

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	4 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	9 - 35

Đ.Đ.
C
C
T
/NH

33021
C
BÁCH
KẾ

VIỆ
/NH

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY

Thành lập:

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

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

Tên tiếng anh: Century 21 Joint Stock Company

Mã chứng khoán: C21 (UpCom)

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

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Hội đồng quản trị

Ông Trần Thế Vinh
Bà Đỗ Thị Kim Oanh
Ông Đặng Chu Dũng

Chủ tịch
Thành viên
Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Bà Đỗ Thị Kim Oanh
Ông Đặng Chu Dũng
Bà Nguyễn Thanh Vy

Tổng giám đốc
Phó Tổng giám đốc
Phụ trách kế toán

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

Ông Trần Thế Vinh
Bà Đỗ Thị Kim Oanh

Chủ tịch
Tổng giám đốc

KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023. 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.

Ban Tổng giám đốc thông báo rằng, theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/2023/NQ-HĐQT ngày 11/06/2023 của Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21, Hội đồng quản trị thống nhất tái cấu trúc vốn đầu tư, chuyển nhượng 10% vốn điều lệ đang sở hữu tại Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21, tương đương số tiền là 5.000.000.000 đồng.

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 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

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

Ngày 08 tháng 9 năm 2023

Số: 354/2023/R-BCSX-DFK

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

Kính gửi: BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 (“Công ty”) gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, được lập ngày 08 tháng 9 năm 2023, từ trang 04 đến trang 35 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã tiến hành soát xét 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



NGUYỄN NGỌC TỊNH

Phó Giám Đốc

Giấy UQ số 04/UQ/DFK/2023 ngày 31/12/2022

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

3200-2020-042-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Ngày 08 tháng 9 năm 2023

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Mẫu B 01-DN Đơn vị: VND	
			30/06/2023	01/01/2023
A. Tài sản ngắn hạn	100		35.087.010.931	33.618.002.283
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		3.104.514.693	12.555.662.841
1. Tiền	111	1	3.104.514.693	12.555.662.841
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		17.608.022.222	8.070.592.037
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	2.a	17.608.022.222	8.070.592.037
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		14.263.105.887	12.898.685.827
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.a	1.338.062.387	974.607.796
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	3.c	4.678.323.405	4.555.031.201
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Các khoản phải thu khác	136	4.a	9.687.290.370	8.809.617.105
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	4.b	(1.440.570.275)	(1.440.570.275)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	6	43.455.169	52.202.666
1. Hàng tồn kho	141		43.455.169	52.202.666
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		67.912.960	40.858.912
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		23.922.250	40.858.912
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		43.990.710	-
3. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
4. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. Tài sản dài hạn	200		775.932.838.129	773.448.704.030
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		209.016.047.984	209.796.047.984
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	3.b	36.166.093.916	36.166.093.916
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu cho vay dài hạn	215	5.a	19.175.059.226	19.175.059.226
6. Phải thu dài hạn khác	216	4.c	155.624.894.842	155.624.894.842
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.a	(1.950.000.000)	(1.170.000.000)

Các thuyết minh kèm theo từ trang 09 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Mẫu B 01-DN Đơn vị: VND	
			30/06/2023	01/01/2023
II. Tài sản cố định	220		1.236.649.566	1.431.015.971
1. TSCĐ hữu hình	221	7	1.236.649.566	1.431.015.971
- Nguyên giá	222		5.745.162.247	5.713.162.247
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.508.512.681)	(4.282.146.276)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	8	-	-
- Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45.662.840)	(45.662.840)
III. Bất động sản đầu tư	230	9	5.517.555.854	5.748.799.249
1. Nguyên giá	231		38.102.379.801	38.102.379.801
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(32.584.823.947)	(32.353.580.552)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	10	142.828.439.196	141.987.019.614
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		142.828.439.196	141.987.019.614
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	2.b	414.665.439.712	411.760.468.913
1. Đầu tư vào công ty con	251		237.815.358.675	237.315.358.675
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		258.550.000.000	258.550.000.000
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		(109.077.418.963)	(111.482.389.762)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.668.705.817	2.725.352.299
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		227.024.980	283.671.462
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	11	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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		811.019.849.060	807.066.706.313

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

MẪU B 01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
A. Nợ phải trả	300		160.463.544.532	160.450.630.728
I. Nợ ngắn hạn	310		104.094.656.700	104.445.197.896
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		493.525.367	474.744.003
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		147.676.151	144.989
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	2.336.922.424	1.827.882.980
4. Phải trả người lao động	314		562.572.559	588.413.346
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	14.a	56.555.675.885	57.224.782.027
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	15	749.999.988	749.999.988
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	16	5.967.193.980	6.298.140.217
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		56.368.887.832	56.005.432.832
7. Phải trả dài hạn khác	337	14.b	56.368.887.832	56.005.432.832
B. Vốn chủ sở hữu	400		650.556.304.528	646.616.075.585
I. Vốn chủ sở hữu	410	17	650.556.304.528	646.616.075.585
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		(25.666.224.588)	(25.666.224.588)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		32.654.220.091	32.654.220.091
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		294.404.283.563	290.464.054.620
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		290.464.054.620	295.017.170.401
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.940.228.943	(4.553.115.781)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		811.019.849.060	807.066.706.313

Thanh Vy

Nguyễn Thanh Vy
Người lập biểu
Ngày 08 tháng 9 năm 2023

Thanh Vy

Nguyễn Thanh Vy
Phụ trách kế toán



Đỗ Thị Kim Oanh
Tổng giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

MẪU B 02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	1	15.677.031.566	14.272.051.116
2. Các khoản giảm trừ	02		43.006.600	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		15.634.024.966	14.272.051.116
4. Giá vốn hàng bán	11	2	4.202.018.450	3.852.088.811
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		11.432.006.516	10.419.962.305
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	3	668.211.055	7.073.070.829
7. Chi phí tài chính	22	4	1.896.390.911	11.033.507.778
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	5	163.448.896	457.531.811
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6	3.572.645.946	3.706.790.974
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		6.467.731.818	2.295.202.571
11. Thu nhập khác	31		247.500.000	642.455.994
12. Chi phí khác	32		124.045.664	76.876.656
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	7	123.454.336	565.579.338
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		6.591.186.154	2.860.781.909
15. Chi phí thuế doanh nghiệp hiện hành	51	8	2.217.189.282	1.365.369.515
16. Chi phí thuế doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		4.373.996.872	1.495.412.394

Thanh Vy

Nguyễn Thanh Vy
Người lập biểu
Ngày 08 tháng 9 năm 2023

Thanh Vy

Nguyễn Thanh Vy
Phụ trách kế toán



Đ. Thị Kim Oanh
Tổng giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

MẪU B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		6.591.186.154	2.860.781.909
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	2		457.609.800	811.201.769
Các khoản dự phòng	3		(1.624.970.799)	7.924.318.770
(Lãi)/lỗ do từ hoạt động đầu tư	5		3.633.150.655	(7.073.070.829)
Chi phí lãi vay	6		-	-
Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
2. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		9.056.975.810	4.523.231.619
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9		(983.487.544)	(30.981.191.906)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		8.747.497	(3.917.996)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(3.838.895.455)	7.016.263.539
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		73.583.144	58.286.659
Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.297.288.996)	(1.866.671.786)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(764.714.166)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.254.920.290	(21.253.999.871)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21		(873.419.582)	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(9.300.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(500.000.000)	(5.952.374.879)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	31.700.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.857.644	6.648.147.603
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(10.667.561.938)	32.395.772.724
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		-	-
Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu	36		(38.506.500)	(4.282.144.550)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	40		(38.506.500)	(4.282.144.550)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(9.451.148.148)	6.859.628.303
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		12.555.662.841	14.163.530.257
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		3.104.514.693	21.023.158.560

Thanh Vy

Nguyễn Thanh Vy
Người lập biểu
Ngày 08 tháng 9 năm 2023

Thanh Vy

Nguyễn Thanh Vy
Phụ trách kế toán



Đỗ Thị Kim Oanh
Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Vốn điều lệ: 193.363.710.000 đồng.

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/ cổ phần.

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

3. Lĩnh vực kinh doanh

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

4. Ngành nghề kinh doanh

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

5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thường

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

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

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

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

7. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 06 năm 2023 là: 35 nhân viên (Ngày 31/12/2022: 39 nhân viên)

8. Cấu trúc Doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các Công ty con sở hữu trực tiếp tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, như sau:

Tên Công ty con	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
+ Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	90,00%	90,00%	90,00%	Khai thác nước khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại
+ Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21	100,00%	100,00%	100,00%	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mòm Đá Chim
+ Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	99,11%	99,11%	99,11%	Sản xuất nông nghiệp kết hợp trên diện tích đất lâm nghiệp

Thông tin chi tiết về các Công ty liên kết tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, như sau:

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

(*) Đang triển khai hoạt động.

(**) Ngưng hoạt động.

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

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

Các thuyết minh kèm theo từ trang 09 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với khoản cho vay

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

Các thuyết minh kèm theo từ trang 09 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

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

4. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau

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

Các thuyết minh kèm theo từ trang 09 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

5. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định hữu hình

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng

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

6. Tài sản cố định vô hình

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

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

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.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 09 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

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

Phần mềm máy tính

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

Khấu hao tài sản cố định

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

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

7. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

8. Chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

BCC phân chia lợi nhuận

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

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.

13. Cổ phiếu quỹ

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

14. Doanh thu và thu nhập khác

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Giá vốn hàng bán

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

16. Chi phí tài chính

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

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

17. Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và 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 thuyết minh kèm theo từ trang 09 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

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

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

18. Ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

19. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

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.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 09 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

20. Các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	29.032.903	83.312.661
Tiền gửi ngân hàng	3.075.481.790	12.472.350.180
+ Trong đó: Ngoại tệ (USD)	-	-
Cộng	3.104.514.693	12.555.662.841

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng.	17.608.022.222	17.608.022.222	8.070.592.037	8.070.592.037
Cộng	17.608.022.222	17.608.022.222	8.070.592.037	8.070.592.037

Các thuyết minh kèm theo từ trang 09 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
	VND		VND	
Đầu tư vào công ty con	237.815.358.675	(75.920.268.522)		(77.609.994.999)
1. Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỳ 21	52.549.508.675	(1.461.581.345)	Không xác định	Không xác định
2. Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỳ 21	163.100.000.000	(52.292.837.177)	Không xác định	Không xác định
3. Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21	22.165.850.000	(22.165.850.000)	Không xác định	Không xác định
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	258.550.000.000	(21.219.790.658)		(22.338.353.257)
1. Công ty TNHH Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỳ 21	800.000.000	(132.531.059)	Không xác định	Không xác định
2. Công ty TNHH Tân Uyên	15.000.000.000	(15.000.000.000)	Không xác định	Không xác định
3. Công ty Cổ Phần Schengen Invest (SCI)	242.750.000.000	(6.087.259.599)	Không xác định	Không xác định
Đầu tư vào đơn vị khác	27.377.500.000	(11.937.359.783)		(11.534.041.506)
1. Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Viên Đông	6.750.000.000	(6.750.000.000)	Không xác định	Không xác định
2. Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trán	137.500.000	(74.008.868)	Không xác định	Không xác định
3. Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỳ 21	9.300.000.000	(2.286.969.819)	Không xác định	Không xác định
4. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỳ 21 (CAD)	11.190.000.000	(2.826.381.096)	Không xác định	Không xác định
Cộng	523.742.858.675	(109.077.418.963)	-	(111.482.389.762)

Các thuyết minh kèm theo từ trang 09 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

- Công ty TNHH Đầu Tư Nhom Trạch Thế Kỷ 21 là 420 tỷ VND. Công ty cam kết góp 168 tỷ VND (40% vốn điều lệ); đến 30 tháng 06 năm 2023, Vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty TNHH Đầu Tư Nhom Trạch Thế Kỷ 21 là 420 tỷ VND. Công ty đang triển khai hoạt động. Trong 06 tháng đầu năm 2023, giá trị đầu tư này bị giảm sút. Công ty đã góp 0,8 tỷ VND, khoản vốn còn phải góp là 167,2 tỷ VND và hiện tại đang triển khai hoạt động. Trong 06 tháng đầu năm 2023, giá trị đầu tư này bị giảm sút.
- Công ty TNHH Tân Uyên đã ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng 100%.
- Công ty Cổ Phần Schengen Invest Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0316218122, thay đổi lần 1 ngày 19 tháng 5 năm 2021 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. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Công ty đã đầu tư 242.750.000.000 VND. Trong 06 tháng đầu năm 2023, Công ty Cổ Phần Schengen Invest phát sinh lãi.

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

3. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng (4.b)	Giá trị	Dự phòng (4.b)
Phải thu khách hàng				
3.a. Phải thu ngắn hạn	1.338.062.387	-	974.607.796	-
Phải thu khách hàng khác	1.338.062.387	-	974.607.796	-
3.b. Phải thu dài hạn	36.166.093.916	-	36.166.093.916	-
5% giữ lại của các khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	36.166.093.916	-	36.166.093.916	-
3.c. Trả trước cho người bán ngắn hạn	4.678.323.405	(410.241.044)	4.555.031.201	(410.241.044)
Công Đoàn Báo Tuổi Trẻ (*)	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Nhà cung cấp khác	678.323.405	(410.241.044)	555.031.201	(410.241.044)
Cộng	42.182.479.708	(410.241.044)	41.695.732.913	(410.241.044)

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

4. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng (4.b)	Giá trị	Dự phòng (4.b)
4.a. Phải thu khác ngắn hạn	9.687.290.370	(1.030.329.231)	8.809.617.105	(1.030.329.231)
Lãi phải thu Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 - Bên liên quan. Xem TM VII.4	3.952.647.610	-	3.634.092.877	-
Phải thu khác Công Ty CP KHNN Minh Trần - Bên liên quan. Xem TM VII.4	1.535.986.837	-	1.535.986.837	-
Lãi phải thu Ông Thân Trọng Việt	1.184.564.380	-	1.078.195.887	-
Phải thu người lao động	309.067.500	-	334.067.500	-
Phải thu phí quản lý dự án Camellia	554.373.532	-	586.618.693	-
Phải thu khác	2.150.650.511	(1.030.329.231)	1.640.655.311	(1.030.329.231)
4.b. Phải thu khác dài hạn	155.624.894.842	-	155.624.894.842	-
Ông Lâm Sơn Hoàng (1)	829.080.000	-	829.080.000	-
Phải thu từ hợp tác liên doanh (2)	33.134.259.842	-	33.134.259.842	-
Phải thu Cty CP Schengen Invest (3)	52.954.200.000	-	52.954.200.000	-
Phải thu từ đầu tư dự án đất Nhơn Trạch (4)	68.688.855.000	-	68.688.855.000	-
Ký quỹ, ký cược	18.500.000	-	18.500.000	-
Cộng	165.312.185.212	(1.030.329.231)	164.434.511.947	(1.030.329.231)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

- (2) Đây là khoản hợp tác, liên doanh với các đối tác để cùng 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, Công ty đang tiến hành thu hồi lại số tiền này.
- (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 CP Schengen Invest. Khoản hợp tác này đã có thỏa thuận chấm dứt và đang thu hồi lại theo tiến độ, dự kiến đến quý 3/2023, công ty sẽ thu hồi hết toàn bộ số tiền này.
- (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 CP Schengen Invest đã đặt cọc cho Công ty về việc chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan dự án này.

5. PHẢI THU VỀ CHO NGƯỜI VAY

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng (5.a)	Giá trị	Dự phòng (5.a)
a. Phải thu cho vay ngắn hạn	-	-	-	-
<i>Không phát sinh</i>				
b. Phải thu cho vay dài hạn	19.175.059.226	(1.950.000.000)	19.175.059.226	(1.170.000.000)
Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trâm (1) - <i>Bên liên quan</i> . Xem TM VII.4	474.739.720	-	474.739.720	-
Ông Thân Trọng Việt (2)	3.900.000.000	(1.950.000.000)	3.900.000.000	(1.170.000.000)
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 (3) - <i>Bên liên quan</i> . Xem TM VII.4	14.800.319.506	-	14.800.319.506	-
Cộng	19.175.059.226	(1.950.000.000)	19.175.059.226	(1.170.000.000)

- (1) Đây là khoản cho Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trâm vay theo hợp đồng vay vốn số 24/2/2020/TT-C21 ngày 02/12/2020 với lãi suất 4,5%/ năm và phụ lục bổ sung ngày 01/12/2021, thời hạn vay 36 tháng, số tiền cho vay tối đa 1.000.000.000 VND.
- (2) Cho ông Thân Trọng Việt vay vốn theo hợp đồng vay số 134/HĐ-2017 ngày 20/10/2017, lãi suất 5,5%/ năm, số tiền cho vay tối đa 6.000.000.000 VND. Khoản này đã quá hạn thanh toán.
- (3) Đây là khoản cho Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 vay theo hợp đồng vay vốn số 15/HĐ-2016 ngày 01/12/2016, phụ lục sửa đổi bổ sung ngày 20/11/2019 với lãi suất 4,5%/ năm và phụ lục sửa đổi bổ sung ngày 06/06/2022 với số tiền cho vay tối đa là 13.437.000.000 VND thời hạn vay là 180 tháng. Hợp đồng vay vốn số 12/1/2020/HĐT-C21 ngày 15/6/2020, lãi suất 4,5%/ năm và phụ lục bổ sung 10/6/2021 với số tiền 2.480.977.700 VND thời hạn vay 36 tháng và theo thỏa thuận công nợ số 12-2/2022/TT-C21 ngày 15/6/2022, lãi suất 5%/ năm và gia hạn thanh toán đến hết ngày 31/12/2026 với tổng số tiền cho vay 525.000.000 VND.

6. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công cụ dụng cụ	43.455.169	-	52.202.666	-
Cộng	43.455.169	-	52.202.666	-

Các thuyết minh kèm theo từ trang 09 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2023	827.107.000	4.088.926.239	797.129.008	5.713.162.247
Tăng - mua trong kỳ	-	-	32.000.000	32.000.000
Thanh lý	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2023	827.107.000	4.088.926.239	829.129.008	5.745.162.247
KHẤU HAO LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2023	426.812.587	3.289.144.444	566.189.245	4.282.146.276
Khấu hao trong kỳ	28.948.572	168.568.752	28.849.081	226.366.405
Thanh lý	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2023	455.761.159	3.457.713.196	595.038.326	4.508.512.681
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2023	400.294.413	799.781.795	230.939.763	1.431.015.971
Tại ngày 30/06/2023	371.345.841	631.213.043	234.090.682	1.236.649.566

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.254.842.739 VND.

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm kế toán VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2023	45.662.840	45.662.840
Mua trong kỳ	-	-
Thanh lý	-	-
Tại ngày 30/06/2023	45.662.840	45.662.840
KHẤU HAO LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2023	45.662.840	45.662.840
Khấu hao trong kỳ	-	-
Thanh lý	-	-
Tại ngày 30/06/2023	45.662.840	45.662.840
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2023	-	-
Tại ngày 30/06/2023	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 45.662.840 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

9. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất (Cao Ốc YoCo) VND	Nhà cửa vật kiến trúc (Cao Ốc YoCo) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2023	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	38.102.379.801
Tăng	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2023	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	38.102.379.801
KHẤU HAO LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2023	782.375.799	26.993.631.681	4.577.573.072	32.353.580.552
Khấu hao trong kỳ	-	85.150.637	146.092.758	231.243.395
Tại ngày 30/06/2023	782.375.799	27.078.782.318	4.723.665.830	32.584.823.947
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2023	2.151.533.451	870.201.036	2.727.064.762	5.748.799.249
Tại ngày 30/06/2023	2.151.533.451	785.050.399	2.580.972.004	5.517.555.854

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 26.468.192.135 VND

10. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng	Giá trị VND	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	142.828.439.196	-	141.987.019.614	-
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9 (1)	89.402.462.523	-	89.314.962.523	-
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (Camellia Garden) (2)	49.096.647.587	-	48.712.310.918	-
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	3.548.926.288	-	3.179.343.375	-
- Dự án Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức	780.402.798	-	780.402.798	-
Cộng	142.828.439.196	-	141.987.019.614	-

- (1) Khu dân cư Phước Long B, Quận 9 gồm chi phí bồi thường, thuế, chi phí khác...; hiện tại dự án đang triển khai thực hiện. Hiện tại, Công ty đang cập nhật quy hoạch mới và những thay đổi của Luật đất đai để làm cơ sở triển khai dự án.
- (2) Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (Camellia Garden) gồm lô H đã phân lô và phần diện tích đất còn lại, dự án đang trong quá trình hoàn tất thủ tục pháp lý. Hiện tại, Công ty và Công ty cổ phần đầu tư Nam Long đang nghiên cứu phương án tiếp theo cho hạng mục này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

11. TÀI SẢN THUẾ TNDN HOẢN LẠI

	30/06/2023	01/01/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.441.680.837	2.441.680.837
Chi phí trích trước	37.281.090.346	37.281.090.346
Thuế suất (20%)	20%	20%
Cộng	2.441.680.837	2.441.680.837

12. THUẾ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2023	Số phải nộp	Giảm trong kỳ		30/06/2023
			<u>VND</u>	<u>VND</u>	
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	Số đã khấu trừ	Số đã nộp	<u>VND</u>
Thuế giá trị gia tăng	45.532.288	1.574.390.993	984.490.923	-	635.432.358
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.560.863.171	2.217.189.282	-	2.297.288.996	1.480.763.457
Thuế thu nhập cá nhân	20.396.537	161.430.200	-	162.191.112	19.635.625
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	201.090.984	-	-	-	201.090.984
Thuế, lệ phí khác	-	3.000.000	-	3.000.000	-
Cộng	1.827.882.980	3.956.010.475	984.490.923	2.462.480.108	2.336.922.424

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2023	01/01/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn trích trước và các chi phí phải trả khác của dự án Camellia Garden	37.274.213.796	37.274.213.796
Chi phí hỗ trợ khách hàng	6.876.550	6.876.550
Cộng	37.281.090.346	37.281.090.346

14. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2023	01/01/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
a. Phải trả khác ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	-	55.834.000
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả Báo tuổi trẻ	4.301.361.710	3.828.631.477
Khách hàng đặt cọc cho hợp đồng đầu tư thuộc dự án Camellia Garden	42.093.915.500	40.746.415.500
Phí bảo trì thu hộ - Dự án Camellia Garden (1)	7.190.407.564	7.190.407.564
Cổ tức phải trả	1.172.438.105	1.210.944.605
Phải trả Ông Đỗ Đình Dũng	1.247.625.121	1.747.625.121
Khoản đặt cọc của Ông Đỗ Phạm Kim Tài	-	2.000.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	549.927.885	444.923.760
Cộng	56.555.675.885	57.224.782.027

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

	30/06/2023	01/01/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
b. Phải trả khác dài hạn		
Khách thuê văn phòng ký quỹ	8.240.557.436	7.877.102.436
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo tuổi trẻ (2)	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden (3)	4.293.801.350	4.293.801.350
Đặt cọc chuyển nhượng dự án đất Nhơn Trạch (4)	29.500.000.000	29.500.000.000
Cộng	<u>56.368.887.832</u>	<u>56.005.432.832</u>

- (1) Phí bảo trì Dự án Camellia Garden được thu từ các khách hàng mua nhà và đã được bàn giao nhà, và sẽ được chuyển giao về Ban quản trị khu dân cư sau này. Hiện tại, khoản tiền thu hộ này đang được Công ty duy trì trong tài khoản tiền gửi ngân hàng.
- (2) Công ty khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng Tuổi Trẻ (cao ốc Yoco) tại số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Đây là cao ốc mà Công ty và cơ quan Báo Tuổi Trẻ cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh, dưới sự 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.
- (3) Công ty và Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long hợp tác kinh doanh dự án khu dân cư Camellia, với tỷ lệ góp vốn của các bên lần lượt là 40% và 60%. Theo thỏa thuận, dự án hợp tác này dưới sự kiểm soát và điều hành bởi Công ty, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chia theo tỷ lệ góp vốn như trên, số liệu về chia lãi và hoàn trả vốn góp giữa Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Long và Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21 sẽ được điều chỉnh lại khi chính thức quyết toán hợp đồng hợp tác và các phụ lục.
- (4) Theo biên bản thỏa thuận ngày 25/10/2022, đây là khoản Công ty CP Schengen Invest đặt cọc cho Công ty về việc chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan tới hợp đồng hợp tác phát triển quỹ đất thực hiện tại xã Long Tân và xã Phước Thiện, Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

15. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	30/06/2023	01/01/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự phòng bảo hành các căn nhà đã bán tại dự án Camellia	749.999.988	749.999.988
Cộng	<u>749.999.988</u>	<u>749.999.988</u>

16. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

	30/06/2023	01/01/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Số dư đầu kỳ	6.298.140.217	7.079.571.571
Trích lập trong kỳ (*)	433.767.929	13.832.812
Sử dụng quỹ trong kỳ	(764.714.166)	(795.264.166)
Số dư cuối kỳ	<u>5.967.193.980</u>	<u>6.298.140.217</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu B09 - DN

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

VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Vốn cổ phần	30/06/2023 và 01/01/2023	
	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:		
Vốn cổ phần được duyệt	19.336.371	193.363.710.000
Cổ phiếu	30/06/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	19.336.371	19.336.371
Cổ phiếu phổ thông	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Cổ phiếu phổ thông	1.197.724	1.197.724
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	18.138.647	18.138.647
* Số lượng cổ phiếu quỹ:	1.197.724	1.197.724

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

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

1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	14.941.954.576	13.478.924.438
Doanh thu cung cấp dịch vụ chung cư	171.515.752	241.096.104
Doanh thu dịch vụ khác	563.561.238	552.030.574
Cộng	15.677.031.566	14.272.051.116
Các khoản giảm trừ	(43.006.600)	-
Doanh thu thuần	15.634.024.966	14.272.051.116

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	4.014.532.809	3.664.677.899
Phí dịch vụ chung cư	187.485.641	187.410.912
Cộng	4.202.018.450	3.852.088.811

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	243.287.829	148.147.603
Lãi cho vay	424.923.226	424.923.226
Lãi được chia từ hợp tác dự án	-	6.500.000.000
Cộng	668.211.055	7.073.070.829

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh	4.301.361.710	3.889.189.008
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	7.144.318.770
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(2.404.970.799)	-
Cộng	1.896.390.911	11.033.507.778

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Chi phí môi giới tiếp thị	163.448.896	419.259.084
Chi phí khác	-	38.272.727
Cộng	163.448.896	457.531.811

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên	2.072.587.091	2.234.734.377
Chi phí đồ dùng văn phòng	62.122.966	78.212.174
Chi phí phân bổ, khấu hao	207.027.720	178.079.148
Thuế phí và lệ phí	10.497.000	9.729.000
Chi phí dự phòng	780.000.000	780.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	279.033.233	-
Chi phí khác bằng tiền	161.377.936	426.036.275
Cộng	3.572.645.946	3.706.790.974

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

7. THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Thu tiền hồ sơ dự án Camellia	7.500.000	115.102.530
Thu nhập khác	240.000.000	527.353.464
Cộng	247.500.000	642.455.994
Chi phí khác	124.045.664	76.876.656
Cộng	124.045.664	76.876.656
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động khác	123.454.336	565.579.338

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

	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.533.299.768	3.845.801.590
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	138.647.903	41.944.532
Chi phí khấu hao tài sản cố định	457.609.800	431.364.888
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.743.369.103	2.544.176.037
Chi phí khác bằng tiền	353.905.757	-
Cộng	9.226.832.331	6.863.287.047

9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	6.591.186.154	2.860.781.909
Điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	4.494.760.257	3.966.065.664
- Chi phí chia cho các bên hợp tác kinh doanh	4.301.361.710	3.889.189.008
- Chi phí không được khấu trừ	193.398.547	76.876.656
Điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế TNDN	11.085.946.411	6.826.847.573
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành trong kỳ	2.217.189.282	1.365.369.515

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

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

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

10.1. Rủi ro thị trường

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 06 năm 2023.

10.2. Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

10.3. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU B09 - DN

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

10.4. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
Tại ngày 30/06/2023				
Phải trả người bán	493.525.367	-	-	493.525.367
Các khoản phải trả khác	103.601.131.333	56.368.887.832	-	159.970.019.165
Cộng	104.094.656.700	56.368.887.832	-	160.463.544.532
Tại ngày 01/01/2023				
Phải trả người bán	474.744.003	-	-	474.744.003
Các khoản phải trả khác	103.970.453.893	56.005.432.832	-	159.975.886.725
Cộng	104.445.197.896	56.005.432.832	-	160.450.630.728

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

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

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 30 tháng 06 năm 2023. 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.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Khoản cam kết góp thêm vốn vào Công ty Cổ Phần Schengen Invest theo Nghị quyết “góp vốn vào Công ty liên kết” số 06/2022/NQ-HĐQT ngày 28/12/2022 theo đó Hội đồng Quản trị đồng ý góp thêm vốn vào SCI là 72.750.000.000 đồng (số cổ phần góp vốn 7.275.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần) và số 04/2023/NQ-HĐQT ngày 11/06/2023 theo đó Hội đồng Quản trị đồng ý góp thêm vốn vào SCI là 41.284.500.000 đồng (số cổ phần góp vốn 4.128.450 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MAU B09 - DN

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

2. Trình bày lại số đầu kỳ

Khoản mục	Chỉ tiêu	Tại ngày 01/01/2023	Tại ngày 31/12/2022	Chênh lệch
Bảng cân đối kế toán				
Tài sản				
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	(111.482.389.763)	(114.924.593.370)	3.442.203.607
Nguồn vốn				
Lợi nhuận chưa phân phối	421	290.464.054.620	287.021.851.012	3.442.203.608
LNCPP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	295.017.170.401	295.017.170.401	-
LNCPP kỳ này	421b	(4.553.115.781)	(7.995.319.389)	3.442.203.608

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

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/2023/NQ-HĐQT ngày 11/06/2023 của Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21, Hội đồng quản trị thống nhất tái cấu trúc vốn đầu tư, chuyển nhượng 10% vốn điều lệ đang sở hữu tại Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21, tương đương số tiền là 5.000.000.000 đồng.

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

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

Trong kỳ kế toán, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan chủ yếu sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Từ ngày 01/01/2023	Từ ngày 01/01/2022
			đến 30/06/2023	đến 30/06/2022
			VND	VND
Công ty TNHH An Việt Thế kỷ 21	Công ty con	Lãi phải thu	318.554.733	318.554.733
Công ty CP Schengen Invest	Công ty LK	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	2.300.000.000
Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc				
HĐQT và Ban TGD	Bên liên quan	Thù lao, lương và thưởng	1.052.062.500	1.062.000.000
Ông Trần Thế Vinh	Chủ tịch		351.000.000	361.000.000
Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Tổng giám đốc		386.000.000	385.000.000
Ông Đặng Chu Dũng	Phó TGD		315.062.500	316.000.000

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, các khoản công nợ chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
Công ty TNHH An Việt Thế kỷ 21	Công ty con	Phải thu cho vay	14.800.319.506	14.800.319.506
		Phải thu lãi cho vay	3.952.647.610	3.634.092.877
Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân	Công ty đầu tư khác	Phải thu khác	1.535.986.837	1.535.986.837
		Phải thu cho vay dài hạn	474.739.720	474.739.720
Công ty CP Schengen Invest	Công ty LK	Phải trả khác	29.500.000.000	29.500.000.000
		Phải thu khác	52.954.200.000	52.954.200.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MAU B09 - DN

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

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

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

Chỉ tiêu	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Doanh thu các hoạt động khác	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023				
1. Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh	-	14.898.947.976	735.076.990	15.634.024.966
2. Giá vốn	-	(4.014.532.809)	(187.485.641)	(4.202.018.450)
3. Chi phí tài chính	-	(4.301.361.710)	-	(4.301.361.710)
Kết quả bộ phận	-	6.583.053.457	547.591.349	7.130.644.806
4. Chi phí tài chính không phân bổ	-	-	-	2.404.970.799
5. Doanh thu tài chính	-	-	-	668.211.055
6. Lãi/Lỗ khác không phân bổ	-	-	-	(3.612.640.506)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế	-	-	-	6.591.186.154

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Doanh thu các hoạt động khác	Tổng cộng
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023				
1. Tài sản bộ phận	178.994.533.112	2.936.583.850	2.580.972.004	184.512.088.966
2. Tài sản không phân bổ	-	-	-	626.507.760.094
Tổng tài sản	178.994.533.112	2.936.583.850	2.580.972.004	811.019.849.060
3. Nợ phải trả bộ phận	87.088.961.310	12.892.151.874	122.102.166	100.103.215.350
4. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	60.360.329.182
Tổng nợ phải trả	87.088.961.310	12.892.151.874	122.102.166	160.463.544.532

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

Thanh Vy

Nguyễn Thanh Vy
Người lập biểu
Ngày 08 tháng 9 năm 2023

Thanh Vy

Nguyễn Thanh Vy
Phụ trách kế toán

Đỗ Thị Kim Oanh

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
S.Đ. K.K.D. 0300478657-C

Đỗ Thị Kim Oanh
Tổng Giám đốc