



**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

41, Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM - ĐT : 028.38.228.313

Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **QUÝ 4 NĂM 2023**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Mã số	TM	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>54.034.346.681</b>	<b>33.618.002.283</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>30.957.603.760</b>	<b>12.555.662.841</b>
Tiền	111		25.937.178.193	12.555.662.841
Các khoản tương đương tiền	112		5.020.425.567	
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>4.2</b>	<b>13.011.628.219</b>	<b>8.070.592.037</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		13.011.628.219	8.070.592.037
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>9.951.308.293</b>	<b>12.898.685.827</b>
Phải thu khách hàng ngắn hạn	131	<b>4.3</b>	633.409.219	974.607.796
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>4.4</b>	4.678.402.531	4.555.031.201
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	<b>4.5</b>		
Các khoản phải thu khác	136	<b>4.6</b>	6.080.066.818	8.809.617.105
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	<b>4.7</b>	(1.440.570.275)	(1.440.570.275)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>31.754.243</b>	<b>52.202.666</b>
Hàng tồn kho	141	<b>4.10</b>	31.754.243	52.202.666
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>82.052.166</b>	<b>40.858.912</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		82.052.166	40.858.912
Thuế GTGT được khấu trừ	152	<b>4.14</b>	-	-
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Mã số	TM	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>766.610.603.108</b>	<b>773.448.704.030</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>140.301.468.636</b>	<b>209.796.047.984</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	4.3	36.166.093.916	36.166.093.916
Trả trước cho người bán dài hạn	212			
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			-
Phải thu nội bộ dài hạn	214			-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	4.374.739.720	19.175.059.226
Phải thu dài hạn khác	216	4.6	102.490.635.000	155.624.894.842
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	4.7	(2.730.000.000)	(1.170.000.000)
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.103.619.311</b>	<b>1.431.015.971</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	1.103.619.311	1.431.015.971
Nguyên giá	222		5.846.332.247	5.713.162.247
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(4.742.712.936)	(4.282.146.276)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(45.662.840)	(45.662.840)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.9	<b>5.292.517.076</b>	<b>5.748.799.249</b>
Nguyên giá	231		38.102.379.801	38.102.379.801
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(32.809.862.725)	(32.353.580.552)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>142.958.573.566</b>	<b>141.987.019.614</b>
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.11	142.958.573.566	141.987.019.614
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>473.791.114.925</b>	<b>411.760.468.913</b>
Đầu tư vào công ty con	251		287.276.524.378	237.315.358.675
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		299.939.500.000	258.550.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		27.377.500.000	27.377.500.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(140.802.409.453)	(111.482.389.762)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.163.309.594</b>	<b>2.725.352.299</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261		721.628.757	283.671.462
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.12	2.441.680.837	2.441.680.837
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>820.644.949.789</b>	<b>807.066.706.313</b>

D:03  
 CÔNG  
 TH  
 V/T



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

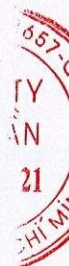
	Mã số	TM	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>				
<b>Nợ ngắn hạn</b>				
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		503.483.947	474.744.003
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	883.648	144.989
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.14	2.249.868.936	817.169.280
Phải trả người lao động	314		583.979.886	588.413.346
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	37.281.090.346	37.281.090.346
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		174.364.060	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	56.556.632.906	57.224.782.027
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.16	749.999.988	749.999.988
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.17	6.384.893.805	6.520.786.082
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>63.978.918.836</b>	<b>56.005.432.832</b>
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	4.18	63.978.918.836	56.005.432.832
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

097  
NG  
PH  
KỶ  
HỒ



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Mã số	TM	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>652.180.833.431</b>	<b>647.404.143.420</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.19</b>	<b>652.180.833.431</b>	<b>647.404.143.420</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b			
Thặng dư vốn cổ phần	412		155.800.315.462	155.800.315.462
Quyền chọn đổi trái phiếu	413			
Vốn khác của chủ sở hữu	414			
Cổ phiếu quỹ (*)	415		(25.666.224.588)	(25.666.224.588)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
Quỹ đầu tư phát triển	418		32.654.220.091	32.654.220.091
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	421		296.028.812.466	291.252.122.455
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		291.252.122.455	295.017.170.401
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.776.690.011	(3.765.047.946)
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	439		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>820.644.949.789</b>	<b>807.066.706.313</b>



*Thanh Vy*

**NGUYỄN THANH VY**  
 Người lập/Kế toán



**ĐỖ THỊ KIM OANH**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
 TP HCM, ngày 30... tháng 01... năm 2024



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

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Mã số	TM	Quý 04/2023 VND	Quý 04/2022 VND	LŨY KẾ 12 tháng 2023 VND	LŨY KẾ 12 tháng 2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	01		9.192.676.757	7.844.111.262	32.967.317.088	29.753.163.806
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	124.485.725	
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	<b>5.1</b>	<b>9.192.676.757</b>	<b>7.844.111.262</b>	<b>32.842.831.363</b>	<b>29.753.163.806</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>5.2</b>	<b>2.062.755.453</b>	<b>2.131.850.028</b>	<b>8.374.383.976</b>	<b>7.921.844.729</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>7.129.921.304</b>	<b>5.712.261.234</b>	<b>24.468.447.387</b>	<b>21.831.319.077</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	257.373.510	366.286.943	30.347.840.908	7.659.256.666
Chi phí tài chính	22	5.4	31.955.602.581	13.158.187.800	38.058.445.581	23.314.266.156
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-	-	-
Chi phí bán hàng	25	5.5	44.716.938	114.194.080	208.165.834	596.988.861
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	1.810.310.839	1.670.684.288	7.564.287.975	8.587.260.798
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(26.423.335.544)</b>	<b>(8.864.517.991)</b>	<b>8.985.388.905</b>	<b>(3.007.940.072)</b>
Thu nhập khác	31		-	286.308.755	527.685.016	951.964.749
Chi phí khác	32		119.571.745	57.586.994	345.681.136	186.018.650
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>	<b>5.7</b>	<b>(119.571.745)</b>	<b>228.721.761</b>	<b>182.003.880</b>	<b>765.946.099</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(26.542.907.289)</b>	<b>(8.635.796.230)</b>	<b>9.167.392.785</b>	<b>(2.241.993.973)</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	(4.836.533.876)	(1.178.096.155)	3.679.380.885	1.286.575.296
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>(21.706.373.413)</b>	<b>(7.457.700.075)</b>	<b>5.488.011.900</b>	<b>(3.528.569.269)</b>

Thanh Vy

NGUYỄN THANH VY  
Người lập/Kế toánĐỖ THỊ KIM OANH  
TỔNG GIÁM ĐỐC

TP HCM, ngày 30... tháng 01 năm 2024



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022	
	đến 31/12/2023	đến 31/12/2022	
	VND	VND	
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	9.167.392.785	(2.241.993.973)
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	916.848.833	867.715.363
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	30.880.019.691	17.666.693.617
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(36.186.675.205)	(1.159.256.666)
Chi phí lãi vay	06	-	-
Các khoản điều chỉnh khác	07	5.838.834.297	-
<b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>10.616.420.401</b>	<b>15.133.158.341</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	56.329.412.010	72.457.699.015
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(951.105.529)	(24.666.705)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	42.022.456.212	30.084.351.124
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(479.150.549)	188.978.639
Tăng/ (giảm) chứng khoán kinh doanh	13	-	-
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	(50.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>105.190.743.549</b>	<b>115.972.848.628</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(405.280.000)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(15.800.000.000)	(290.525.182)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	26.108.341.728	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(97.189.500.000)	(137.450.000.000)
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	92.355.642	302.367.288
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(86.788.802.630)</b>	<b>(106.143.437.894)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(11.437.278.150)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>(11.437.278.150)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>	<b>18.401.940.919</b>	<b>(1.607.867.416)</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>	<b>60</b>	<b>12.555.662.841</b>	<b>14.163.530.257</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	<b>70</b>	<b>30.957.603.760</b>	<b>12.555.662.841</b>

*Thanh My*

NGUYỄN THANH VY  
Người lập/Kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH  
TỔNG GIÁM ĐỐC

TP HCM, ngày 30... tháng 01 năm 2024



Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") (tên giao dịch đối ngoại là Century 21 Joint Stock Company, C21 JSC) là một công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300978657 (số đăng ký kinh doanh cũ 064078) đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 và các chứng nhận đăng ký thay đổi sau đó do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, với gần đây nhất là giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 27 tháng 10 năm 2020.

Trụ sở của Công ty được đặt tại Cao ốc Tuổi Trẻ số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Trong năm tài chính này, hoạt động chủ yếu của Công ty là cho thuê văn phòng, đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản.

Công ty có khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng Tuổi Trẻ (cao ốc Yoco) tại số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Đây là cao ốc mà Công ty và cơ quan Báo Tuổi Trẻ cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các công ty con như được nêu tại thuyết minh 4.2.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 38 nhân viên (31 tháng 12 năm 2022 là 40 nhân viên).

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), được lập theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

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

## 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng đồng tiền khác ngoài VND được chuyển đổi thành VND theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh. Các khoản tài sản bằng tiền và nợ có gốc ngoại tệ vào ngày kết thúc năm tài chính được qui đổi sang VND theo tỷ giá ngân hàng công bố tại ngày lập Bảng cân đối kế toán.

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

009.  
ÔNG  
CỔ PHẦN  
KẾ TÍNH  
HỒ CHÍ MINH



**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

**3.6 Bất động sản đầu tư**

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

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

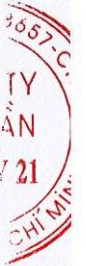
Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra tính đến thời điểm xây dựng hoàn thành bất động sản đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính như sau :

Nhà cửa và vật kiến trúc	6 – 25 năm
Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài	Không trích khấu hao

**3.7 Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn**

Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn là chi phí đầu tư xây dựng dự án, chủ yếu bao gồm chi phí đền bù giải tỏa, chuyển quyền sử dụng đất và các khoản chi phí phải trả cho các nhà thầu xây dựng.





### **3.8 Các khoản đầu tư**

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

#### *Đầu tư ngắn hạn*

Các khoản đầu tư ngắn hạn bao gồm khoản đầu tư có thời hạn đáo hạn trong vòng hoặc không quá 12 tháng tại thời điểm báo cáo. Các khoản đầu tư ngắn hạn được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

#### *Đầu tư dài hạn*

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

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể thông qua việc tham gia vào quyết định các chính sách về tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư, nhưng không kiểm soát hoạt động của công ty đó.

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

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

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

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

### **3.9 Các khoản phải trả và phải trả khác**

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

### **3.10 Chi phí phải trả**

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

### **3.11 Các khoản dự phòng**

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là một kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể dẫn tới sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản để bán được Công ty ước tính dựa trên các thông tin hiện có về việc sửa chữa bảo hành của các bất động sản đã bán trong quá khứ.







### 3.12 Doanh thu

#### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ được cung cấp và kết quả được xác định một cách đáng tin cậy.

#### *Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn*

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

#### *Lợi nhuận được chia từ đầu tư*

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

### 3.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Công ty có khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng Tuổi Trẻ (cao ốc Yoco) tại số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Đây là cao ốc mà Công ty và cơ quan Bảo Tuổi Trẻ cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh, dưới sự kiểm soát và điều hành bởi Công ty; tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50; lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng và sau phân phối quỹ dự trữ bắt buộc và khen thưởng phúc lợi được chia đều cho 2 bên.

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

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

- Khoản vốn góp mà Công ty nhận được từ các đối tác được ghi nhận và trình bày trong khoản mục "Phải trả khác dài hạn" trên Bảng cân đối kế toán, trong trường hợp nếu khoản vốn góp phải hoàn trả cho đối tác trong 12 tháng tới được trình bày như khoản "Phải trả ngắn hạn khác" trên Bảng cân đối kế toán.
- Toàn bộ doanh thu và chi phí liên quan đến hoạt động từ hợp tác kinh doanh này được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Khoản lợi nhuận chia cho các đối tác từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty như một khoản Chi phí tài chính.

### 3.14 Trích lập các quỹ

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



**3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến các năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp số dư nợ trên bảng cân đối kế toán, dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Giá trị của khoản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả được dự kiến sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế có liên quan sẽ được thực hiện.

**3.16 Các bên có liên quan**

Các bên được xem là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là liên quan nếu cùng được kiểm soát hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể của một bên thứ ba.

Các Công ty sau đây được xem là các bên có liên quan :

<b>Công ty/cá nhân</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Quan hệ</b>
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ Phần Schengen Invest	Việt Nam	Công ty liên kết



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	31/12/2023	31/12/2022
	VND	VND
Tiền mặt tồn quỹ	0	83.312.661
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	25.937.178.193	12.472.350.180
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	5.020.425.567	-
	<u>30.957.603.760</u>	<u>12.555.662.841</u>

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

	31/12/2023		31/12/2022	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	30.957.603.760	30.957.603.760	12.555.662.841	12.555.662.841
USD	-	-	-	-
		<u>30.957.603.760</u>		<u>12.555.662.841</u>

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

	31/12/2023	31/12/2022
	VND	VND
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	13.011.628.219	8.070.592.037
	<u>13.011.628.219</u>	<u>8.070.592.037</u>

**(b) Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2023	31/12/2022
	VND	VND
<i>Giá gốc:</i>		
Đầu tư vào công ty con	287.276.524.378	237.315.358.675
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	299.939.500.000	258.550.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác	27.377.500.000	27.377.500.000
	<u>614.593.524.378</u>	<u>523.242.858.675</u>
<i>Dự phòng:</i>		
Đầu tư vào công ty con	(96.366.993.383)	(77.609.994.999)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(32.147.289.768)	(22.338.353.257)
Đầu tư vào đơn vị khác	(12.288.126.302)	(11.534.041.506)
	<u>(140.802.409.453)</u>	<u>(111.482.389.762)</u>
<i>Giá trị thuần</i>	<u>473.791.114.925</u>	<u>411.760.468.913</u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

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

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	31/12/2022 VND	31/12/2022 VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>						
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Tỉnh Khánh Hòa	Khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	Đang hoạt động	80%	46.710.674.378	52.549.508.675
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại Khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim	Đang hoạt động	100%	198.100.000.000	163.100.000.000
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Tỉnh Lâm Đồng	Quản lý rừng kết hợp Sản xuất nông nghiệp	Đang trồng và khai thác trà	99,09%	42.465.850.000	21.665.850.000
					<b>287.276.524.378</b>	<b>237.315.358.675</b>





**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)				31/12/2023	31/12/2022
Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu VND	% sở hữu VND
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b> Công ty TNHH Tân Uyên	Tỉnh Bình Dương	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng toàn bộ	41% 15.000.000.000	41% 15.000.000.000
Công Ty Cổ Phần Schengen Invest	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Đang hoạt động	48,57% 284.139.500.000	48,57% 242.750.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Nhon Trạch Thế Kỳ 21	Tỉnh Đồng Nai	Phát triển khu du lịch sinh thái	Đang triển khai hoạt động (b.1)	40% 800.000.000	40% 800.000.000
				<b>299.939.500.000</b>	<b>258.550.000.000</b>

15/11/2023



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>						
Công ty CP Chứng khoán Viễn Đông	TP. Hồ Chí Minh	Mua bán, kinh doanh chứng khoán	Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng toàn bộ	5%	6.750.000.000	6.750.000.000
Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trân	Tỉnh Trà Vinh	Trồng trọt, chăn nuôi, khai thác gỗ, thủy sản biển, bán buôn nông, lâm thủy sản....	Đang triển khai trồng cây ăn trái và nông sản (b.2)	0,5%	137.500.000	137.500.000
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	Tỉnh Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch, đại lý du lịch, bán lẻ hàng hóa	Đang hoạt động	15%	9.300.000.000	9.300.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Nông nghiệp Thế Kỷ 21	TP. Hồ Chí Minh	Phát triển các dự án nông nghiệp	Đang hoạt động	18,65%	11.190.000000	11.190.000000
					<b>27.377.500.000</b>	<b>27.377.500.000</b>

(b.1) : Vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21 là 420 tỷ VND, trong đó, Công ty cam kết góp 168 tỷ VND (40% vốn điều lệ); Đến 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã góp 0,8 tỷ VND, khoản vốn còn phải góp là 167,2 tỷ VND.

(b.2) : Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản đầu tư trực tiếp của Công ty trong công ty Minh Trân còn là 137.500.000 VND để nắm giữ sở hữu 0,5% vốn, nên khoản đầu tư này được trình bày như một khoản đầu tư vào đơn vị khác trên "Bảng cân đối kế toán" riêng của Công ty.

PH  
 OP  
 005



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

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

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>		
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	57.057.490.742	47.826.298.081
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	39.309.502.641	21.665.850.000
Công Ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	-	8.117.846.918
	<u>96.366.993.383</u>	<u>77.609.994.999</u>
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>		
Công ty TNHH Tân Uyên	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty CP Schengen Invest	17.014.711.747	7.207.069.477
Công Ty TNN Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	132.578.021	131.283.780
	<u>32.147.289.768</u>	<u>22.338.353.257</u>
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>		
Công ty CP Chứng khoán Viễn Đông	6.750.000.000	6.750.000.000
Công Ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần	75.121.593	69.930.864
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21	2.592.767.693	2.047.329.475
Công ty CP Nông Nghiệp và Phát Triển Thế Kỷ 21	2.870.237.016	2.666.781.167
	<u>12.288.126.302</u>	<u>11.534.041.506</u>
	<u>140.802.409.453</u>	<u>111.482.389.762</u>

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

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Số dư đầu năm	114.924.593.370	96.426.266.420
Giảm dự phòng trong năm	29.320.019.691	15.056.123.342
Số dư cuối năm	<u>140.802.409.453</u>	<u>111.482.389.762</u>

**4.3 Phải thu của khách hàng**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khách hàng khác	633.409.219	974.607.796
	<u>633.409.219</u>	<u>974.607.796</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	36.166.093.916	36.166.093.916
	<u>36.166.093.916</u>	<u>36.166.093.916</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**4.4 Ứng trước cho người bán**

		31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Công đoàn Bảo Tuổi Trẻ	(*)	4.000.000.000	4.000.000.000
Khác		678.402.531	555.031.201
		<u>4.678.402.531</u>	<u>4.555.031.201</u>

(\*) Khoản ứng trước cho Công đoàn báo 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.

**4.5 Phải thu về cho vay**

		31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Dài hạn</b>		<b>4.374.739.720</b>	<b>19.175.059.226</b>
- Cá nhân		3.900.000.000	3.900.000.000
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 (công ty con)		-	14.800.319.506
- Công Ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trán		474.739.720	474.739.720
		<u>4.374.739.720</u>	<u>19.175.059.226</u>

Chi tiết khoản phải thu về cho vay vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

- 0.474 tỷ VND là khoản vay theo hợp đồng vay vốn số 24/2/2020/TT-C21 ngày 02/12/2020 và phụ lục với lãi suất hiện đang áp dụng là 4,5%/năm, trong thời hạn 36 tháng
- 3,9 tỷ VND là khoản phải thu ông Thân Trọng Việt theo hợp đồng cho vay số 134/HĐ-2017 ngày 20 tháng 10 năm 2017, với lãi suất hiện đang áp dụng là 5,5%/năm, tổng số tiền cho vay tối đa là 6 tỷ VND, khoản này đã quá hạn thanh toán

**4.6 Phải thu khác**

		31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>			
Phải thu lãi cho vay		1.292.695.886	4.712.288.764
Phải thu nhân viên		279.067.500	334.067.500
Tạm ứng nhân viên		1.103.869.231	1.079.429.231
Phải thu phí quản lý dự án Camellia		554.373.532	586.618.693
Phải thu khác		2.850.060.669	2.097.212.917
		<u>6.080.066.818</u>	<u>8.809.617.105</u>
<b>Dài hạn</b>			
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh :			
- Hợp tác đầu tư	(a)	-	33.134.259.842
- Khoản hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng	(b)	829.080.000	829.080.000
Phải thu hợp tác đầu tư khác	(c)	32.954.200.000	52.954.200.000
- Ký quỹ dài hạn		18.500.000	18.500.000
- Phải thu khác	(d)	68.688.855.000	68.688.855.000
		<u>102.490.635.000</u>	<u>155.624.894.842</u>





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

- (a) Đây là khoản hợp tác, liên doanh với các đối tác cá nhân, doanh nghiệp để cùng phân chia lợi nhuận cố định hoặc theo hiệu quả kinh doanh hợp tác sau khoảng thời gian hợp tác.
- (b) Đây là khoản ủy thác đầu tư và hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng để phát triển quỹ đất thực hiện dự án nhà vườn kết hợp du lịch sinh thái tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- (c) Hợp đồng hợp tác với công ty Schengen Invest để phát triển đầu tư vào các khu du lịch tại Nha Trang và Bình Thuận, Đà Lạt, Vũng Tàu.
- (d) Đây là khoản hợp tác đầu tư để phát triển dự án và quỹ đất ở Nhơn Trạch.

**4.7 Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu khó đòi**

	31/12/2023		31/12/2022	
	Số dư	Đã lập	Số dư	Đã lập
	nợ quá hạn VND	dự phòng VND	nợ quá hạn VND	dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.440.570.275</b>	<b>1.440.570.275</b>	<b>1.440.570.275</b>	<b>1.440.570.275</b>
- Trả trước cho người bán	410.241.044	410.241.044	410.241.044	410.241.044
- Phải thu khác	1.030.329.231	1.030.329.231	1.030.329.231	1.030.329.231
<b>Dài Hạn</b>	<b>3.900.000.000</b>	<b>2.730.000.000</b>	<b>3.900.000.000</b>	<b>1.170.000.000</b>
- Phải thu về cho vay	3.900.000.000	2.730.000.000	3.900.000.000	1.170.000.000
	<b>5.340.570.275</b>	<b>4.170.570.275</b>	<b>5.340.570.275</b>	<b>2.610.570.275</b>

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

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Số dư đầu năm	2.610.570.275	-
Trích lập dự phòng	1.560.000.000	2.610.570.275
Số dư cuối năm	<b>4.170.570.275</b>	<b>2.610.570.275</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**4.8 Tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2023	827.107.000	4.088.926.239	797.129.008	5.713.162.247
Tăng trong kỳ	64.000.000		69.170.000	133.170.000
Vào ngày 31/12/2023	891.107.000	4.088.926.239	866.299.008	5.846.332.247
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2023	426.812.587	3.289.144.444	566.189.245	4.282.146.276
Khấu hao trong kỳ	59.961.661	337.137.504	63.467.495	460.566.660
Vào ngày 31/12/2023	486.774.248	3.626.281.948	629.656.740	4.742.712.936
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2023	400.294.413	799.781.795	230.939.763	1.431.015.971
Vào ngày 31/12/2023	404.332.752	462.644.291	236.642.268	1.103.619.311

**4.9 Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2023	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	38.102.379.801
Vào ngày 31/12/2023	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	38.102.379.801
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2023	782.375.799	26.993.631.681	4.577.573.072	32.353.580.552
Khấu hao trong kỳ	-	164.096.657	292.185.516	456.282.173
Vào ngày 31/12/2023	782.375.799	27.157.728.338	4.869.758.588	32.809.862.725
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2023	2.151.533.451	870.201.036	2.727.064.762	5.748.799.249
Vào ngày 31/12/2023	2.151.533.451	706.104.379	2.434.879.246	5.292.517.076

19786  
CÔNG TY  
PHÁT  
KỶ 2  
HỒ C



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**4.10 Hàng tồn kho**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Công cụ dụng cụ	31.754.243	52.202.666
	<u>31.754.243</u>	<u>52.202.666</u>

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

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Chi phí đầu tư dự án:	142.958.573.566	141.987.019.614
	<u>142.958.573.566</u>	<u>141.987.019.614</u>

**4.12 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả) phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ/(chịu thuế):		
Chi phí trích trước	2.441.680.837	2.441.680.837
	<u>2.441.680.837</u>	<u>2.441.680.837</u>

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

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

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	2.441.680.837	2.441.680.837
Ghi nhận (chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Số dư cuối năm	<u>2.441.680.837</u>	<u>2.441.680.837</u>

**4.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
- Khách hàng thuê mặt bằng	883.648	144.989
	<u>883.648</u>	<u>144.989</u>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	-	-
Phát sinh trong năm:		
- Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	668.019.206	479.993.046
- Thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	(668.019.206)	(479.993.046)
- Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ		
Số dư cuối kỳ	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	Vào ngày 01/01/2023 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Vào ngày 31/12/2023 VND
<b>a. Phải nộp:</b>				
Thuế giá trị gia tăng	45.532.288	3.321.939.766	(3.271.234.337)	96.237.717
Thuế thu nhập cá nhân	20.396.537	369.118.618	(369.216.280)	20.298.875
Lệ phí môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp khác	550.149.471	3.679.380.885	(2.297.288.996)	1.932.241.360
	201.090.984	32.963.740	(32.963.740)	201.090.984
<b>Cộng</b>	<b>817.169.280</b>	<b>7.406.403.009</b>	<b>(5.973.703.353)</b>	<b>2.249.868.936</b>
Trong đó				
Phải thu				
Phải trả	817.169.280			2.249.868.936

**4.15 Chi phí phải trả**

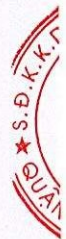
	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Giá vốn trích trước và các chi phí phải trả khác – dự án Camellia Garden	37.281.090.346	37.281.090.346
	<b>37.281.090.346</b>	<b>37.281.090.346</b>

**4.16 Dự phòng phải trả ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Dự phòng	749.999.988	749.999.988

Đây là khoản dự phòng chi phí bảo hành các căn nhà đã bán tại dự án Camellia theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán đã ký kết.





**4.17 Quỹ khen thưởng và phúc lợi**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Số dư đầu năm	6.520.786.082	7.079.571.571
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	711.321.889	236.478.677
Sử dụng quỹ trong năm	(847.214.166)	(795.264.166)
Số dư cuối năm	<u>6.384.893.805</u>	<u>6.520.786.082</u>

**4.18 Phải trả khác**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả	4.437.064.180	3.828.631.477
Khách hàng đặt cọc cho các 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	7.238.835.944	7.190.407.564
Cổ tức phải trả	1.085.184.820	1.210.944.605
Nhận đặt cọc (a)	-	2.000.000.000
Các khoản phải trả khác	1.701.632.462	2.248.382.881
	<u>56.556.632.906</u>	<u>57.224.782.027</u>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền khách hàng đặt cọc	8.850.588.440	7.877.102.436
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	4.293.801.350	4.293.801.350
Nhận đặt cọc (b)	36.500.000.000	29.500.000.000
	<u>63.978.918.836</u>	<u>56.005.432.832</u>

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

- (a) Đây là khoản đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền phát triển Dự án Khu du lịch Mũi Đá  
 (b) Đây là khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền hợp tác dự án đất nhơn trạch



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**4.19 Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Năm trước</b>						
Số dư 01/01/2022	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)
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(13.832.812)	(13.832.812)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(7.255.458.800)	(7.255.458.800)
Chi thường lệ HĐQT 2021	-	-	-	-	(36.003.137)	(36.003.137)
Hồi tố số dư đầu kỳ	-	-	-	-	4.230.271.443	4.230.271.443
<b>Số dư 31/12/2022</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>155.800.315.462</b>	<b>(25.666.224.588)</b>	<b>32.654.220.091</b>	<b>291.252.122.455</b>	<b>647.404.143.420</b>
<b>Năm nay</b>						
Số dư 01/01/2023	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	291.252.122.455	647.404.143.420
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	5.488.011.900	5.488.011.900
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(711.321.889)	(711.321.889)
<b>Số dư 31/12/2023</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>155.800.315.462</b>	<b>(25.666.224.588)</b>	<b>32.654.220.091</b>	<b>296.028.812.466</b>	<b>652.180.833.431</b>

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



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

	LNSTCPP của các năm trước VND	LNSTCPP năm hiện hành VND	Cộng VND
<b>Năm trước</b>			
Số dư 01/01/2022	302.308.632.338		302.308.632.338
Lợi nhuận trong năm	-	(3.528.569.269)	(3.528.569.269)
Trích lập quỹ KTPL	-	(236.478.677)	(236.478.677)
Chia cổ tức	(7.255.458.800)		(7.255.458.800)
Chi thường lệ HĐQT 2021	(36.003.137)		(36.003.137)
Số dư 31/12/2022	<b>295.017.170.401</b>	<b>(3.765.047.946)</b>	<b>291.252.122.455</b>
<b>Năm nay</b>			
Số dư 01/01/2023	291.252.122.455		291.252.122.455
Lợi nhuận trong năm	-	5.488.011.900	5.488.011.900
Trích lập quỹ KTPL	-	(711.321.889)	(711.321.889)
Số dư 31/12/2023	<b>291.252.122.455</b>	<b>4.776.690.011</b>	<b>296.028.812.466</b>

**c) Cổ phiếu**

## - Cổ phiếu phổ thông

	2023	2022
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(1.197.724)	(1.197.724)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.138.647	18.138.647
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND

## - Cổ phiếu ưu đãi : không có



**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1 Doanh thu thuần**

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng và tài sản khác	32.967.317.088	29.753.163.806
Các khoản giảm trừ doanh thu	(124.485.725)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>32.842.831.363</b>	<b>29.753.163.806</b>

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng và tài sản khác	8.374.383.976	7.921.844.729
	<b>8.374.383.976</b>	<b>7.921.844.729</b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	329.785.827	302.367.288
Lãi cho vay	856.889.378	856.889.378
Lãi được chia từ hợp tác đầu tư		6.500.000.000
Lãi do chuyển nhượng đầu tư	29.161.165.703	
	<b>30.347.840.908</b>	<b>7.659.256.666</b>

**5.4 Chi phí tài chính**

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Phần lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh	8.738.425.890	8.258.142.814
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	29.320.019.691	15.056.123.342
	<b>38.058.445.581</b>	<b>23.314.266.156</b>

**5.5 Chi phí bán hàng**

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Chi phí môi giới thuê văn phòng	208.165.834	558.716.134
Chi phí khác		38.272.727
	<b>208.165.834</b>	<b>596.988.861</b>

365  
 TY  
 AN  
 21  
 CHI



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.481.910.920	4.389.681.458
Chi phí khấu hao tài sản	417.172.924	361.143.883
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	2.665.204.131	3.836.435.457
	<b>7.564.287.975</b>	<b>8.587.260.798</b>
5.7 Lợi nhuận khác	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Thu nhập khác	527.685.016	951.964.749
Chi khác	(345.681.136)	(186.018.650)
(Lỗ)/lãi khác	<b>182.003.880</b>	<b>765.946.099</b>
5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.679.380.885	1.286.575.296
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	<b>3.679.380.885</b>	<b>1.286.575.296</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Lãi trước thuế theo kế toán	9.167.392.785	(2.241.993.973)
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được trừ :		
- Chi phí tài chính - lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh (*)	8.738.425.890	8.258.142.814
- Chi phí không được trừ khác	491.085.751	416.727.641
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>18.396.904.426</b>	<b>6.432.876.482</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (20%)</b>	<b>3.679.380.885</b>	<b>1.286.575.296</b>

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



**6. CÁC THÔNG TIN KHÁC****6.1. Giao dịch và số dư với các bên có liên quan**

Công ty có phát sinh các giao dịch chủ yếu với các bên có liên quan như sau :

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
<b>Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21</b>		
Lãi cho vay	642.389.379	642.389.379
Tặng vốn	20.800.000.000	9.700.000.000
Thu tiền cho vay+lãi vay	19.076.801.762	
<b>Công Ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21</b>		
Tặng vốn	35.000.000.000	55.000.000.000
<b>Công Ty CP Schengen Invest</b>		
Tặng vốn	41.389.500.000	72.750.000.000
Nhận đặt cọc	7.000.000.000	29.500.000.000
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh		12.300.000.000
Thu tiền hợp tác kinh doanh	20.000.000.000	5.883.800.000
Thu tiền chuyển nhượng phần vốn góp	35.000.000.000	

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

Bên liên quan/Nội dung số dư	31/12/2023 VND	01/01/2022 VND
<b>Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21</b>		
Cho vay	0	14.800.319.506
Lãi vay phải thu	0	3.634.092.877
<b>Công Ty CP Schengen Invest</b>		
Nhận đặt cọc	36.500.000.000	29.500.000.000
Phải thu hợp tác kinh doanh	32.954.200.000	52.954.200.000

**6.2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính**

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

*Thanh Vy*

**NGUYỄN THANH VY**  
Người lập/Kế toán



**ĐỖ THỊ KIM OANH**  
Tổng Giám Đốc

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2024