.349.633 |
| Phải thu khách hàng ngắn hạn | 131 | 4.3 | 37.411.078.929 | 36.848.649.963 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 4.4 | 4.545.233.405 | 4.702.131.805 |
| 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 | 474.739.720 | 474.739.720 |
| Các khoản phải thu khác | 136 | 4.6 | 42.615.040.414 | 81.139.828.145 |
| Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137 | | - | - |
| Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| Hàng tồn kho | 140 | | 27.535.961 | 30.465.223 |
| Hàng tồn kho | 141 | | 27.535.961 | 30.465.223 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 149 | | - | - |
| Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 63.568.173 | 1.860.024.101 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 63.568.173 | 336.049.960 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | - | 1.523.974.141 |
| Thuế và các khoản phải thu Nhà nước | 153 | | - | - |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |
| TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 682.108.272.577 | 630.083.267.974 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 240.858.514.348 | 110.196.254.506 |
| Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 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 | 18.175.319.506 | 18.175.319.506 |
| Phải thu dài hạn khác | 216 | 4.6 | 222.683.194.842 | 92.020.935.000 |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 219 | | - | - |
| Tài sản cố định | 220 | | 1.425.527.594 | 1.668.057.335 |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 4.7 | 1.425.527.594 | 1.668.057.335 |
| Nguyên giá | 222 | | 4.928.045.366 | 5.122.261.297 |
| Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | | (3.502.517.772) | (3.454.203.962) |
| 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 | | - | - |



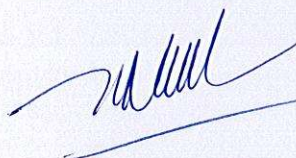
| | | | | |
|---|------------|------------|------------------------|------------------------|
| Nguyên giá | 228 | | 45.662.840 | 45.662.840 |
| Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 229 | | (45.662.840) | (45.662.840) |
| Bất động sản đầu tư | 230 | 4.8 | 6.216.722.989 | 6.456.635.866 |
| Nguyên giá | 231 | | 38.102.379.801 | 37.157.633.973 |
| Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 232 | | (31.885.656.812) | (30.700.998.107) |
| Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 141.588.526.521 | 141.349.777.250 |
| Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | 4.9 | 141.588.526.521 | 141.349.777.250 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | | |
| Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 4.2 | 289.127.359.448 | 367.956.898.544 |
| Đầu tư vào công ty con | 251 | | 172.615.358.675 | 281.805.358.675 |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 185.800.000.000 | 185.800.000.000 |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 27.377.500.000 | 6.887.500.000 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*) | 254 | | (96.665.499.227) | (106.535.960.131) |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | - |
| Tài sản dài hạn khác | 260 | | 2.891.621.677 | 2.455.644.473 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 449.940.840 | - |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | 4.10 | 2.441.680.837 | 2.455.644.473 |
| Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | | |
| Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 789.189.066.291 | 790.870.689.078 |
| NGUỒN VỐN | | | | |
| NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 133.466.550.191 | 129.977.077.783 |
| Nợ ngắn hạn | 310 | | 107.735.897.618 | 104.255.393.885 |
| Phải trả cho người bán ngắn hạn | 311 | | 478.102.101 | 493.126.796 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 4.11 | 10.146.845 | 346.738 |
| Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 313 | 4.12 | 883.136.573 | 1.456.515.010 |
| Phải trả người lao động | 314 | | 600.215.841 | 1.266.739.118 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 4.13 | 37.281.090.346 | 37.350.908.526 |
| Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| Phải trả theo tiến độ kế hoạch HD xây dựng | 317 | | - | - |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | 609.950.250 | |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 4.14 | 60.187.061.659 | 54.323.020.923 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | | - | - |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | 749.999.988 | 749.999.988 |
| Quỹ khen thưởng và phúc lợi | 322 | 4.15 | 6.936.194.015 | 8.614.736.786 |
| Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| Nợ dài hạn | 330 | | 25.730.652.573 | 25.721.683.898 |
| 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 | 4.14 | 25.730.652.573 | 25.721.683.898 |
| 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 | | | |

33009
CÔNG
CỔ PHẦN
THẺ KH
TP. HỒ

| | | | | |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | 4.16 | - | - |
| Quỹ phát triển khoa học công nghệ | 343 | | - | - |
| VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 655.722.516.100 | 660.893.611.295 |
| Vốn chủ sở hữu | 410 | 4.17 | 655.722.516.100 | 660.893.611.295 |
| 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 | | 299.570.495.135 | 304.741.590.330 |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 297.486.131.530 | 286.344.522.863 |
| LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 2.084.363.605 | 18.397.067.467 |
| 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 | | 789.189.066.291 | 790.870.689.078 |



NGUYỄN THANH VY
Người lập



LÊ THỊ PHƯỢNG
Phụ trách kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH
TỔNG GIÁM ĐỐC

TP HCM, ngày 26... tháng 01... năm 2022

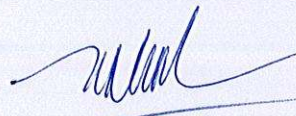
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

| | Mã số | TM | Quý 04/2021 VND | Quý 04/2020 VND | LŨY KẾ 12 tháng 2021 VND | LŨY KẾ 12 tháng 2020 VND |
|--|-----------|------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp DV | 01 | | 7.976.419.536 | 26.882.100.509 | 25.104.384.210 | 49.468.826.338 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - | - | - |
| Doanh thu thuần | 10 | 5.1 | 7.976.419.536 | 26.882.100.509 | 25.104.384.210 | 49.468.826.338 |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 5.2 | 1.980.898.509 | 19.654.174.660 | 7.787.513.022 | 25.420.350.546 |
| Lợi nhuận gộp | 20 | | 5.995.521.027 | 7.227.925.849 | 17.316.871.188 | 24.048.475.792 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 5.3 | 75.353.843.810 | 68.553.005.137 | 76.175.716.390 | 89.267.728.649 |
| Chi phí tài chính | 22 | 5.4 | 65.093.615.211 | 68.149.904.404 | 84.828.374.328 | 82.402.083.586 |
| <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i> | 23 | | - | - | - | - |
| Chi phí bán hàng | 25 | 5.5 | 12.756.720 | 89.949.850 | 56.207.945 | 148.080.010 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 5.6 | 1.181.505.251 | 1.832.877.171 | 5.396.722.804 | 8.534.477.628 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 15.061.487.655 | 5.708.199.561 | 3.211.282.501 | 22.231.563.217 |
| Thu nhập khác | 31 | | 258.900.000 | 254.247.000 | 842.183.181 | 360.648.100 |
| Chi phí khác | 32 | | 11.278.375 | 25.077.061 | 120.023.238 | 217.113.677 |
| Lợi nhuận khác | 40 | 5.7 | 247.621.625 | 229.169.939 | 722.159.943 | 143.534.423 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 15.309.109.280 | 5.937.369.500 | 3.933.442.444 | 22.375.097.640 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 5.8 | 1.408.953.738 | 857.645.668 | 1.408.953.738 | 2.019.782.490 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | 13.963.636 | - | 13.963.636 | 550.102.841 |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN | | | 13.886.191.906 | 5.079.723.832 | 2.510.525.070 | 19.805.212.309 |



NGUYỄN THANH VY
Người lập



LÊ THỊ PHƯỢNG
Phụ trách kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH
TỔNG GIÁM ĐỐC

TP HCM, ngày 26.. tháng 01.. năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

| | Mã số | Từ 01/01/2021 | Từ 01/01/2020 |
|---|-----------|-------------------------|--------------------------|
| | | đến 31/12/2021 | đến 31/12/2020 |
| | | VND | VND |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 01 | 3.933.442.444 | 22.375.097.640 |
| Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| Khấu hao tài sản cố định | 02 | 1.564.248.991 | 1.475.564.815 |
| Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập) | 03 | (9.870.460.904) | 10.955.202.573 |
| (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện | 04 | - | - |
| (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | (318.827.011) | (26.171.272.550) |
| Chi phí lãi vay | 06 | - | - |
| Các khoản điều chỉnh khác | 07 | 88.624.625.000 | - |
| Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động | 08 | 83.933.028.520 | 8.634.592.478 |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu | 09 | (148.128.808.738) | (30.842.473.104) |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho | 10 | (310.270.009) | 16.571.958.241 |
| Tăng/ (giảm) các khoản phải trả | 11 | 53.311.569.289 | (66.316.966.218) |
| (Tăng)/ giảm chi phí trả trước | 12 | (177.459.053) | (34.163.908) |
| Tăng/ (giảm) chứng khoán kinh doanh | 13 | - | - |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | - | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (2.118.015.055) | (7.000.000.000) |
| 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 | (13.489.955.046) | (78.987.052.511) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác | 21 | - | (218.878.963) |
| Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác | 22 | - | - |
| Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (616.857.000) | (10.612.911.877) |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác | 24 | 301.676.571 | 121.436.061.599 |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | - | (187.100.000.000) |
| 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 | 38.760.156 | 20.800.000.000 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (276.420.273) | (55.695.729.241) |
| 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 | - | (8.265.588.125) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | - | (8.265.588.125) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN THUẬN TRONG KỶ | 50 | (13.766.375.319) | (142.948.369.877) |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ | 60 | 27.929.905.576 | 170.878.275.453 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | - | - |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ | 70 | 14.163.530.257 | 27.929.905.576 |



NGUYỄN THANH VY
Người lập



LÊ THỊ PHƯƠNG
Phụ trách kế toán




ĐỖ THỊ KIM OANH
TỔNG GIÁM ĐỐC

TP HCM, ngày 26... tháng 01... năm 2022



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 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có các công ty con như được nêu tại thuyết minh 4.2.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 41 nhân viên (31 tháng 12 năm 2020 là 50 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.

0097
ÔNG
Ô PH
IẾ KÝ
TP. HỒ

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;
- cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi nhận giảm giá trị khoản đầu tư.

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 kiểm soát và điều hành bởi Công ty; tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50; lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng và sau phân phối quỹ dự trữ bắt buộc và khen thưởng phúc lợi được chia đều cho 2 bên.

Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long hợp tác kinh doanh dự án khu dân cư Camellia, 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 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt tồn quỹ | 26.260.465 | 67.485.469 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 14.137.269.792 | 27.862.420.107 |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng | - | - |
| | <u>14.163.530.257</u> | <u>27.929.905.576</u> |

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

| | 31/12/2021 | | 31/12/2020 | |
|-----|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| | Nguyên tệ | Tương đương VND | Nguyên tệ | Tương đương VND |
| VND | 14.163.530.257 | 14.163.530.257 | 27.921.825.950 | 27.921.825.950 |
| USD | 0 | 0 | 347,81 | 8.079.626 |
| | | <u>14.163.530.257</u> | | <u>27.929.905.576</u> |

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

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| <i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i> | | |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn | 7.780.066.855 | 7.801.676.571 |
| | <u>7.780.066.855</u> | <u>7.801.676.571</u> |

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|-------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| <i>Giá gốc:</i> | | |
| Đầu tư vào công ty con | 172.615.358.675 | 281.805.358.675 |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 185.800.000.000 | 185.800.000.000 |
| Đầu tư vào đơn vị khác | 27.377.500.000 | 6.887.500.000 |
| | <u>385.792.858.675</u> | <u>474.492.858.675</u> |
| <i>Dự phòng:</i> | | |
| Đầu tư vào công ty con | (69.017.184.348) | (84.726.361.451) |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | (16.397.480.019) | (15.000.000.000) |
| Đầu tư vào đơn vị khác | (11.250.834.860) | (6.809.598.680) |
| | <u>(96.665.499.227)</u> | <u>(106.535.960.131)</u> |
| <i>Giá trị thuần</i> | <u>289.127.359.448</u> | <u>367.956.898.544</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 | 31/12/2021 VND | % sở hữu | 31/12/2020 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 | 90% | 52.549.508.675 | 90% | 52.549.508.675 |
| 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 Môm Đá Chim | Đang hoạt động | 100% | 108.100.000.000 | 100% | 108.100.000.000 |
| 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 | 70% | 11.965.850.000 | 70% | 11.965.850.000 |
| Công ty TNHH MTV Đào 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 | 100% | 62.000.000.000 | 100% | 62.000.000.000 |
| 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 | 78,65% | 47.190.000.000 | 78,65% | 47.190.000.000 |
| | | | | | 172.615.358.675 | | 281.805.358.675 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

| Công ty | Địa chỉ | Hoạt động chính | Tình hình hoạt động | % sở hữu | 31/12/2021 VND | 31/12/2020 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 Đào 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 | |
| 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 | |
| | | | | | 27.377.500.000 | 6.887.500.000 |

(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 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã góp 0,8 tỷ VND, khoản vốn còn phải góp là 167,2 tỷ VND.

(b.2) : Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 31 tháng 12 năm 2021

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

| | 31/12/2021 VND | 31/12/2020 VND |
|--|-----------------------|------------------------|
| Đầu tư vào công ty con | | |
| Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 | 47.137.922.705 | 51.584.697.822 |
| Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 | 11.965.850.000 | 11.965.850.000 |
| Công Ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 | 9.913.411.643 | 1.372.410.155 |
| Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 | | 10.326.951.568 |
| Công ty CP Nông Nghiệp và Phát Triển Thế Kỷ 21 | | 9.476.451.906 |
| | 69.017.184.348 | 84.726.361.451 |
| 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 | 1.296.644.703 | |
| Công Ty TNN Đầu Tư Nhon Trạch Thế Kỷ 21 | 100.835.316 | - |
| | 16.397.480.019 | 15.000.000.000 |
| 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 | 63.800.228 | 59.598.680 |
| Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 | 2.016.262.702 | |
| Công ty CP Nông Nghiệp và Phát Triển Thế Kỷ 21 | 2.420.771.930 | |
| | 11.250.834.860 | 6.809.598.680 |
| | 96.665.499.227 | 106.535.960.131 |

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

| | 31/12/2021 VND | 31/12/2020 VND |
|------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm | 106.535.960.131 | 95.580.757.558 |
| Trích lập dự phòng trong năm | (9.870.460.904) | 10.955.202.573 |
| Số dư cuối năm | 96.665.499.227 | 106.535.960.131 |

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | 31/12/2021 VND | 31/12/2020 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Các khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden | 36.166.093.916 | 36.166.093.916 |
| Các khách hàng khác | 1.244.985.013 | 682.556.047 |
| | 37.411.078.929 | 36.848.649.963 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

4.4 Ứng trước cho người bán

| | | 31/12/2021 VND | 31/12/2020 VND |
|------------------------|-----|----------------------|----------------------|
| Công đoàn Báo Tuổi Trẻ | (*) | 4.000.000.000 | 4.000.000.000 |
| Khác | | 545.233.405 | 702.131.805 |
| | | 4.545.233.405 | 4.702.131.805 |

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

4.5 Phải thu về cho vay

| | | 31/12/2021 VND | 31/12/2020 VND |
|--|--|-----------------------|-----------------------|
| Ngắn hạn | | 474.739.720 | 474.739.720 |
| - Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân: | | 474.739.720 | 474.739.720 |
| - | | | |
| Dài hạn | | 18.175.319.506 | 18.175.319.506 |
| - Cá nhân | | 3.900.000.000 | 3.900.000.000 |
| - Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 (công ty con) | | 14.275.319.506 | 14.275.319.506 |
| - Khác | | | |
| | | 18.650.059.226 | 18.650.059.226 |

Chi tiết khoản phải thu về cho vay vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

- 0,474 tỷ VND là khoản cho vay theo hợp đồng vay vốn số 24/2/2020/TT-C21 ngày 02/12/2020 với lãi suất hiện đang áp dụng là 4,5%/năm, trong thời hạn 12 tháng.
- 3,9 tỷ VND 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, trong thời hạn 60 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 6 tỷ VND.
- Khoản cho Công Ty An Việt vay 14,275 tỷ VND. Trong đó
 - + 12,902 tỷ VND là khoản cho vay theo hợp đồng vay vốn số 15/HĐ-2016 ngày 1 tháng 12 năm 2016, phụ lục sửa đổi vào ngày 20 tháng 11 năm 2019 với lãi suất hiện đang áp dụng là 4,5%/năm, trong thời hạn 60 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 13.437.000.000 VND.
 - + 1,373 tỷ VND là khoản vay theo hợp đồng vay số 12/1/2020/HĐT-C21 ngày 15 tháng 06 năm 2020 và phụ lục bổ sung, trong thời hạn 12 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa 2.480.977.700 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

4.6 Phải thu khác

| | 31/12/2021 VND | 31/12/2020 VND |
|--|------------------------|-----------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Phải thu lãi cho vay | 3.855.399.386 | 2.998.510.007 |
| Phải thu nhân viên | 1.461.675.149 | 1.081.217.649 |
| Công ty con mượn tiền, không tính lãi (thuyết minh 6.1) | 525.000.000 | 525.000.000 |
| Ông Đỗ Đình Dũng (a) | 5.952.374.879 | 5.952.374.879 |
| Phải thu phí quản lý dự án Camellia Công Ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 | 586.618.693 | 586.618.693 |
| Phải thu chuyển nhượng phần vốn góp | 28.600.000.000 | 67.800.000.000 |
| Ký cược, ký quỹ | 15.000.000 | 15.000.000 |
| Phải thu khác | 1.668.972.307 | 2.181.106.917 |
| | 42.615.040.414 | 81.139.828.145 |
| Dài hạn | | |
| Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh : | | |
| - Hợp tác đầu tư (b) | 106.624.259.842 | |
| - Khoản hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng để phát triển dự án và quỹ đất ở Nhơn Trạch (c) | 67.529.475.000 | 67.529.475.000 |
| - Phải thu hợp tác đầu tư khác (d) | 46.538.000.000 | 22.500.000.000 |
| Phải thu khác (e) | 1.991.460.000 | 1.991.460.000 |
| | 222.683.194.842 | 92.020.935.000 |

- (a) Đây là khoản phải thu ông Đỗ Đình Dũng được thỏa thuận như là khoản ứng trước để mua lại 29% vốn điều lệ của ông Dũng trong Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 theo hợp đồng mua bán phần vốn góp ngày 11 tháng 6 năm 2019.
- (b) Đây là khoản hợp tác, liên doanh với các đối tác cá nhân, doanh nghiệp để cùng phân chia lợi nhuận cố định hoặc theo hiệu quả kinh doanh hợp tác sau khoảng thời gian hợp tác.
- (c) 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
- (d) 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.
- (e) Đây là khoản ủy thác đầu tư để phát triển dự án và quỹ đất ở Nhơn Trạch : 1.988.460.000, ký quỹ dài hạn : 3.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

4.7 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 31/12/2020 | 421.827.000 | 4.040.365.834 | 660.068.463 | 5.122.261.297 |
| Mua trong kỳ | | | 137.060.545 | 137.060.545 |
| Giảm Trong kỳ | | (331.276.476) | | (331.276.476) |
| Vào ngày 31/12/2021 | 421.827.000 | 3.709.089.358 | 797.129.008 | 4.928.045.366 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Vào ngày 31/12/2020 | 421.827.000 | 2.566.309.031 | 466.067.931 | 3.454.203.962 |
| Khấu hao trong năm | - | 5.861.028 | 42.452.782 | 48.313.810 |
| Vào ngày 31/12/2021 | 421.827.000 | 2.572.170.059 | 508.520.713 | 3.502.517.772 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Vào ngày 31/12/2020 | - | 1.474.056.803 | 194.000.532 | 1.668.057.335 |
| Vào ngày 31/12/2021 | - | 1.221.203.675 | 225.746.235 | 1.425.527.594 |

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.875.005.858 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 2.206.282.334 VND).

4.8 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 01/01/2021 | 2.933.909.250 | 26.919.086.889 | 7.304.637.834 | 37.157.633.973 |
| Tăng trong kỳ | | 944.745.828 | | 944.745.828 |
| Vào ngày 31/12/2021 | 2.933.909.250 | 27.863.832.717 | 7.304.637.834 | 38.102.379.801 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Vào ngày 01/01/2021 | 782.375.799 | 25.925.420.268 | 3.993.202.040 | 30.700.998.107 |
| Khấu hao trong năm | - | 892.473.189 | 292.185.516 | 1.184.658.705 |
| Vào ngày 31/12/2021 | 782.375.799 | 26.817.893.457 | 4.285.387.556 | 31.885.656.812 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Vào ngày 01/01/2021 | 2.151.533.451 | 993.666.621 | 3.311.435.794 | 6.456.635.866 |
| Vào ngày 31/12/2021 | 2.151.533.451 | 1.045.939.260 | 3.019.250.278 | 6.216.722.989 |

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.060.658.039 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 7.060.658.039 VND).

4.9 Hàng tồn kho

| | 31/12/2021 VND | 31/12/2020 VND |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Công cụ dụng cụ | 27.535.961 | 30.465.223 |
| | <u>27.535.961</u> | <u>30.465.223</u> |

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

| | 31/12/2021 VND | 31/12/2020 VND |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí đầu tư dự án: | 141.588.526.521 | 141.349.777.250 |
| | <u>141.588.526.521</u> | <u>141.349.777.250</u> |

4.11 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

| | 31/12/2021 VND | 31/12/2020 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 | 2.455.644.473 |
| | <u>2.441.680.837</u> | <u>2.455.644.473</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 :

| | 2021 VND | 2020 VND |
|--|----------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm | 2.455.644.473 | 3.005.747.314 |
| Ghi nhận (chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại | (13.963.636) | (550.102.841) |
| Số dư cuối năm | <u>2.441.680.837</u> | <u>2.455.644.473</u> |

4.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | 31/12/2021 VND | 31/12/2020 VND |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| - Khách hàng thuê VP | 10.146.845 | 346.738 |
| | <u>10.146.845</u> | <u>346.738</u> |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

4.13 Thuế**Thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) được khấu trừ**

| | Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND | 2020 VND |
|---|--|----------------------|
| Số dư đầu năm | 1.523.974.141 | - |
| Phát sinh trong năm: | | |
| - Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ | 585.628.877 | 2.325.386.644 |
| - Thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ | (2.109.603.018) | (801.412.503) |
| - Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ | | |
| Số dư cuối kỳ | 0 | 1.523.974.141 |

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | Vào ngày 01/01/2021 VND | Số phải nộp trong năm VND | Số đã nộp trong năm VND | Vào ngày 31/12/2021 VND |
|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| a. Phải nộp: | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | - | 2.574.233.285 | (2.384.825.533) | 189.407.752 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 74.925.780 | 494.793.249 | (548.518.121) | 21.200.908 |
| Lệ phí môn bài | - | 3.000.000 | (3.000.000) | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.381.589.230 | 1.408.953.738 | (2.118.015.055) | 672.527.913 |
| Thuế khác | | | | |
| Cộng | 1,456,515,010 | 4,480,980,272 | (5,054,358,709) | 883,136,573 |

4.14 Chi phí phải trả

| | 31/12/2021 VND | 31/12/2020 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Giá vốn trích trước và các chi phí phải trả khác – dự án Camellia Garden | 37.281.090.346 | 37.350.908.526 |

4.15 Dự phòng phải trả ngắn hạn

| | 31/12/2021 VND | 31/12/2020 VND |
|----------|--------------------|--------------------|
| Dự phòng | 749.999.988 | 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

4.16 Quỹ khen thưởng và phúc lợi

| | 31/12/2021 VND | 31/12/2020 VND |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm | 8.614.736.786 | 8.780.171.311 |
| Trích lập quỹ từ lợi nhuận | 426.161.465 | 1.408.144.842 |
| Sử dụng quỹ trong năm | (2.104.704.236) | (1.573.579.367) |
| Số dư cuối năm | <u>6.936.194.015</u> | <u>8.614.736.786</u> |

4.17 Phải trả khác

| | 31/12/2021 VND | 31/12/2020 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <i>Ngắn hạn</i> | | |
| Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả | 5.998.740.587 | 4.069.475.534 |
| Khách hàng đặt cọc cho các Hợp đồng đầu tư thuộc dự án Camellia Garden | 40.746.415.500 | 40.746.415.500 |
| Phí bảo trì thu hộ - Dự án Camellia Garden | 7.116.049.374 | 7.089.091.374 |
| Phí quản lý thu hộ - Dự án Camellia Garden | - | - |
| Cổ tức phải trả | 5.392.763.955 | 1.328.780.455 |
| Các khoản phải trả khác | 933.092.243 | 1.089.258.060 |
| | <u>60.187.061.659</u> | <u>54.323.020.923</u> |
| <i>Dài hạn</i> | | |
| Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ | 7.102.322.177 | 7.093.353.502 |
| 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 |
| | <u>25.730.652.573</u> | <u>25.721.683.898</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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

4.18 **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 01/01/2020 | 193.363.710.000 | 152.344.409.590 | (39.694.333.716) | 32.654.220.091 | 313.027.032.518 | 651.695.038.483 |
| Tái phát hành cổ phiếu quỹ | - | - | - | - | 19.805.212.309 | 19.805.212.309 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | (1.408.144.842) | (1.408.144.842) |
| Trích lập quỹ KTPL | - | - | - | - | (456.487.155) | (456.487.155) |
| Thù lao HĐQT và BKS | - | 3.455.905.872 | 14.028.109.128 | - | (26.226.022.500) | (8.742.007.500) |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | - | - |
| Số dư 31/12/2020 | 193.363.710.000 | 155.800.315.462 | (25.666.224.588) | 32.654.220.091 | 304.741.590.330 | 660.893.611.295 |
| Năm nay | | | | | | |
| Số dư 01/01/2021 | 193.363.710.000 | 155.800.315.462 | (25.666.224.588) | 32.654.220.091 | 304.741.590.330 | 660.893.611.295 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | 2.510.525.070 | 2.510.525.070 |
| Trích lập quỹ KTPL | - | - | - | - | (426.161.465) | (426.161.465) |
| Thù lao HĐQT và BKS | - | - | - | - | - | - |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | (7.255.458.800) | (7.255.458.800) |
| Số dư 31/12/2021 | 193.363.710.000 | 155.800.315.462 | (25.666.224.588) | 32.654.220.091 | 299.570.495.135 | 655.722.516.100 |

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.

4.18 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**b) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (“LNSTCPP”)**

| | LNSTCPP của các năm trước VND | LNSTCPP năm hiện hành VND | Tổng VND |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| Năm trước | | | |
| Số dư 01/01/2020 | 313.027.032.518 | - | 313.027.032.518 |
| Lợi nhuận trong năm | - | 19.805.212.309 | 19.805.212.309 |
| Trích lập quỹ KTPL | | (1.408.144.842) | (1.408.144.842) |
| Chi thường HĐQT | (456.487.155) | | (456.487.155) |
| Chia cổ tức | (26.226.022.500) | | (26.226.022.500) |
| Số dư 31/12/2020 | 286.344.522.863 | 18.397.067.467 | 304.741.590.330 |
| Năm nay | | | |
| Số dư 01/01/2021 | 304.741.590.330 | | 304.741.590.330 |
| Lợi nhuận trong năm | - | 2.510.525.070 | 2.510.525.070 |
| Trích lập quỹ KTPL | - | (426.161.465) | (426.161.465) |
| Chi thường HĐQT | - | | - |
| Chia cổ tức | (7.255.458.800) | | (7.255.458.800) |
| Số dư 31/12/2021 | 297.486.131.530 | 2.084.363.605 | 299.570.495.135 |

c) Cổ phiếu**- Cổ phiếu phổ thông**

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| 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 31 tháng 12 năm 2021

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 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND | Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 VND |
|--|--|--|
| Doanh thu cho thuê văn phòng và tài sản khác | 25.104.384.210 | 49.468.826.338 |

5.2 Giá vốn hàng bán

| | Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND | Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 VND |
|--|--|--|
| Giá vốn cho thuê văn phòng và tài sản khác | 7.787.513.022 | 25.420.350.546 |

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND | Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 VND |
|--------------------------------------|--|--|
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 318.827.011 | 5.347.728.638 |
| Lãi cho vay | 856.889.379 | 811.321.887 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | | 8.678.124 |
| Lợi nhuận được chia từ công ty con | | 15.300.000.000 |
| Doanh thu chuyển nhượng vốn | 75.000.000.000 | |
| Thu nhập chuyển nhượng quyền hợp tác | | 67.800.000.000 |
| | 76.175.716.390 | 89.267.728.649 |

5.4 Chi phí tài chính

| | Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND | Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 VND |
|--|--|--|
| Phần lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh | 5.998.740.587 | 8.357.684.526 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | (9.870.460.904) | 10.955.202.573 |
| Giá vốn phần vốn chuyển nhượng | 88.700.000.000 | |
| Chi phí chuyển nhượng quyền hợp tác | | 63.087.777.975 |
| Chi phí tài chính khác | 94.645 | 1.418.512 |
| | 84.828.374.328 | 82.402.083.586 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

| 5.5 | Chi phí bán hàng | Từ 01/01/2021 | Từ 01/01/2020 |
|-----|---|----------------------|----------------------|
| | | đến 31/12/2021 | đến 31/12/2020 |
| | | VND | VND |
| | Chi phí môi giới thuê văn phòng | 56.207.945 | 140.080.010 |
| | Chi phí khác | | 8.000.000 |
| | | 56.207.945 | 148.080.010 |
| 5.6 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | Từ 01/01/2021 | Từ 01/01/2020 |
| | | đến 31/12/2021 | đến 31/12/2020 |
| | | VND | VND |
| | Chi phí nhân viên quản lý | 3.556.522.397 | 6.703.731.737 |
| | Chi phí khấu hao tài sản | 355.388.734 | 347.700.794 |
| | Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác | 1.484.811.673 | 1.483.045.097 |
| | | 5.396.722.804 | 8.534.477.628 |
| 5.7 | Lợi nhuận khác | Từ 01/01/2021 | Từ 01/01/2020 |
| | | đến 31/12/2021 | đến 31/12/2020 |
| | | VND | VND |
| | Thu nhập khác | 842.183.181 | 360.648.100 |
| | Chi khác | (120.023.238) | (217.113.677) |
| | (Lỗ)/lãi khác | 722.159.943 | 143.534.423 |



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

| | Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND | Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 VND |
|-----------------------------|--|--|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 1.408.953.738 | 2.019.782.490 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 13.963.636 | 550.102.841 |
| | 1.422.917.374 | 2.569.885.331 |

Chi phí thuế TNDN hiện hành

| | Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND | Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 VND |
|---|--|--|
| Lãi trước thuế theo kế toán | 3.933.442.444 | 22.375.097.640 |
| 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 (*) | 5.998.740.587 | 8.357.684.526 |
| - Lợi nhuận không chịu thuế (được chia từ công ty con) | | (15.300.000.000) |
| - Chi phí không được trừ khác | 131.772.238 | 366.991.182 |
| - Chênh lệch tạm thời – Chi phí trích trước | | (1.372.755.564) |
| Thu nhập tính thuế | 10.063.955.269 | 14.427.017.787 |
| Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành (20%) | 2.012.791.054 | 2.885.403.557 |
| Thuế TNDN được giảm 30% | (603.837.316) | (865.621.067) |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 1.408.953.738 | 2.019.782.490 |

(*) 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 31 tháng 12 năm 2021

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 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND | Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 VND |
|---|--|--|
| Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỳ 21 Tăng vốn | | 8.100.000.000 |
| Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21 Lãi cho vay Cho vay | 642.389.380 | 596.234.217 1.373.000.000 |
| Công Ty Cổ phần Schengen Invest Góp vốn | | 170.000.000.000 |
| Công Ty TNHH Sao Mai Thế Kỳ 21 Chia lãi | | 15.300.000.000 |

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

| Bên liên quan/Nội dung số dư | 31/12/2021 VND | 01/01/2021 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21 Phải thu tiền cho mượn Cho vay | 525.000.000 14.275.319.506 | 525.000.000 14.275.319.506 |
| Lãi vay phải thu | 2.991.703.498 | 2.349.314.118 |

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



LÊ THỊ PHƯỢNG
Phụ trách kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH
Tổng Giám Đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 Tháng 01 năm 2022