



**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 2024**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	TM	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>34,527,003,118</b>	<b>54,034,346,681</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>VI.1</b>	<b>12,427,828,422</b>	<b>30,957,603,760</b>
Tiền	111		7,386,994,775	25,937,178,193
Các khoản tương đương tiền	112		5,040,833,647	5,020,425,567
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>VI.2a</b>	<b>13,216,322,032</b>	<b>13,011,628,219</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		13,216,322,032	13,011,628,219
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>8,745,498,073</b>	<b>9,951,308,293</b>
Phải thu khách hàng ngắn hạn	131	<b>VI.3</b>	592,326,102	633,409,219
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4,834,688,605	4,678,402,531
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		-	-
Các khoản phải thu khác	136	<b>VI.5</b>	4,979,193,432	6,080,066,818
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	<b>VI.6</b>	(1,660,710,066)	(1,440,570,275)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>48,747,203</b>	<b>31,754,243</b>
Hàng tồn kho	141	<b>VI.7</b>	48,747,203	31,754,243
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>88,607,388</b>	<b>82,052,166</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	<b>VI.12</b>	80,915,123	82,052,166
Thuế GTGT được khấu trừ	152		7,692,265	-
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 2024

	Mã số	TM	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>724,157,858,423</b>	<b>766,624,562,529</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>37,488,413,636</b>	<b>140,301,468,636</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VI.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	VI.4	474,739,720	4,374,739,720
Phải thu dài hạn khác	216	VI.5	847,580,000	102,490,635,000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	VI.6		(2,730,000,000)
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>738,341,578</b>	<b>1,103,619,311</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	VI.9	738,341,578	1,103,619,311
Nguyên giá	222		5,509,765,313	5,846,332,247
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(4,771,423,735)	(4,742,712,936)
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	VI.10	-	-
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>	VI.11	<b>4,884,439,355</b>	<b>5,292,517,076</b>
Nguyên giá	231		38,102,379,801	38,102,379,801
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(33,217,940,446)	(32,809,862,725)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>142,459,596,755</b>	<b>142,958,573,566</b>
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	VI.8	142,459,596,755	142,958,573,566
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	VI.2b	<b>535,083,588,763</b>	<b>473,805,074,346</b>
Đầu tư vào công ty con	251		669,916,024,378	287,276,524,378
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		15,800,000,000	299,939,500,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		27,377,500,000	27,377,500,000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(178,009,935,615)	(140,788,450,032)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3,503,478,336</b>	<b>3,163,309,594</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.12	1,221,651,635	721,628,757
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.15	2,281,826,701	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>758,684,861,541</b>	<b>820,658,909,210</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	TM	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>104,110,918,741</b>	<b>168,467,466,619</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>76,434,091,648</b>	<b>104,488,547,783</b>
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	VI.11	507,254,487	503,483,947
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		29,212,320	883,648
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	VI.14	4,487,912,565	2,252,660,820
Phải trả người lao động	314		549,072,085	583,979,886
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.15	11,409,133,507	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		144,106,418	174,364,060
Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.16	52,743,282,317	56,556,632,906
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	749,999,988
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		6,564,117,949	6,385,452,182
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>27,676,827,093</b>	<b>63,978,918,836</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	VI.17	27,676,827,093	63,978,918,836
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		-	-

3069  
CÔNG  
CỔ PHẦN  
THẾ KỶ  
21

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	TM	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>654,573,942,800</b>	<b>652,191,442,591</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>VI.18</b>	<b>654,573,942,800</b>	<b>652,191,442,591</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		298,421,921,835	296,039,421,626
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		286,857,919,512	291,252,122,455
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11,564,002,323	4,787,299,171
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>758,684,861,541</b>	<b>820,658,909,210</b>

*Thanh Vy*

NGUYỄN THANH VY  
Người lập/Kế toán



*Đ. Thị Kim Oanh*

ĐỖ THỊ KIM OANH  
TỔNG GIÁM ĐỐC

TP HCM, ngày .03... tháng .02.. năm 2025

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

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	TM	Quý 04/2024 VND	Quý 04/2023 VND	LŨY KẾ 12 tháng 2024 VND	LŨY KẾ 12 tháng 2023 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp DV</b>	<b>01</b>	<b>VII.1</b>	<b>9,122,697,654</b>	<b>9,192,676,757</b>	<b>34,691,632,834</b>	<b>32,967,317,088</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	-	-	100,048,926	124,485,725
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>		<b>9,122,697,654</b>	<b>9,192,676,757</b>	<b>34,591,583,908</b>	<b>32,842,831,363</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>VII.3</b>	<b>2,280,350,713</b>	<b>2,062,755,453</b>	<b>8,822,571,743</b>	<b>8,374,383,976</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>6,842,346,941</b>	<b>7,129,921,304</b>	<b>25,769,012,165</b>	<b>24,468,447,387</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	85,140,994,401	257,373,510	85,577,905,031	30,347,840,908
Chi phí tài chính	22	VII.5	78,363,522,554	31,941,643,160	114,660,340,583	38,044,486,160
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-	-	-
Chi phí bán hàng	25	VII.8	-	44,716,938	295,091,960	208,165,834
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	(10,372,686)	1,810,310,839	2,608,014,974	7,564,287,975
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>13,630,191,474</b>	<b>(26,409,376,123)</b>	<b>(6,216,530,321)</b>	<b>8,999,348,326</b>
Thu nhập khác	31	VII.6	26,211,032,418	-	26,547,294,619	527,685,016
Chi phí khác	32	VII.7	118,310,019	119,571,745	1,650,182,741	345,681,136
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>26,092,722,399</b>	<b>(119,571,745)</b>	<b>24,897,111,878</b>	<b>182,003,880</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>39,722,913,873</b>	<b>(26,528,947,868)</b>	<b>18,680,581,557</b>	<b>9,181,352,206</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.9	5,887,567,081	(4,833,741,992)	5,887,567,081	3,682,172,769
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.10	159,854,136	-	159,854,136	-
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>33,675,492,656</b>	<b>(21,695,205,876)</b>	<b>12,633,160,340</b>	<b>5,499,179,437</b>

*Thanh Vy*

NGUYỄN THANH VY  
Người lập/Kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH  
TỔNG GIÁM ĐỐC

TP HCM, ngày .03. tháng .02 năm 2025

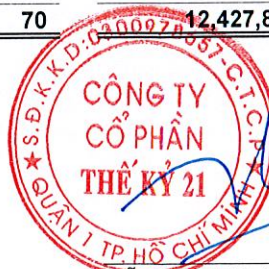
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	Từ 01/01/2024	Từ 01/01/2023	
	đến 31/12/2024	đến 31/12/2023	
	VND	VND	
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	18,680,581,557	9,181,352,206
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	889,164,545	916,848,833
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	33,961,625,386	30,866,060,270
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2,020,702,189)	(30,347,840,908)
Chi phí lãi vay	06	-	-
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>51,510,669,299</b>	<b>10,616,420,401</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	102,058,246,869	105,647,398,477
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	481,983,851	20,448,423
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(74,236,527,383)	7,420,019,953
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(498,885,835)	(479,150,549)
Tăng/ (giảm) chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3,682,172,769)	(2,297,288,996)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(711,880,266)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>75,633,314,032</b>	<b>120,215,967,443</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(1,104,723,952)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(12,800,000,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	3,900,000,000	8,308,022,222
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(98,500,000,000)	(97,189,500,000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	436,910,630	972,175,206
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(94,163,089,370)</b>	<b>(101,814,026,524)</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	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ</b>	<b>50</b>	<b>(18,529,775,338)</b>	<b>18,401,940,919</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ</b>	<b>60</b>	<b>30,957,603,760</b>	<b>12,555,662,841</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ</b>	<b>70</b>	<b>12,427,828,422</b>	<b>30,957,603,760</b>

*Thanh Vy*

NGUYỄN THANH VY  
Người lập/Kế toán



*Đỗ Thị Kim Oanh*  
ĐỖ THỊ KIM OANH  
TỔNG GIÁM ĐỐC

TP HCM, ngày 03... tháng 02... năm 2025

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

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

1. **Hình thức sở hữu vốn:** 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 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
2. **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.
3. **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).
4. **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:** Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12
5. **Đặc điểm hoạt động:**  
Trụ sở của Công ty tại Cao ốc Tuổi Trẻ số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.  
Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác cao ốc văn phòng Tuổi Trẻ (cao ốc Yoco) tại số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh và kinh doanh lưu trú, dịch vụ du lịch.

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.

097

ÔNG  
CỔ PHẦN  
THẾ KỶ

HỒ



**6. Cấu trúc doanh nghiệp:****+ Đầu tư vào công ty con**

Tên công ty	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
1. Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	46.710.674.378	80,00%
2. Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	198.100.000.000	100,00%
3. Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	42.465.850.000	99,56%
4. Công ty Cổ Phần Schengen Invest	382.639.500.000	60,02%
<b>Cộng</b>	<b>669.916.024.378</b>	

- Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 :
  - Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 :
  - Hoạt động chính : kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim.
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 :
  - Hoạt động chính : Quản lý rừng kết hợp Sản xuất nông nghiệp
- Công Ty Cổ Phần Schengen Invest
  - Hoạt động chính : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

**+ Đầu tư vào các công ty liên kết**

Tên công ty	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
1. Công ty TNHH Tân Uyên	15.000.000.000	41,00%
2. Công ty TNHH Đầu tư Nhon Trạch Thế Kỷ 21	800.000.000	40,00%
<b>Cộng</b>	<b>15.800.000.000</b>	

- Công ty TNHH Đầu tư Nhon Trạch Thế Kỷ 21
  - Hoạt động chính : đang triển khai phát triển khu du lịch sinh thái.

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

1. **Kỳ kế toán năm:** theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm
2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:** Đồng Việt Nam

**III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

**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-BCT được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, các thông tư sửa đổi bổ sung và các quy định pháp lý có liên quan.

**1. 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. Các chính sách kế toán áp dụng:****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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.

**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 quy 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.

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

a) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

- Giá trị ghi sổ được xác định theo giá gốc
- Căn cứ xác định khoản tổn thất không thu hồi được:

b) Các khoản cho vay

- Giá trị ghi sổ được xác định là giá gốc
- Căn cứ lập dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản cho vay

c) Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết

- Nguyên tắc xác định công ty con, công ty liên doanh, liên kết dựa theo tỷ lệ vốn góp
- Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được xác định theo giá gốc
- Căn cứ lập dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết: Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết

d) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác:

- Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định theo giá gốc
- Căn cứ lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: Báo cáo tài chính của đơn vị được đầu tư

**4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

- Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán trong năm chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**5. Nguyên tắc ghi nhận 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.

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.

## 6. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính; bất động sản đầu tư

### a) Nguyên tắc kế toán TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

- Tài sản cố định hữu hình và vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.
- Nguyên giá của 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 ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào chi phí của năm hiện hành.
- Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào 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	3-8 năm
Dụng cụ quản lý	3 – 6 năm
Phần mềm kế toán	3 năm

### b) Nguyên tắc kế toán 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.
- **Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau :**

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



**7. Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Công ty có khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng Tuổi Trẻ (cao ốc Yoco) tại số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Đây là cao ốc mà Công ty và cơ quan Báo Tuổi Trẻ cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh, dưới sự quản lý và điều hành bởi Công ty; tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50

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.

**8. 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.

**9. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại****a) Nguyên tắc kế toán tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

- Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và phải ghi giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các đơn vị nộp thuế 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 đến thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị nộp thuế và được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

**b) Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại phải trả**

- Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

- Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

**10. Nguyên tắc kế toán 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.
- 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.

**11. Nguyên tắc kế toán 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.

**12. 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

**13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp
- Thặng dư vốn cổ phần ghi nhận phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành
- Nguyên tắc phân phối lợi nhuận, cổ tức: Theo Nghị quyết ĐHCĐ thông qua hàng năm

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại

**V. Những thông tin khác:**

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt tồn quỹ	-	-
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.386.994.775	25.937.178.193
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	5.040.833.647	5.020.425.567
	<u>12.427.828.422</u>	<u>30.957.603.760</u>

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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	12.427.828.422	12.427.828.422	30.957.603.760	30.957.603.760
USD	-	-	-	-
		<u>12.427.828.422</u>		<u>30.957.603.760</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 2024

Mẫu số B09-DN TT200/2014

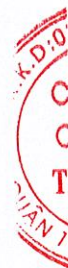
2. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	13.216.322.032	13.011.628.219
	<u>13.216.322.032</u>	<u>13.011.628.219</u>

(b) Đầu tư tài chính và góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>Giá gốc:</b>		
Đầu tư vào công ty con	669.916.024.378	287.276.524.378
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.800.000.000	299.939.500.000
Đầu tư vào đơn vị khác	27.377.500.000	27.377.500.000
	<u>713.093.524.378</u>	<u>614.593.524.378</u>
<b>Dự phòng:</b>		
Đầu tư vào công ty con	(149.914.143.857)	(92.412.678.558)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(15.134.898.417)	(36.087.645.172)
Đầu tư vào đơn vị khác	(12.960.893.341)	(12.288.126.302)
	<u>(178.009.935.615)</u>	<u>(140.788.450.032)</u>
<b>Giá trị thuần</b>	<u>535.083.588.763</u>	<u>473.805.074.346</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 2024

Mẫu số B09-DN TT200/2014

**Đầu tư tài chính và góp vốn vào đơn vị khác (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	Cuối kỳ Giá gốc	Tỷ lệ	Đầu năm Giá gốc	Tỷ lệ
<b>Đầu tư vào công ty con</b>							
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Tỉnh Khánh Hòa	Khai thác nước khoáng, bù khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	Đang hoạt động	669.916.024.378	80,00%	287.276.524.378	80,00%
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại Khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Môm Đả Chim	Đang hoạt động	198.100.000.000	100,00%	198.100.000.000	100,00%
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Tỉnh Lâm Đồng	Quản lý rừng kết hợp Sản xuất nông nghiệp	Đang hoạt động	42.465.850.000	99,56%	42.465.850.000	99,56%
Công ty Cổ Phần Schengen Invest	TP.HCM	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Đang hoạt động	382.639.500.000	60,02%		
<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	15.800.000.000	41,00%	299.939.500.000	41,00%
Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	Tỉnh Đồng Nai	Phát triển khu du lịch sinh thái	Đang triển khai hoạt động	800.000.000	40,00%	800.000.000	40,00%
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			284.139.500.000	48,57%





**Đầu tư tài chính và góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>		
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	59.979.682.194	53.090.414.288
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	41.489.408.900	39.322.264.270
Công ty CP Schengen Invest	48.445.052.763	
	<b>149.914.143.857</b>	<b>92.412.678.558</b>
<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		20.955.067.151
Công ty TNN Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	134.898.417	132.578.021
	<b>15.134.898.417</b>	<b>36.087.645.172</b>
<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	81.164.702	75.121.593
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	3.188.576.727	2.592.767.693
Công ty CP Nông Nghiệp và Phát Triển Thế Kỷ 21	2.941.151.912	2.870.237.016
	<b>12.960.893.341</b>	<b>12.288.126.302</b>
	<b>178.009.935.615</b>	<b>140.788.450.032</b>

**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khách hàng khác	592.326.102	633.409.219
	<b>592.326.102</b>	<b>633.409.219</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	36.166.093.916	36.166.093.916
	<b>36.166.093.916</b>	<b>36.166.093.916</b>
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Công đoàn Báo Tuổi Trẻ (*)	4.000.000.000	4.000.000.000
Các khoản trả trước khác	834.688.605	678.402.531
	<b>4.834.688.605</b>	<b>4.678.402.531</b>

(\*) Khoản ứng trước cho Công đoàn báo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất tại Thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án.

**4. Phải thu về cho vay**

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>Dài hạn</b>		
- Cá nhân (a)	-	3.900.000.000
- Công Ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần (b)	474.739.720	474.739.720
	<b>474.739.720</b>	<b>4.374.739.720</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 2024

Mẫu số B09-DN TT200/2014

- (a) Đây 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
- (b) Đây là khoản vay theo hợp đồng vay vốn số 24/2/2020/TT-C21 ngày 02/12/2020 và phụ lục bổ sung ngày 01 tháng 12 năm 2021 trong thời hạn 36 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 1.000.000.000 VND

**5. Phải thu khác**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu lãi cho vay	-	1.292.695.886
Phải thu nhân viên	261.430.000	279.067.500
Tạm ứng nhân viên	1.188.429.231	1.103.869.231
Phải thu phí quản lý dự án Camellia	554.373.532	554.373.532
Phải thu khác	2.974.960.669	2.850.060.669
	<b>4.979.193.432</b>	<b>6.080.066.818</b>
<b>Dài hạn</b>		
Khoản hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng (a)	829.080.000	829.080.000
Phải thu hợp tác đầu tư khác (b)		32.954.200.000
Ký quỹ dài hạn	18.500.000	18.500.000
Phải thu khác (c)	-	68.688.855.000
	<b>847.580.000</b>	<b>102.490.635.000</b>

- (a) 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
- (b) 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.
- (c) Đây là khoản hợp tác đầu tư để phát triển dự án và quỹ đất ở Nhơn Trạch.

**6. Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu khó đòi**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>				
- Trả trước cho người bán	410.241.044	410.241.044	410.241.044	410.241.044
- Phải thu khách hàng	220.139.791	220.139.790		
- Phải thu khác	1.030.329.231	1.255.978.103	1.030.329.231	1.030.329.231
<b>Dài Hạn</b>				
- Phải thu về cho vay	-	-	3.900.000.000	2.730.000.000
- Phải thu khác	-	-	3.900.000.000	2.730.000.000
	<b>1.660.710.066</b>	<b>1.660.710.066</b>	<b>5.340.570.275</b>	<b>4.170.570.275</b>

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Số dư đầu năm	4.170.570.275	2.610.570.275
Hoàn nhập dự phòng	(2.765.781.128)	1.560.000.000
Tăng dự phòng	255.920.919	
Số dư cuối năm	<b>1.660.710.066</b>	<b>4.170.570.275</b>

## 7. Hàng tồn kho:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
công cụ dụng cụ	48.747.203	31.754.243
	<b>48.747.203</b>	<b>31.754.243</b>

## 8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	142.459.596.755	142.958.573.566
+ Chi phí đầu tư dự án:	<b>142.459.596.755</b>	<b>142.958.573.566</b>

## 9. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Tên chỉ tiêu	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	891.107.000	4.088.926.239	866.299.008	5.846.332.247
- Mua trong năm	64.000.000		51.809.091	115.809.091
- Thanh lý, nhượng bán		(452.376.025)		(452.376.025)
Số dư cuối năm	955.107.000	3.636.550.214	918.108.099	5.509.765.313
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	486.774.248	3.626.281.948	629.656.740	4.742.712.936
- Khấu hao trong kỳ	72.840.313	337.137.504	71.109.007	481.086.824
- Thanh lý, nhượng bán		(452.376.025)		(452.376.025)
Số dư cuối năm	559.614.561	3.511.043.427	700.765.747	4.771.423.735
<b>Giá trị còn lại</b>				
- Tại ngày đầu năm	404.332.752	462.644.291	236.642.268	1.103.619.311
- Tại ngày cuối năm	395.429.439	125.506.787	217.342.352	738.341.578

## 10. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

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

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

Tên chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco)	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco)	Chung cư Ung Văn Khiêm	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	<b>38.102.379.801</b>
Số dư cuối năm	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	<b>38.102.379.801</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	782.375.799	27.157.728.338	4.869.758.588	<b>32.809.862.725</b>
- Khấu hao trong kỳ	-	115.892.205	292.185.516	<b>408.077.721</b>
Số dư cuối năm	782.375.799	27.273.620.543	5.161.944.104	<b>33.217.940.446</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
- Tại ngày đầu năm	2.151.533.451	706.104.379	2.434.879.246	5.292.517.076
- Tại ngày cuối năm	2.151.533.451	590.212.174	2.142.693.730	4.884.439.355

**12. Chi phí trả trước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn khác	80.915.123	82.052.166
Dài hạn khác	1.221.651.635	721.628.757

**13. Phải trả người bán**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn khác	507.254.487	503.483.947
	<b>507.254.487</b>	<b>503.483.947</b>

**14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

Tên chỉ tiêu	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Cuối năm
<b>a. Phải nộp:</b>				
Thuế giá trị gia tăng	96.237.717	3.446.738.511	(3.542.976.228)	-
Thuế thu nhập cá nhân	20.298.875	469.469.580	(343.374.430)	146.394.025
Lệ phí môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp khác	1.935.033.244	5.887.567.081	(3.682.172.769)	4.140.427.556
	201.090.984	19.805.980	(19.805.980)	201.090.984
<b>Cộng</b>	<b>2.252.660.820</b>	<b>9.826.581.152</b>	<b>(7.591.329.407)</b>	<b>4.487.912.565</b>
Phải thu				
Phải trả	2.252.660.820			4.487.912.565

**15. Chi phí phải trả**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Giá vốn trích trước và các chi phí phải trả khác – dự án Camellia Garden	11.409.133.507	37.281.090.346
	<b>11.409.133.507</b>	<b>37.281.090.346</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 2024

Mẫu số B09-DN TT200/2014

**16. Phải trả khác**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả	-	4.437.064.180
Khách hàng đặt cọc cho các Hợp đồng đầu tư thuộc dự án Camellia Garden	42.093.915.500	42.093.915.500
Phí bảo trì thu hộ - Dự án Camellia Garden	7.263.377.944	7.238.835.944
Cổ tức phải trả	1.516.735.855	1.085.184.820
Các khoản phải trả khác	1.869.253.018	1.701.632.462
	<b>52.743.282.317</b>	<b>56.556.632.906</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền khách hàng đặt cọc	9.048.496.697	8.850.588.440
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	-	36.500.000.000
	<b>27.676.827.093</b>	<b>63.978.918.836</b>

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.

**17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 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	2.281.826.701	2.441.680.837
	<b>2.281.826.701</b>	<b>2.441.680.837</b>

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 :

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	2.441.680.837	2.441.680.837
Ghi nhận (chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	(159.854.136)	-
Số dư cuối năm	<b>2.281.826.701</b>	<b>2.441.680.837</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 2024

Mẫu số B09-DN TT200/2014

18. Vốn chủ sở hữu

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

Tên chỉ tiêu	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	291.252.122.455	647.404.143.420
- Lãi/lỗ trong năm trước	-	-	-	-	5.499.179.437	5.499.179.437
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(711.880.266)	(711.880.266)
<b>Số dư đầu năm nay</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>296.039.421.626</b>	<b>652.191.442.591</b>
- Lãi/lỗ trong năm này	-	-	-	-	11.611.045.108	11.611.045.108
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.069.158.017)	(1.069.158.017)
- Chia cổ tức, chi thưởng HĐQT	-	-	-	-	(9.181.502.114)	(9.181.502.114)
<b>Số dư cuối năm nay</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>298.421.921.835</b>	<b>654.573.942.800</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 2024

Mẫu số B09-DN TT200/2014

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>193.363.710.000</b>
Vốn góp đầu năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Vốn góp tăng trong năm		
Vốn góp giảm trong năm		
Vốn góp cuối năm		
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(9.069.323.500)	

**c) Cổ phiếu**

- Cổ phiếu phổ thông	Năm 2024	Năm 2023
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		

**d) Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Quỹ đầu tư phát triển	32.654.220.091	32.654.220.091

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng và tài sản khác	34.691.632.834	32.967.317.088
	<b>34.691.632.834</b>	<b>32.967.317.088</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Các khoản giảm trừ doanh thu	(100.048.926)	(124.485.725)
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>		
	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn cho thuê văn phòng và tài sản khác	8.822.571.743	8.374.383.976
	<b>8.822.571.743</b>	<b>8.374.383.976</b>



**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	577.905.031	329.785.827
Lãi cho vay	-	856.889.378
Lãi do chuyển nhượng đầu tư		29.161.165.703
Thu nhập chuyển nhượng quyền hợp tác	85.000.000.000	-
	<b>85.577.905.031</b>	<b>30.347.840.908</b>

**5. Chi phí tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Phần lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh	8.750.000.000	8.738.425.890
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	37.221.485.583	29.306.060.270
Chi phí chuyển nhượng quyền hợp tác	68.688.855.000	-
	<b>114.660.340.583</b>	<b>38.044.486.160</b>

**6. Thu nhập khác**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu nhập khác	26.547.294.619	527.685.016
	<b>26.547.294.619</b>	<b>527.685.016</b>

**7. Chi phí khác**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí khác	1.650.182.741	345.681.136
	<b>1.650.182.741</b>	<b>345.681.136</b>

**8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>a) Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí môi giới thuê văn phòng	295.091.960	208.165.834
	<b>295.091.960</b>	<b>208.165.834</b>
<b>b) Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	3.777.245.406	4.481.910.920
Chi phí khấu hao tài sản	427.962.896	417.172.924
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	912.666.881	921.322.513
Chi phí dự phòng	255.920.919	1.170.000.000
Hoàn nhập dự phòng	(2.765.781.128)	-
	<b>2.608.014.974</b>	<b>7.564.287.975</b>

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.887.567.081	3.682.172.769
	<b>5.887.567.081</b>	<b>3.682.172.769</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 2024

Mẫu số B09-DN TT200/2014

**Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND
Lãi trước thuế theo kế toán	18.680.581.557	9.181.352.206
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 (*)	8.750.000.000	8.738.425.890
- Chi phí không được trừ khác	2.007.253.847	491.085.751
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>29.437.835.404</b>	<b>18.410.863.847</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (20%)</b>	<b>5.887.567.081</b>	<b>3.682.172.769</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.

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	159.854.136	-
	<b>159.854.136</b>	<b>-</b>

**VIII. Những thông tin khác**

- Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác :**  
Không có các 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
- Thông tin về các bên liên quan**  
**Công ty có phát sinh các giao dịch với các bên có liên quan như sau :**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21</b>		
Lãi vay phải thu	-	642.389.379
Tặng vốn		20.800.000.000
Thu tiền cho vay và lãi vay		19.076.801.762
<b>Công Ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21</b>		
Tặng vốn		35.000.000.000
<b>Công Ty CP Schengen Invest</b>		
Thu tiền hợp tác kinh doanh	32.954.200.000	20.000.000.000
Thu tiền chuyển nhượng quyền hợp tác	48.500.000.000	7.000.000.000
Góp vốn	25.500.000.000	41.389.500.000
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	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>Công Ty CP Schengen Invest</b>		
Nhận đặt cọc	-	36.500.000.000
Phải thu hợp tác kinh doanh	-	32.954.200.000

3. **Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:**  
Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính



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



  
**ĐỖ THỊ KIM OANH**  
Tổng Giám Đốc  
TP.HCM, ngày 03 tháng 02 năm 2025