

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022*

**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**



## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04-05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11-12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13-45

---

0301  
CỘI  
CỔ  
THÉ  
TP

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

## 1. 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.

## 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Phụ trách Kế toán**

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Phụ trách Kế toán trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

**Hội đồng Quản trị**

Ông	Trần Thế Vinh	Chủ tịch
Bà	Đỗ Thị Kim Oanh	Thành viên
Ông	Đặng Chu Dũng	Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc và Phụ trách Kế toán**

Bà	Đỗ Thị Kim Oanh	Tổng Giám đốc
Ông	Đặng Chu Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Lê Thị Phương	Phụ trách Kế toán

**Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau**

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

**4. Kiểm toán độc lập**

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore Aisc (MOORE AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị



TRẦN THẾ VINH

Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 04 năm 2023



11/01/2023

Số: B1222606-R-C21 /MOORE AISC-DN3

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI QUÝ CỖ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21, được lập ngày 19 tháng 04 năm 2023, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21 chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

03/03/2023  
CỔ  
CỔ  
THI  
1 TF

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)****Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ Phần Thế Kỳ 21 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Không nhằm mục đích loại trừ, chúng tôi muốn lưu ý đến người đọc các nội dung sau:

- Khoản chia lãi và hoàn trả vốn góp liên doanh được trình bày tại thuyết minh mục V.14 "Phải trả khác".
- + 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 Kỳ 21 sẽ được điều chỉnh lại khi chính thức quyết toán hợp đồng hợp tác và các phụ lục.
- Khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày tại thuyết minh mục V.2 "Đầu tư tài chính".
- + Công ty Cổ phần Schengen Invest đã tạm trích dự phòng suy giảm giá trị đầu tư vào các đơn vị khác là 20.221.582.605 VND. Do đó, Công ty có thể sẽ điều chỉnh khoản dự phòng suy giảm giá trị đầu tư vào Công ty Cổ phần Schengen Invest khi Báo cáo tài chính của các công ty mà Công ty Cổ phần Schengen Invest đầu tư vào đã được kiểm toán.
- + Tỷ lệ góp vốn và quyền biểu quyết của các cổ đông tại Công ty Cổ phần Schengen Invest tạm thời được xác định theo giấy phép kinh doanh cũ và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 01 tháng 12 năm 2022. Tỷ lệ và quyền biểu quyết này sẽ được xác định chính thức sau ngày 28 tháng 4 năm 2023 và Công ty Cổ phần Schengen Invest sẽ tiến hành thủ tục pháp lý thay đổi giấy phép kinh doanh mới.



**Phạm Văn Vinh**

**Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số : 0112-2023-005-1

Thay mặt và đại diện

**Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin Học MOORE AISC**

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 04 năm 2023

**Lê Thị Thanh Tâm**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
Kiểm toán số: 3199-2020-005-1

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mẫu số B 01 - DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>33.618.002.283</b>	<b>109.706.053.994</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>12.555.662.841</b>	<b>14.163.530.257</b>
1. Tiền	111		12.555.662.841	14.163.530.257
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>8.070.592.037</b>	<b>7.780.066.855</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	8.070.592.037	7.780.066.855
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>12.898.685.827</b>	<b>87.671.352.748</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	974.607.796	37.411.078.929
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	4.555.031.201	4.545.233.405
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	8.809.617.105	45.715.040.414
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.4,6	(1.440.570.275)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>52.202.666</b>	<b>27.535.961</b>
1. Hàng tồn kho	141		52.202.666	27.535.961
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>40.858.912</b>	<b>63.568.173</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		40.858.912	63.568.173
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>770.006.500.422</b>	<b>682.822.245.104</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>209.796.047.984</b>	<b>241.333.254.068</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	36.166.093.916	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5a	19.175.059.226	18.650.059.226
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	155.624.894.842	222.683.194.842
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5	(1.170.000.000)	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.431.015.971</b>	<b>1.425.527.594</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.431.015.971	1.425.527.594
- Nguyên giá	222		5.713.162.247	4.928.045.366
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.282.146.276)	(3.502.517.772)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
- Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45.662.840)	(45.662.840)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>5.748.799.249</b>	<b>6.216.722.989</b>
- Nguyên giá	231		38.102.379.801	38.102.379.801
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(32.353.580.552)	(31.885.656.812)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.8</b>	<b>141.987.019.614</b>	<b>141.588.526.521</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		141.987.019.614	141.588.526.521
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2b</b>	<b>408.318.265.305</b>	<b>289.366.592.255</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		237.315.358.675	172.615.358.675
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		258.550.000.000	185.800.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		27.377.500.000	27.377.500.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(114.924.593.370)	(96.426.266.420)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.725.352.299</b>	<b>2.891.621.677</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		283.671.462	449.940.840
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.17	2.441.680.837	2.441.680.837
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>803.624.502.705</b>	<b>792.528.299.098</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>160.450.630.728</b>	<b>134.067.645.795</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>104.445.197.896</b>	<b>108.336.993.222</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		474.744.003	478.102.101
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		144.989	10.146.845
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	1.827.882.980	1.340.854.621
4. Phải trả người lao động	314		588.413.346	600.215.841
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	37.281.090.346	37.281.090.346
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	609.950.250
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a	57.224.782.027	60.187.061.659
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.15	749.999.988	749.999.988
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	6.298.140.217	7.079.571.571
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>56.005.432.832</b>	<b>25.730.652.573</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	56.005.432.832	25.730.652.573
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mẫu số B 01 - DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>643.173.871.977</b>	<b>658.460.653.303</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>643.173.871.977</b>	<b>658.460.653.303</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		193.363.710.000	193.363.710.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193.363.710.000	193.363.710.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		155.800.315.462	155.800.315.462
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(25.666.224.588)	(25.666.224.588)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		32.654.220.091	32.654.220.091
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		287.021.851.012	302.308.632.338
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		295.017.170.401	297.486.131.530
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(7.995.319.389)	4.822.500.808
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>803.624.502.705</b>	<b>792.528.299.098</b>



NGUYỄN THANH VY

Người lập biểu

Ngày 19 tháng 04 năm 2023



LÊ THỊ PHƯƠNG

Phụ trách kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH

Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	29.753.163.806	25.104.384.210
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	29.753.163.806	25.104.384.210
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	7.921.844.729	7.787.513.022
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		21.831.319.077	17.316.871.188
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	7.659.256.666	1.175.716.390
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	26.756.469.764	6.489.141.521
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	596.988.861	56.207.945
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	8.587.260.798	5.396.722.804
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		(6.450.143.680)	6.550.515.308
11. Thu nhập khác	31	VI.7	951.964.749	842.183.181
12. Chi phí khác	32	VI.8	186.018.650	120.023.238
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		765.946.099	722.159.943
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(5.684.197.581)	7.272.675.251
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	2.297.288.996	1.866.671.786
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	-	13.963.636
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(7.981.486.577)	5.392.039.829



NGUYỄN THANH VY

Người lập biểu

Ngày 19 tháng 04 năm 2023



LÊ THỊ PHƯƠNG

Phụ trách kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH

Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(5.684.197.581)	7.272.675.251
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9-11	867.715.363	1.564.248.991
- Các khoản dự phòng	03	VI.5-6	21.108.897.225	(10.109.693.711)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.4-5	(1.159.256.666)	9.394.283.610
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		15.133.158.341	8.121.514.141
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		72.457.699.015	(61.562.139.157)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(24.666.705)	2.929.262
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		30.084.351.124	(530.360.511)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		188.978.639	(177.459.053)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.866.671.786)	(2.118.015.055)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>115.972.848.628</b>	<b>(56.263.530.373)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(405.280.000)	(1.081.806.373)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	30.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(290.525.182)	(280.066.855)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	301.676.571
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(137.450.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		31.700.000.000	46.400.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		302.367.288	318.827.011
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(106.143.437.894)</b>	<b>45.688.630.354</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(11.437.278.150)	(3.191.475.300)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(11.437.278.150)</b>	<b>(3.191.475.300)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(1.607.867.416)</b>	<b>(13.766.375.319)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>14.163.530.257</b>	<b>27.929.905.576</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>12.555.662.841</b>	<b>14.163.530.257</b>



NGUYỄN THANH VY

Người lập biểu

Ngày 19 tháng 04 năm 2023



LÊ THỊ PHƯƠNG

Phụ trách kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH

Tổng Giám đốc

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. 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.

**2. Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.****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 thông 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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.

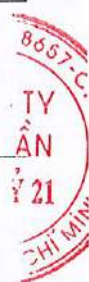
Từ đầu năm 2022 đến nay, tình hình đại dịch toàn cầu Covid-19 đã được kiểm soát, trong đó các ngành kinh doanh dịch vụ du lịch - lưu trú - nghỉ dưỡng, cho thuê văn phòng mà Công ty đang kinh doanh đã có doanh thu tăng. Tuy nhiên các hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty và xây dựng các dự án cũng bị ảnh hưởng tiến độ sau đại dịch Covid-19 và tình hình chung của thị trường bất động sản.

7. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2022: 39 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 41 nhân viên)

**8. Cấu trúc doanh nghiệp****8.1 Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 03 công ty con sở hữu trực tiếp như sau

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
+ Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Khai thác nước khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	90,00%	90,00%	90,00%
+ Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	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 Móm Đá Chim	100,00%	100,00%	100,00%
+ Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Sản xuất nông nghiệp kết hợp trên diện tích đất lâm nghiệp	99,09%	99,09%	99,09%





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8.2 Danh sách các công ty liên kết**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 03 công ty liên kết như sau:

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

(\*) Đang triển khai hoạt động.

(\*\*) Ngưng hoạt động.

(\*\*\*) Theo Biên bản họp Đại hội Đồng Cổ đông của Công ty Cổ Phần Schengen Invest ngày 15 tháng 12 năm 2022, cổ đông sẽ hoàn tất việc góp vốn đến ngày 28 tháng 4 năm 2023. Do đó, tỷ lệ góp vốn và quyền biểu quyết của các cổ đông tạm thời được xác định theo tỷ lệ vốn góp trên Giấy phép kinh doanh cũ và theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông của Công ty này ngày 01 tháng 12 năm 2022.

**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 cơ thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**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 thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ 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 quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.

**2. Nguyên tắc kế toán 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 năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

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

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 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.

**Nguyên tắc kế toán các khoản 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.

**Nguyên tắc kế toán các khoản 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.

0306  
CÔNG  
CỔ  
THẾ  
KỶ 21 TP.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

**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. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

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

- Công cụ dụng cụ: 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.

**Phương pháp lập 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. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

**5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình**

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt*

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

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

*Phần mềm máy vi 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.

**5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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*

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

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

*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*

**7. Nguyên tắc ghi nhận 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.

**8. 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 chỉ 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**9. 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.

**10. 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,...

**11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu**

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

**Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần**

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

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

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

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

**12. Nguyên tắc ghi nhận 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"

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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.

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành**

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập 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 hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Nguyên tắc 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 Quý 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.

**18. 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 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.

**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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**19. 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.

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

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

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2022	01/01/2022
<b>Tiền</b>	<b>12.555.662.841</b>	<b>14.163.530.257</b>
Tiền mặt	83.312.661	26.260.465
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.472.350.180	14.137.269.792
+ VND	12.472.350.180	14.137.269.792
<b>Cộng</b>	<b>12.555.662.841</b>	<b>14.163.530.257</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>8.070.592.037</b>	<b>8.070.592.037</b>	<b>7.780.066.855</b>	<b>7.780.066.855</b>
Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn trên 03 tháng	8.070.592.037	8.070.592.037	7.780.066.855	7.780.066.855
<b>Cộng</b>	<b>8.070.592.037</b>	<b>8.070.592.037</b>	<b>7.780.066.855</b>	<b>7.780.066.855</b>

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>- Đầu tư vào công ty con</b>	<b>237.315.358.675</b>	<b>(77.609.994.999)</b>	<b>-</b>	<b>(69.017.184.348)</b>
+ Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỳ 21 (*)	52.549.508.675	(8.117.846.918)	Không xác định	(9.913.411.643)
+ Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỳ 21 (*)	163.100.000.000	(47.826.298.081)	Không xác định	(47.137.922.705)
+ Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21 (*)	21.665.850.000	(21.665.850.000)	Không xác định	(11.965.850.000)
<b>- Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>258.550.000.000</b>	<b>(25.780.556.865)</b>	<b>-</b>	<b>(16.155.834.956)</b>
+ Cty TNHH Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỳ 21 (*)	800.000.000	(131.283.780)	Không xác định	(100.835.316)
+ Cty TNHH Tân Uyên (*)	15.000.000.000	(15.000.000.000)	Không xác định	(15.000.000.000)
+ Cty Cổ Phần Schengen Invest (*)	242.750.000.000	(10.649.273.085)	Không xác định	(1.054.999.640)
<b>- Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>27.377.500.000</b>	<b>(11.534.041.506)</b>	<b>-</b>	<b>(11.253.247.115)</b>
+ Cty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trán (*)	137.500.000	(69.930.864)	Không xác định	(63.800.227)
+ Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 21 (*)	9.300.000.000	(2.047.329.475)	Không xác định	(2.018.674.958)
+ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỳ 21 (*)	11.190.000.000	(2.666.781.167)	Không xác định	(2.420.771.929)
+ Cty CP Chứng Khoán Viễn Đông (**)	6.750.000.000	(6.750.000.000)	Không xác định	(6.750.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>523.242.858.675</b>	<b>(114.924.593.370)</b>	<b>-</b>	<b>(96.426.266.420)</b>

(\*): Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**+ Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 072.501, lần thứ 24 ngày 26 tháng 3 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty TNHH sao Mai Thế Kỷ 21 là 45.000.000.000 VND - chiếm 90% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã đầu tư 52.549.508.675 VND - chiếm 90% vốn điều lệ (số đầu năm là 52.549.508.675 VND - chiếm 90% vốn điều lệ). Trong năm 2022, giá trị đầu tư vào Công ty TNHH sao Mai Thế Kỷ 21 bị giảm sút.

**+ Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3400367657, lần thứ 7 ngày 19 tháng 5 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 là 108.100.000.000 VND - chiếm 100% vốn điều lệ. Trong năm 2022, Công ty đã đầu tư thêm 55.000.000.000 VND nâng tổng vốn thực góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 163.100.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 đang trong quá trình hoàn tất hồ sơ thay đổi giấy phép kinh doanh và giá trị đầu tư bị giảm sút.

**+ Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5800749189, lần thứ 6 ngày 03 tháng 6 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp. Trong đó, Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 đã mua cổ phần tương ứng 99,09% vốn góp của Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 với giá mua là 19.665.850.000 VND. Trong năm 2022, Công ty đã đầu tư thêm 9.700.000.000 VND nâng tổng vốn thực góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 21.665.850.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 đang trong quá trình hoàn tất hồ sơ thay đổi giấy phép kinh doanh và giá trị đầu tư bị giảm sút.

**+ Công Ty TNHH Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21**

Vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty TNHH Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21 là 420 tỷ VND. Công ty cam kết góp 168 tỷ VND (40% vốn điều lệ); đến 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã góp 0,8 tỷ VND, khoản vốn còn phải góp là 167,2 tỷ VND.

**+ Công Ty TNHH Tân Uyên**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 Công ty đã góp vào Công Ty TNHH Tân Uyên 15 tỷ VND ( 41% vốn điều lệ). Hiện tại Công Ty TNHH Tân Uyên ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng toàn bộ.

**+ Công Ty Cổ Phần Schengen Invest**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0316218122, lần đầu ngày 25 tháng 3 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công Ty Cổ Phần Schengen Invest là 170.000.000.000 VND - chiếm 48,57% vốn điều lệ. Trong năm 2022, Công ty đã đầu tư thêm 72.750.000.000 VND nâng tổng vốn thực góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 242.750.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty Cổ Phần Schengen Invest đang trong quá trình hoàn tất hồ sơ thay đổi giấy phép kinh doanh, tỷ lệ góp vốn và quyền biểu quyết của các cổ đông tạm thời được xác định theo tỷ lệ vốn góp trên Giấy phép kinh doanh cũ và theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông của Công ty này ngày 01 tháng 12 năm 2022. Giá trị đầu tư vào Công ty Cổ Phần Schengen Invest bị suy giảm.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**+ Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trán**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 21002882226, lần thứ 9 ngày 30 tháng 11 năm 2020 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 Trán là 137.500.000 VND - chiếm 0,5% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã đầu tư 137.500.000 VND - chiếm 0,5% vốn điều lệ (số đầu năm là 137.500.000 VND - chiếm 0,5% vốn điều lệ). Trong năm 2022, giá trị đầu tư vào Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trán bị giảm sút.

**+ Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 21**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 1701953958, lần thứ 9 ngày 29 tháng 5 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 21 là 62.000.000 VND - chiếm 100% vốn điều lệ. Công ty đã chuyển nhượng 85% vốn góp trong năm 2021, tại 31 tháng 12 năm 2022 vốn đầu tư là 9.300.000 VND - chiếm 15% vốn điều lệ (số đầu năm là 9.300.000 VND - chiếm 15% vốn điều lệ). Trong năm 2022, giá trị đầu tư vào Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 21 bị giảm sút.

**+ 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, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỳ 21 là 47.190.000 VND - chiếm 78,65% vốn điều lệ. Công ty đã chuyển nhượng 60% vốn góp trong năm 2021, tại 31 tháng 12 năm 2022 vốn đầu tư là 11.190.000 VND - chiếm 18,65% vốn điều lệ (số đầu năm là 11.190.000 VND - chiếm 18,65% vốn điều lệ). Trong năm 2022, giá trị đầu tư vào Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỳ 21 bị giảm sút.

(\*\*) Công ty CP Chứng Khoán Viễn Đông ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng toàn bộ.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>974.607.796</b>	<b>-</b>	<b>37.411.078.929</b>	<b>-</b>
Khách hàng trong nước	974.607.796	-	37.411.078.929	-
+ Các khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	-	-	36.166.093.916	-
+ Khách hàng khác	974.607.796	-	1.244.985.013	-
<b>Cộng</b>	<b>974.607.796</b>	<b>-</b>	<b>37.411.078.929</b>	<b>-</b>
<b>b. Dài hạn</b>				
Khách hàng trong nước nhà tại dự án Camellia Garden (*)	36.166.093.916	-	-	-
	36.166.093.916	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>36.166.093.916</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Đây là khoản 5% giữ lại của Hợp đồng mua bán nhà.

4. Trả trước cho người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.555.031.201</b>	<b>(410.241.044)</b>	<b>4.545.233.405</b>	<b>-</b>
Nhà cung cấp trong nước	4.555.031.201	(410.241.044)	4.545.233.405	-
+ Công đoàn Bảo Tuổi Trẻ (*)	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Nhà cung cấp khác	555.031.201	(410.241.044)	545.233.405	-
<b>Cộng</b>	<b>4.555.031.201</b>	<b>(410.241.044)</b>	<b>4.545.233.405</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản ứng trước cho Công đoàn Bảo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất với diện tích 5.922,3 m<sup>2</sup> 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. Dự án đang xin chấp thuận chủ trương của UBND Thành phố.

5. Phải thu về cho vay	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Dài hạn</b>	<b>19.175.059.226</b>	<b>(1.170.000.000)</b>	<b>18.650.059.226</b>	<b>-</b>
Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trán (1)	474.739.720	-	474.739.720	-
Ông Thân Trọng Việt (2)	3.900.000.000	(1.170.000.000)	3.900.000.000	-
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 (3)	14.800.319.506	-	14.275.319.506	-
<b>Cộng</b>	<b>19.175.059.226</b>	<b>(1.170.000.000)</b>	<b>18.650.059.226</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay (tiếp theo)	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Phải thu về cho vay là các bên liên quan</b>				
Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân	474.739.720	-	474.739.720	-
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	14.800.319.506	-	14.275.319.506	-
<b>Cộng</b>	<b>15.275.059.226</b>	<b>-</b>	<b>14.750.059.226</b>	<b>-</b>

(1) Khoản cho vay theo hợp đồng vay vốn số 24/2/2020/TT-C21 ngày 02 tháng 12 năm 2020 với lãi suất hiện đang áp dụng là 4,5%/năm, phụ lục bổ sung ngày 01 tháng 12 năm 2021 trong thời hạn 36 tháng với tổng số tiền cho vay đối đa là 1.000.000.000 VND.

(2) Khoản phải thu Ông Thân Trọng Việt - Chủ tịch hội đồng quản trị trước ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân theo hợp đồng cho vay số 134/HĐ-2017 ngày 20 tháng 10 năm 2017, với lãi suất hiện đang áp dụng là 5,5%/năm, tổng số tiền cho vay tối đa là 6 tỷ, khoản này đã quá hạn thanh toán.

(3) Khoản cho vay theo hợp đồng vay vốn số 15/HĐ-2016 ngày 01 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 và phụ lục sửa đổi vào ngày 06 tháng 06 năm 2022 thời hạn cho vay là 180 tháng với tổng số tiền cho vay đối đa là 13.437.000.000 VND. Hợp đồng vay vốn số 12/1/2020/HĐT-C21 ngày 15 tháng 6 năm 2020 với lãi suất hiện đang áp dụng là 4,5%/năm và phụ lục bổ sung ngày 10 tháng 6 năm 2021, trong thời hạn 36 tháng với tổng số tiền cho vay đối đa là 2.480.977.700 VND. Và theo thỏa thuận công nợ số 12-2/2022/TT-C21 ngày 15/06/2022, với lãi suất đang áp dụng là 5% năm, gia hạn thanh toán đến hết ngày 31/12/2026 với tổng số tiền cho vay là: 525.000.000 VND.

6. Phải thu khác	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>8.809.617.105</b>	<b>(1.030.329.231)</b>	<b>45.715.040.414</b>	<b>-</b>
Phải thu lãi cho vay	4.712.288.764	-	3.855.399.386	-
Phải thu người lao động	334.067.500	-	1.066.407.649	-
Công ty con mượn tiền không lãi suất	-	-	525.000.000	-
Ông Đỗ Đình Dũng	-	-	5.952.374.879	-
Phải thu phí quản lý dự án Camellia	586.618.693	-	586.618.693	-
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	-	-	31.700.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	15.000.000	-
Phải thu khác	3.176.642.148	(1.030.329.231)	2.014.239.807	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Dài hạn</b>	<b>155.624.894.842</b>	-	<b>222.683.194.842</b>	-
Ông Lâm Sơn Hoàng (1)	829.080.000	-	67.529.475.000	-
Phải thu từ đầu tư hợp tác liên doanh (2)	33.134.259.842	-	106.624.259.842	-
Phải thu Công ty Cổ phần Schengen Invest (3)	52.954.200.000	-	46.538.000.000	-
Phải thu từ đầu tư dự án đất Nhơn Trạch (4)	68.688.855.000	-	1.988.460.000	-
Ký cược, ký quỹ	18.500.000	-	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>164.434.511.947</b>	<b>(1.030.329.231)</b>	<b>268.398.235.256</b>	-
<b>c. Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
Công ty Cổ phần Schengen Invest	52.954.200.000	-	46.538.000.000	-
Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trán	1.535.986.837	-	1.535.986.837	-
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	3.634.092.877	-	3.516.703.498	-
<b>Cộng</b>	<b>58.124.279.714</b>	-	<b>51.590.690.335</b>	-

(1) Hợp đồng 123/HĐ-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) Đây là khoản hợp tác, liên doanh với các đối tác để đầu tư, kinh doanh và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp hoặc theo hiệu quả kinh doanh sau khoảng thời gian hợp tác. Trong năm 2022, các khoản hợp tác này đã có thỏa thuận chấm dứt và đang được thu lại theo tiến độ, dự kiến đến Quý 2 năm 2023, Công ty sẽ thu hồi hết toàn bộ số tiền.

(3) Hợp đồng 22-1/2020/HĐT-C21 ngày 18/09/2020 hợp tác đầu tư với Công ty Cổ Phần Schengen Invest để phát triển đầu tư vào các khu du lịch tại Nha Trang và Bình Thuận, Đà Lạt, Vũng Tàu thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần hoặc góp vốn vào các công ty sở hữu những khu du lịch và các hình thức phù hợp quy định pháp luật, lợi nhuận được chia là 10% lợi nhuận kinh doanh trước thuế của Công ty Cổ Phần Schengen Invest. Trong năm 2022, khoản hợp tác này đã có thỏa thuận chấm dứt và đang được thu lại theo tiến độ, dự kiến đến Quý 3 năm 2023, Công ty sẽ thu hồi hết toàn bộ số tiền.

(4) Dự án phát triển quỹ đất thực hiện dự án khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Trạch. Trong đó gồm: Thỏa thuận số 02/2021/VBTT-C21 ngày 04 tháng 02 năm 2021 và thỏa thuận số 07A/2022/TT-C21 ngày 12 tháng 04 năm 2022 cùng chia lợi nhuận, dự án đã được chia lãi đợt đầu. Ngày 25/10/2022, Công ty Cổ phần Schengen Invest đặt cọc cho Công ty về việc chuyển giao toàn bộ quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tới dự án này.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Hàng tồn kho	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	52.202.666	-	27.535.961	-
<b>Cộng</b>	<b>52.202.666</b>	<b>-</b>	<b>27.535.961</b>	<b>-</b>
8. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	141.987.019.614	-	141.588.526.521	-
Chi phí đầu tư các dự án	141.987.019.614	-	141.588.526.521	-
+ Khu dân cư Phước Long B, Quận 9 (1)	89.314.962.523	-	89.177.462.523	-
+ Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (Camellia Garden) (2)	48.712.310.918	-	48.711.061.118	-
+ Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	3.179.343.375	-	2.919.600.082	-
+ Dự án Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức	780.402.798	-	780.402.798	-
<b>Cộng</b>	<b>141.987.019.614</b>	<b>-</b>	<b>141.588.526.521</b>	<b>-</b>

(1) Khu dân cư Phước Long B, Quận 9 gồm chi phí bồi thường, thuế, chi phí khác...; hiện tại chủ trương đầu tư dự án hết hiệu lực và việc gia hạn chủ trương đầu tư bị vướng mắc thủ tục, tuy nhiên Công ty đang cập nhật quy hoạch mới và những thay đổi của Luật đất đai đồng thời để làm cơ sở triển khai dự án. Dự án đã được Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh báo cáo về các vướng mắc chưa được giải quyết của Công ty đến Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh theo công văn số 12/2021/CV-HoREA ngày 26/02/2021.

(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 đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu dân cư và xây dựng và kinh doanh nhà ở này hợp tác giữa Công ty và Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG). Theo biên bản họp với các khách hàng lô H ngày 15/11/2022, Công ty sẽ hoàn tất việc thiết kế, lập dự toán đầu tư xây dựng nhà ở trong quý 1 và quý 2 năm 2023.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**9. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	421.827.000	3.709.089.358	797.129.008	4.928.045.366
<i>Mua trong năm</i>	405.280.000	-	-	405.280.000
<i>Tăng khác</i>	-	939.450.214	-	939.450.214
<i>Giảm khác</i>	-	(559.613.333)	-	(559.613.333)
Số dư cuối năm	827.107.000	4.088.926.239	797.129.008	5.713.162.247
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	421.827.000	2.572.170.059	508.520.713	3.502.517.772
<i>Khấu hao trong năm</i>	4.985.587	337.137.504	57.668.532	399.791.623
<i>Tăng khác</i>	-	939.450.214	-	939.450.214
<i>Giảm khác</i>	-	(559.613.333)	-	(559.613.333)
Số dư cuối năm	426.812.587	3.289.144.444	566.189.245	4.282.146.276
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	-	1.136.919.299	288.608.295	1.425.527.594
Số dư cuối năm	400.294.413	799.781.795	230.939.763	1.431.015.971

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.814.456.072 VND.

**10. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	45.662.840	45.662.840
Số dư cuối năm	45.662.840	45.662.840
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	45.662.840	45.662.840
Số dư cuối năm	45.662.840	45.662.840
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-

\* Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 45.662.840 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	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
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	<b>38.102.379.801</b>
Số dư cuối năm	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	<b>38.102.379.801</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	782.375.799	26.817.893.457	4.285.387.556	<b>31.885.656.812</b>
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	175.738.224	292.185.516	<b>467.923.740</b>
Số dư cuối năm	782.375.799	26.993.631.681	4.577.573.072	<b>32.353.580.552</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	2.151.533.451	1.045.939.260	3.019.250.278	<b>6.216.722.989</b>
Số dư cuối năm	2.151.533.451	870.201.036	2.727.064.762	<b>5.748.799.249</b>

\* Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 26.402.948.235 VND.

**12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	189.407.752	2.905.268.914	3.049.144.378	45.532.288
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.130.245.961	2.297.288.996	1.866.671.786	1.560.863.171
Thuế thu nhập cá nhân	21.200.908	463.911.522	464.715.893	20.396.537
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	201.090.984	-	201.090.984
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	27.538.892	27.538.892	-
<b>Cộng</b>	<b>1.340.854.621</b>	<b>5.895.099.308</b>	<b>5.408.070.949</b>	<b>1.827.882.980</b>

**13. Chi phí phải trả**

	31/12/2022	01/01/2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>37.281.090.346</b>	<b>37.281.090.346</b>
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 bán hàng	6.876.550	6.876.550
<b>Cộng</b>	<b>37.281.090.346</b>	<b>37.281.090.346</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Phải trả khác	31/12/2022	01/01/2022
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	55.834.000	50.348.500
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả Báo Tuổi Trẻ	3.828.631.477	5.998.740.587
Khách hàng đặt cọc cho 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 (1)	7.190.407.564	7.116.049.374
Cổ tức phải trả	1.210.944.605	5.392.763.955
Phải trả ông Đỗ Đình Dũng (2)	1.747.625.121	-
Khoản đặt cọc của ông Đỗ Phạm Kim Tài (3)	2.000.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	444.923.760	882.743.743
<b>Cộng</b>	<b>57.224.782.027</b>	<b>60.187.061.659</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	7.877.102.436	7.102.322.177
Nhận vốn góp liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ (4)	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden (5)	4.293.801.350	4.293.801.350
Đặt cọc chuyển nhượng dự án đất nhơn Trạch (6)	29.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>56.005.432.832</b>	<b>25.730.652.573</b>

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

(2) Khoản phải trả Ông Đỗ Đình Dũng được thỏa thuận như là khoản phải trả còn lại 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.

(3) Theo biên bản thỏa thuận ngày 18/11/2022, đây là khoản đặt cọc của ông Đỗ Phạm Kim Tài về việc chuyển nhượng quyền phát triển Dự án Khu du lịch Mũi Đá tại xã Tân Phước, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận. Giá trị chuyển nhượng là 9,8 tỷ đồng và thời gian thực hiện trong vòng 18 tháng kể từ ngày Biên bản thỏa thuận được ký kết.

(4) 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 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.

(5) 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(6) 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 lợi, nghĩa vụ liên quan tới hợp đồng hợp tác việc phát triển quỹ đất thực hiện tại xã Long Tân và xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

	31/12/2022	01/01/2022
<b>15. Dự phòng phải trả</b>		
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự phòng bảo hành các căn nhà đã bán tại dự án Camellia	749.999.988	749.999.988
<b>Cộng</b>	<b>749.999.988</b>	<b>749.999.988</b>
<b>16. Quỹ khen thưởng và phúc lợi</b>		
Số dư đầu năm	7.079.571.571	8.614.736.786
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	13.832.812	569.539.021
Sử dụng quỹ trong năm	(795.264.166)	(2.104.704.236)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>6.298.140.217</b>	<b>7.079.571.571</b>
<b>17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>2.441.680.837</b>	<b>2.441.680.837</b>
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
+ Chi phí trích trước	2.441.680.837	2.441.680.837
<b>Cộng</b>	<b>2.441.680.837</b>	<b>2.441.680.837</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**18. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	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	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	304.741.590.330	660.893.611.295
Lãi trong năm	-	-	-	-	5.392.039.829	5.392.039.829
Chia cổ tức năm 2020	-	-	-	-	(7.255.458.800)	(7.255.458.800)
Trích quỹ KT và PL	-	-	-	-	(569.539.021)	(569.539.021)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	302.308.632.338	658.460.653.303
<b>Số dư đầu năm này</b>	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	302.308.632.338	658.460.653.303
Lỗ trong năm	-	-	-	-	(7.981.486.577)	(7.981.486.577)
Chia cổ tức bằng tiền mặt năm 2021	-	-	-	-	(7.255.458.800)	(7.255.458.800)
Chi thường Hội đồng quản trị năm 2021	-	-	-	-	(36.003.137)	(36.003.137)
Trích quỹ KT và PL	-	-	-	-	(13.832.812)	(13.832.812)
<b>Số dư cuối năm này</b>	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	287.021.851.012	643.173.871.977

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên vào ngày 29 tháng 4 năm 2022, cổ tức của năm 2021 được chia theo tỷ lệ 4% mệnh giá bằng tiền mặt tương ứng 7.255.458.800 VND, ngoài ra chi thường Hội đồng Quản trị năm 2021 là 36.003.137 VND tương ứng với 1% lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
<b>b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>		
Vốn góp của chủ sở hữu	193.363.710.000	193.363.710.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	193.363.710.000	193.363.710.000
<i>Vốn góp cuối năm</i>	193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	7.255.458.800	7.255.458.800
<b>c. Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	19.336.371	19.336.371
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.197.724	1.197.724
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.197.724	1.197.724
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.138.647	18.138.647
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	18.138.647	18.138.647
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	10.000	10.000
<b>* Số lượng cổ phiếu quỹ</b>	1.197.724	1.197.724
<b>d. Các quỹ của doanh nghiệp</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Quỹ đầu tư phát triển	32.654.220.091	32.654.220.091
<b>Cộng</b>	<b>32.654.220.091</b>	<b>32.654.220.091</b>
<b>* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp</b>		
<i>Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.</i>		

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

	Năm 2022	Năm 2021
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng	27.575.253.434	23.769.929.715
Doanh thu dịch vụ chung cư	418.198.889	215.349.279
Doanh thu dịch vụ khác	1.759.711.483	1.119.105.216
<b>Cộng</b>	<b>29.753.163.806</b>	<b>25.104.384.210</b>
<b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng	27.575.253.434	23.769.929.715
Doanh thu dịch vụ chung cư	418.198.889	215.349.279
Doanh thu dịch vụ khác	1.759.711.483	1.119.105.216
<b>Cộng</b>	<b>29.753.163.806</b>	<b>25.104.384.210</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn cho thuê văn phòng	7.538.513.223	7.408.503.034
Phí dịch vụ chung cư	383.331.506	379.009.988
<b>Cộng</b>	<b>7.921.844.729</b>	<b>7.787.513.022</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi ngân hàng	302.367.288	318.827.011
Lãi cho vay	856.889.378	856.889.379
Lãi được chia từ hợp tác dự án (*)	6.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>7.659.256.666</b>	<b>1.175.716.390</b>
(*) Theo thỏa thuận số 11-1/2022/TT-C21 ngày 18 tháng 05 năm 2022 về lãi được chia từ dự án Nhon Trạch.		
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
Lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh	8.258.142.814	5.998.740.587
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	10.600.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	94.645
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	18.498.326.950	(10.109.693.711)
<b>Cộng</b>	<b>26.756.469.764</b>	<b>6.489.141.521</b>
<b>6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí môi giới, tiếp thị - bán nhà dự án	558.716.134	56.207.945
Chi phí bằng tiền khác	38.272.727	-
<b>Cộng</b>	<b>596.988.861</b>	<b>56.207.945</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	4.389.681.458	3.556.522.397
Chi phí vật liệu, bao bì	-	5.380.456
Chi phí đồ dùng văn phòng	230.815.431	226.722.592
Chi phí khấu hao TSCĐ	361.143.883	355.388.734
Thuế, phí, lệ phí	14.514.000	14.789.000
Dự phòng phải thu khó đòi	2.610.570.275	-
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	980.535.751	1.237.919.625
<b>Cộng</b>	<b>8.587.260.798</b>	<b>5.396.722.804</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>		
Thu tiền hồ sơ của dự án Camellia	138.300.000	201.100.000
Thanh lý TSCĐ	-	30.000.000
Thu nhập khác	813.664.749	611.083.181
<b>Cộng</b>	<b>951.964.749</b>	<b>842.183.181</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
<b>8. Chi phí khác</b>		
Chi phí khác	186.018.650	120.023.238
<b>Cộng</b>	<b>186.018.650</b>	<b>120.023.238</b>
<b>9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	82.008.592	69.519.539
Chi phí nhân công	7.609.471.691	6.580.097.377
Chi phí khấu hao tài sản cố định	867.715.363	1.564.248.991
Chi phí khác bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	5.132.282.902	4.797.872.410
<b>Cộng</b>	<b>13.691.478.548</b>	<b>13.011.738.317</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(5.684.197.581)</b>	<b>7.272.675.251</b>
<b>2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>17.170.642.559</b>	<b>6.060.694.645</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng	17.170.642.559	6.130.512.825
+ Chi phí lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh (*)	8.258.142.814	5.998.740.587
+ Chi phí không được trừ	416.727.641	131.772.238
+ Trích dự phòng đầu tư vào công ty liên kết	8.495.772.104	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(69.818.180)
+ Chênh lệch tạm thời- chi phí trích trước	-	(69.818.180)
<b>3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)</b>	<b>11.486.444.978</b>	<b>13.333.369.896</b>
+ Thu nhập chịu thuế 20%	11.486.444.978	13.333.369.896
<b>4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.297.288.996</b>	<b>2.666.673.979</b>
<b>6. TNDN được giảm 30% theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP</b>	<b>-</b>	<b>800.002.194</b>
<b>7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.297.288.996</b>	<b>1.866.671.786</b>
(*) Theo thỏa thuận trong hợp đồng hợp tác kinh doanh, khoản lợi nhuận chia cho các đối tác là lợi nhuận sau thuế.		
<b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	13.963.636
Chi phí trích trước	-	13.963.636
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>-</b>	<b>13.963.636</b>
<b>12. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính</b>		

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:

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12.1. 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 nợ, tiền gửi.

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 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**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 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.

**12.2. 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.

**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.

**12.3. 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:

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	478.102.101	-	-	478.102.101
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	86.026.298.963	25.730.652.573	-	111.756.951.536
	<b>86.504.401.064</b>	<b>25.730.652.573</b>	-	<b>112.235.053.637</b>

Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	474.744.003	-	-	474.744.003
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	89.410.462.291	56.005.432.832	-	145.415.895.123
	<b>89.885.206.294</b>	<b>56.005.432.832</b>	-	<b>145.890.639.126</b>

**13. 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 tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2022. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>				
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	8.070.592.037	-	7.780.066.855	-
- Phải thu khách hàng	974.607.796	-	37.411.078.929	-
- Phải thu về cho vay	19.175.059.226	(1.170.000.000)	18.650.059.226	-
- Phải thu khác	3.763.260.841	(1.030.329.231)	2.615.858.500	-
- Tiền và các khoản tương đương tiền	12.555.662.841	-	14.163.530.257	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>44.539.182.741</b>	<b>(2.200.329.231)</b>	<b>80.620.593.767</b>	<b>-</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
- Phải trả người bán	474.744.003	-	478.102.101	-
- Phải trả khác	108.134.804.777	-	74.475.861.190	-
- Nợ phải trả tài chính khác	37.281.090.346	-	37.281.090.346	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>145.890.639.126</b>	<b>-</b>	<b>112.235.053.637</b>	<b>-</b>
			<b>145.890.639.126</b>	<b>112.235.053.637</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

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 năm tài chính**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

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

+ Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu (phải trả)
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Công ty con	Cho vay	-	14.800.319.506
		Tăng vốn	9.700.000.000	-
		Lãi phải thu	642.389.379	3.634.092.877
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Công ty con	Tăng vốn	55.000.000.000	-
Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân	Công ty đầu tư khác	Phải thu khác	-	1.535.986.837
Công ty Cổ phần Schengen Invest	Công ty liên kết	Tăng vốn	72.750.000.000	-
		Đặt cọc chuyển nhượng hợp đồng hợp tác	29.500.000.000	(29.500.000.000)
		Phải thu góp vốn hợp tác kinh doanh	12.300.000.000	52.954.200.000

**+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Thù lao, lương và thưởng	Năm 2022
Ông Trần Thế Vinh	Chủ tịch	662.000.000
Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Tổng Giám đốc	716.000.000
Ông Đặng Chu Dũng	Phó Tổng Giám đốc	577.625.000
<b>Cộng</b>		<b>1.955.625.000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh, không trình bày báo cáo chính yếu theo khu vực địa lý.

	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Doanh thu các hoạt động khác	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>				
1. Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh	-	27.575.253.434	2.177.910.372	29.753.163.806
2. Giá vốn	-	(7.538.513.223)	(383.331.506)	(7.921.844.729)
3. Chi phí tài chính	-	(8.258.142.814)	-	(8.258.142.814)
<b>Kết quả bộ phận</b>	-	<b>11.778.597.397</b>	<b>1.794.578.866</b>	<b>13.573.176.263</b>
4. Chi phí tài chính không phân bổ	-	-	-	(18.498.326.950)
5. Doanh thu tài chính	-	-	-	7.659.256.666
6. Lãi/Lỗ khác không phân bổ	-	-	-	(8.418.303.560)
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế</b>	-	-	-	<b>(5.684.197.581)</b>
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>				
1. Tài sản bộ phận	178.153.113.530	3.021.734.487	2.727.064.762	183.901.912.779
2. Tài sản không phân bổ	-	-	-	619.722.589.926
<b>Tổng tài sản</b>	<b>178.153.113.530</b>	<b>3.021.734.487</b>	<b>2.727.064.762</b>	<b>803.624.502.705</b>
1. Nợ phải trả	90.254.838.198	18.163.160.523	11.744.871.743	120.162.870.464
2. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	40.287.760.264
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>90.254.838.198</b>	<b>18.163.160.523</b>	<b>11.744.871.743</b>	<b>160.450.630.728</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Doanh thu các hoạt động khác	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>				
1. Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh	-	23.769.929.715	1.334.454.495	25.104.384.210
2. Giá vốn	-	(7.408.503.034)	(379.009.988)	(7.787.513.022)
3. Chi phí tài chính	-	(5.998.740.587)	-	(5.998.740.587)
<b>Kết quả bộ phận</b>	-	<b>10.362.686.094</b>	<b>955.444.507</b>	<b>11.318.130.601</b>
4. Chi phí tài chính không phân bổ	-	-	-	(490.400.934)
5. Doanh thu tài chính	-	-	-	1.175.716.390
6. Lãi/ Lỗ khác không phân bổ	-	-	-	(4.730.770.806)
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế</b>	-	-	-	<b>7.272.675.251</b>

	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Doanh thu các hoạt động khác	Tổng cộng
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>				
1. Tài sản bộ phận	177.754.620.437	3.197.472.711	3.019.250.278	183.971.343.426
2. Tài sản không phân bổ	-	-	-	608.556.955.672
<b>Tổng tài sản</b>	<b>177.754.620.437</b>	<b>3.197.472.711</b>	<b>3.019.250.278</b>	<b>792.528.299.098</b>
1. Nợ phải trả	90.180.480.008	20.333.269.633	7.126.531.010	117.640.280.651
2. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	16.427.365.144
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>90.180.480.008</b>	<b>20.333.269.633</b>	<b>7.126.531.010</b>	<b>134.067.645.795</b>

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.



NGUYỄN THANH VY

Người lập biểu

Ngày 19 tháng 04 năm 2023



LÊ THỊ PHƯƠNG

Phụ trách kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH

Tổng Giám đốc