



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 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Mã số	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		35.058.572.558	109.706.053.994
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	12.555.662.841	14.163.530.257
Tiền	111		12.555.662.841	14.163.530.257
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	8.070.592.037	7.780.066.855
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		8.070.592.037	7.780.066.855
Các khoản phải thu	130		14.339.256.102	87.671.352.748
Phải thu khách hàng ngắn hạn	131	4.3	974.607.796	37.411.078.929
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	4.555.031.201	4.545.233.405
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5		
Các khoản phải thu khác	136	4.6	8.809.617.105	45.715.040.414
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137			
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140		52.202.666	27.535.961
Hàng tồn kho	141		52.202.666	27.535.961
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		40.858.912	63.568.173
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		40.858.912	63.568.173
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
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 2022

	Mã số	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		783.321.511.338	682.822.245.104
Các khoản phải thu dài hạn	210		213.755.477.709	241.333.254.068
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		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	18.650.059.226	18.650.059.226
Phải thu dài hạn khác	216	4.6	161.549.894.842	222.683.194.842
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(2.610.570.275)	-
Tài sản cố định	220		1.431.015.971	1.425.527.594
Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	1.431.015.971	1.425.527.594
Nguyên giá	222		5.713.162.247	4.928.045.366
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(4.282.146.276)	(3.502.517.772)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(45.662.840)	(45.662.840)
Bất động sản đầu tư	230	4.8	5.748.799.249	6.216.722.989
Nguyên giá	231		38.102.379.801	38.102.379.801
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(32.353.580.552)	(31.885.656.812)
Tài sản dở dang dài hạn	240		141.987.019.614	141.588.526.521
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.9	141.987.019.614	141.588.526.521
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	417.673.846.496	289.366.592.255
Đầu tư vào công ty con	251		237.315.358.675	172.615.358.675
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		258.550.000.000	185.800.000.000
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		(105.569.012.179)	(96.426.266.420)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		2.725.352.299	2.891.621.677
Chi phí trả trước dài hạn	261		283.671.462	449.940.840
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.10	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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		818.380.083.896	792.528.299.098

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Mã số	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		166.481.773.514	134.067.645.795
Nợ ngắn hạn	310		110.476.340.682	108.336.993.222
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		474.744.003	478.102.101
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	144.989	10.146.845
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.12	1.999.844.797	1.340.854.621
Phải trả người lao động	314		588.413.346	600.215.841
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	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		-	609.950.250
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	62.624.782.027	60.187.061.659
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		749.999.988	749.999.988
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.15	6.757.321.186	7.079.571.571
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		56.005.432.832	25.730.652.573
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
Chi phí phải trả dài hạn	333			
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
Phải trả dài hạn khác	337	4.14	56.005.432.832	25.730.652.573
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	4.16	-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Mã số	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		651.898.310.382	658.460.653.303
Vốn chủ sở hữu	410	4.17	651.898.310.382	658.460.653.303
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		295.746.289.417	302.308.632.338
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		295.017.170.401	297.486.131.530
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		729.119.016	4.822.500.808
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	439		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		818.380.083.896	792.528.299.098



NGUYỄN THANH VY
Người lập



LÊ THỊ PHƯƠNG
Phụ trách kế toán




ĐỖ THỊ KIM OANH
TỔNG GIÁM ĐỐC
TP HCM, ngày .17... tháng .01. năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Mã số TM	Quý 04/2022 VND	Quý 04/2021 VND	LŨY KẾ 12 tháng 2022 VND	LŨY KẾ 12 tháng 2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	01	7.844.111.262	7.976.419.536	29.753.163.806	25.104.384.210
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-	-
Doanh thu thuần	10 5.1	7.844.111.262	7.976.419.536	29.753.163.806	25.104.384.210
Giá vốn hàng bán	11 5.2	2.131.850.028	1.980.898.509	7.921.844.729	7.787.513.022
Lợi nhuận gộp	20	5.712.261.234	5.995.521.027	21.831.319.077	17.316.871.188
Doanh thu hoạt động tài chính	21 5.3	366.286.943	353.843.810	7.659.256.666	1.175.716.390
Chi phí tài chính	22 5.4	7.244.810.217	(13.245.617.596)	17.400.888.573	6.489.141.521
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23	-	-	-	-
Chi phí bán hàng	25 5.5	114.194.080	12.756.720	596.988.861	56.207.945
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26 5.6	1.670.684.288	1.181.505.251	8.587.260.798	5.396.722.804
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30	(2.951.140.408)	18.400.720.462	2.905.437.511	6.550.515.308
Thu nhập khác	31	286.308.755	258.900.000	951.964.749	842.183.181
Chi phí khác	32	57.586.994	11.278.375	186.018.650	120.023.238
Lợi nhuận khác	40 5.7	228.721.761	247.621.625	765.946.099	722.159.943
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	(2.722.418.647)	18.648.342.087	3.671.383.610	7.272.675.251
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51 5.8	4.579.362	1.866.671.786	2.469.250.813	1.866.671.786
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	13.963.636	-	13.963.636
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	(2.726.998.009)	16.767.706.665	1.202.132.797	5.392.039.829



NGUYỄN THANH VY
Người lập



LÊ THỊ PHƯƠNG
Phụ trách kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH
TỔNG GIÁM ĐỐC

TP HCM, ngày 17... tháng 01... năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	Từ 01/01/2022	Từ 01/01/2021	
	đến 31/12/2022	đến 31/12/2021	
	VND	VND	
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	3.671.383.610	7.272.675.251
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	867.715.363	1.564.248.991
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	11.753.316.034	(10.109.693.711)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(7.659.256.666)	9.394.283.610
Chi phí lãi vay	06	-	-
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	8.633.158.341	8.121.514.141
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	88.309.089.779	(61.562.139.157)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(423.159.798)	2.929.262
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	26.788.895.303	(530.360.511)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	188.978.639	(177.459.053)
Tăng/ (giảm) chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.866.671.786)	(2.118.015.055)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	121.630.290.478	(56.263.530.373)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(1.081.806.373)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	30.000.000
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(280.066.855)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	301.676.571
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(129.750.000.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	46.400.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.511.842.106	318.827.011
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(123.238.157.894)	45.688.630.354
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(3.191.475.300)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	(3.191.475.300)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(1.607.867.416)	(13.766.375.319)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	14.163.530.257	27.929.905.576
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	12.555.662.841	14.163.530.257

Thanh Vy

NGUYỄN THANH VY
Người lập

Lê Thị Phượng

LÊ THỊ PHƯỢNG
Phụ trách kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH
TỔNG GIÁM ĐỐC

TP HCM, ngày 17... tháng 01... năm 2023

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 2022, Công ty có các công ty con như được nêu tại thuyết minh 4.2.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 40 nhân viên (31 tháng 12 năm 2021 là 41 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.

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 Báo Tuổi Trẻ cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh, dưới sự kiểm soát và điều hành bởi Công ty; tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50; lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng và sau phân phối quỹ dự trữ bắt buộc và khen thưởng phúc lợi được chia đều cho 2 bên.

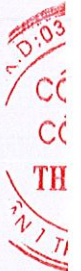
Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long hợp tác kinh doanh dự án khu dân cư Camellia, với tỷ lệ góp vốn của các bên lần lượt là 40% và 60%. Theo thỏa thuận, dự án hợp tác này dưới sự kiểm soát và điều hành bởi Công ty, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chia theo tỷ lệ góp vốn như trên.

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

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

3.14 Trích lập các quỹ

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



3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

3.16 Các bên có liên quan

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

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

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

30978
NG T
PH
KỶ
HỒ C

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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**

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Tiền mặt tồn quỹ	83.312.661	26.260.465
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.472.350.180	14.137.269.792
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	-	-
	<u>12.555.662.841</u>	<u>14.163.530.257</u>

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

	31/12/2022		31/12/2021	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	12.555.662.841	12.555.662.841	14.163.530.257	14.163.530.257
USD	-	-	-	-
		<u>12.555.662.841</u>		<u>14.163.530.257</u>

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

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	8.070.592.037	7.780.066.855
	<u>8.070.592.037</u>	<u>7.780.066.855</u>

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
<i>Giá gốc:</i>		
Đầu tư vào công ty con	237.315.358.675	172.615.358.675
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	258.550.000.000	185.800.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác	27.377.500.000	27.377.500.000
	<u>523.242.858.675</u>	<u>385.792.858.675</u>
<i>Dự phòng:</i>		
Đầu tư vào công ty con	(77.277.307.729)	(69.017.184.348)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(16.668.145.908)	(16.155.834.956)
Đầu tư vào đơn vị khác	(11.623.558.542)	(11.253.247.116)
	<u>(105.569.012.179)</u>	<u>(96.426.266.420)</u>
<i>Giá trị thuần</i>	<u>417.673.846.496</u>	<u>289.366.592.255</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 2022

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	31/12/2021 VND
Đầu tư vào công ty con 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	90%	52.549.508.675	52.549.508.675
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại Khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Môm Đá Chim	Đang hoạt động	100%	163.100.000.000	108.100.000.000
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Tỉnh Lâm Đồng	Quản lý rừng kết hợp Sản xuất nông nghiệp	Đang trồng và khai thác trà	99%	31.665.850.000	11.965.850.000
					237.315.358.675	172.615.358.675



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)					
Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	31/12/2022 VND
				% sở hữu	31/12/2021 VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết					
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
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%	242.750.000.000
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 (b.1)	40%	800.000.000
					<u>185.800.000.000</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 2022

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty CP Chứng khoán Viên Đông	TP. Hồ Chí Minh	Mua bán, kinh doanh chứng khoán	Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng toàn bộ	5%	6.750.000.000	6.750.000.000
Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trần	Tỉnh Trà Vinh	Trồng trọt, chăn nuôi, khai thác gỗ, thủy sản biển, bán buôn nông, lâm thủy sản.....	Đang triển khai trồng cây ăn trái và nông sản (b.2)	0,5%	137.500.000	137.500.000
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 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 Kỳ 21	TP. Hồ Chí Minh	Phát triển các dự án nông nghiệp	Đang hoạt động	18,65%	11.190.000000	11.190.000000
					27.377.500.000	27.377.500.000

(b.1) : Vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỳ 21 là 420 tỷ VND, trong đó, Công ty cam kết góp 168 tỷ VND (40% vốn điều lệ); Đến 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã góp 0,8 tỷ VND, khoản vốn còn phải góp là 167,2 tỷ VND.

(b.2) : Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản đầu tư trực tiếp của Công ty trong công ty Minh Trần còn là 137.500.000 VND để nắm giữ sở hữu 0,5% vốn, nên khoản đầu tư này được trình bày như một khoản đầu tư vào đơn vị khác trên "Bảng cân đối kế toán" riêng của Công ty.

0978
 NG 1
 PHẢ
 Ế KỶ
 HỒ C

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 2022

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Đầu tư vào công ty con		
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	47.826.298.081	47.137.922.705
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	21.665.850.000	11.965.850.000
Công Ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	7.785.159.648	9.913.411.643
	77.277.307.729	69.017.184.348
Đầu tư vào công ty liên kết		
Công ty TNHH Tân Uyên	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty CP Schengen Invest	1.536.862.128	1.054.999.640
Công Ty TNN Đầu Tư Nhon Trạch Thế Kỷ 21	131.283.780	100.835.316
	16.668.145.908	16.155.834.956
Đầu tư vào đơn vị khác		
Công ty CP Chứng khoán Viễn Đông	6.750.000.000	6.750.000.000
Công Ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần	69.930.864	63.800.228
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	2.136.846.511	2.018.674.958
Công ty CP Nông Nghiệp và Phát Triển Thế Kỷ 21	2.666.781.167	2.420.771.930
	11.623.558.542	11.253.247.116
	105.569.012.179	96.426.266.420

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

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Số dư đầu năm	96.426.266.420	106.535.960.131
Trích lập dự phòng trong năm	9.142.745.759	(10.109.693.711)
Số dư cuối năm	105.569.012.179	96.426.266.420

4.3 Phải thu của khách hàng

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Ngắn hạn:		
Các khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	-	36.166.093.916
Các khách hàng khác	974.607.796	1.244.985.013
	974.607.796	37.411.078.929
Dài hạn:		
Các khách hàng mua nhà tại dự án CamelliaGarden	36.166.093.916	-
	36.166.093.916	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.4 Ứng trước cho người bán

		31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Công đoàn Báo Tuổi Trẻ	(*)	4.000.000.000	4.000.000.000
Khác		555.031.201	545.233.405
		<u>4.555.031.201</u>	<u>4.545.233.405</u>

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

4.5 Phải thu về cho vay

		31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Ngắn hạn			
Dài hạn			
- Cá nhân		3.900.000.000	3.900.000.000
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 (công ty con)		14.275.319.506	14.275.319.506
- Công Ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân		474.739.720	474.739.720
		<u>18.650.059.226</u>	<u>18.650.059.226</u>

Chi tiết khoản phải thu về cho vay vào ngày 30 tháng 12 năm 2022 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
- Khoản cho Công Ty An Việt vay 14,275 tỷ VND. Trong đó
 - + 12,902 tỷ VND là khoản cho vay theo hợp đồng vay vốn số 15/HĐ-2016 ngày 1 tháng 12 năm 2016, phụ lục sửa đổi vào ngày 20 tháng 11 năm 2019 với lãi suất hiện đang áp dụng là 4,5%/năm, trong thời hạn 60 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 13.437.000.000 VND.
 - + 1,373 tỷ VND là khoản vay theo hợp đồng vay số 12/1/2020/HĐT-C21 ngày 15 tháng 06 năm 2020 và phụ lục bổ sung, trong thời hạn 36 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa 2.480.977.700 VND



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.6 Phải thu khác

		31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Ngắn hạn			
Phải thu lãi cho vay		4.712.288.764	3.855.399.386
Phải thu nhân viên		334.067.500	395.267.500
Tạm ứng nhân viên		1.079.429.231	1.066.407.649
Công ty con mượn tiền		-	525.000.000
Ông Đỗ Đình Dũng	(a)	-	5.952.374.879
Phải thu phí quản lý dự án Camellia		586.618.693	586.618.693
Phải thu chuyển nhượng phần vốn góp		-	31.700.000.000
Ký cược, ký quỹ		-	15.000.000
Phải thu khác		2.097.212.917	1.618.972.307
		8.809.617.105	45.715.040.414
Dài hạn			
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh :			
- Hợp tác đầu tư	(b)	38.534.259.842	106.624.259.842
- Khoản hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng	(c)	-	67.529.475.000
- Phải thu hợp tác đầu tư khác	(d)	52.954.200.000	46.538.000.000
- Công ty con mượn tiền		525.000.000	-
- Ký quỹ dài hạn		18.500.000	3.000.000
- Phải thu khác	(e)	68.688.855.000	1.988.460.000
		161.549.894.842	222.683.194.842

- (a) Đây là khoản phải thu ông Đỗ Đình Dũng được thỏa thuận như là khoản ứng trước để mua lại 29% vốn điều lệ của ông Dũng trong Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 theo hợp đồng mua bán phần vốn góp ngày 11 tháng 6 năm 2019.
- (b) Đây là khoản hợp tác, liên doanh với các đối tác cá nhân, doanh nghiệp để cùng phân chia lợi nhuận cố định hoặc theo hiệu quả kinh doanh hợp tác sau khoảng thời gian hợp tác.
- (c) Đây là khoản ủy thác đầu tư và hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng để phát triển quỹ đất thực hiện dự án nhà vườn kết hợp du lịch sinh thái tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- (d) Hợp đồng hợp tác với công ty Schengen Invest để phát triển đầu tư.
- (e) Đây là khoản hợp tác đầu tư để phát triển dự án và quỹ đất ở Nhơn Trạch.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.7 Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2022	421.827.000	3.709.089.358	797.129.008	4.928.045.366
Mua sắm trong kỳ	405.280.000			405.280.000
Điều chỉnh tăng giá trị tài sản		939.450.214		939.450.214
Điều chỉnh giảm giá trị tài sản		(559.613.333)		(559.613.333)
Vào ngày 31/12/2022	827.107.000	4.088.926.239	797.129.008	5.713.162.247
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2022	421.827.000	2.572.170.059	508.520.713	3.502.517.772
Khấu hao trong kỳ	4.985.587	337.137.504	57.668.532	399.791.623
Điều chỉnh tăng giá trị khấu hao		939.450.214		939.450.214
Điều chỉnh giảm giá trị khấu hao		(559.613.333)		(559.613.333)
Vào ngày 31/12/2022	426.812.587	3.289.144.444	566.189.245	4.282.146.276
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2022	-	1.136.919.299	288.608.295	1.425.527.594
Vào ngày 31/12/2022	400.294.413	799.781.795	230.939.763	1.431.015.971

4.8 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2022	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	38.102.379.801
Vào ngày 31/12/2022	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	38.102.379.801
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2022	782.375.799	26.817.893.457	4.285.387.556	31.885.656.812
Khấu hao trong kỳ	-	175.738.224	292.185.516	467.923.740
Vào ngày 31/12/2022	782.375.799	26.993.631.681	4.577.573.072	32.353.580.552
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2022	2.151.533.451	1.045.939.260	3.019.250.278	6.216.722.989
Vào ngày 31/12/2022	2.151.533.451	870.201.036	2.727.064.762	5.748.799.249

4.9 Hàng tồn kho

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Công cụ dụng cụ	52.202.666	27.535.961
	<u>52.202.666</u>	<u>27.535.961</u>

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

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Chi phí đầu tư dự án:	141.987.019.614	141.588.526.521
	<u>141.987.019.614</u>	<u>141.588.526.521</u>

4.11 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2022 VND	31/12/2021 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>

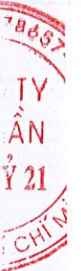
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp được sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

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

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	2.441.680.837	2.455.644.473
Ghi nhận (chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	0	(13.963.636)
Số dư cuối năm	<u>2.441.680.837</u>	<u>2.441.680.837</u>

4.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
- Khách hàng thuê mặt bằng	144.989	10.146.845
	<u>144.989</u>	<u>10.146.845</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 2022

4.13 Thuế

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

	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	-	1.523.974.141
Phát sinh trong năm:		
- Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	479.993.046	585.628.877
- Thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	(479.993.046)	(2.109.603.018)
- Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ		
Số dư cuối kỳ	0	0

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Vào ngày 01/01/2022 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Vào ngày 31/12/2022 VND
a. Phải nộp:				
Thuế giá trị gia tăng	189.407.752	2.905.268.914	(3.049.144.378)	45.532.288
Thuế thu nhập cá nhân	21.200.908	463.911.522	(464.715.893)	20.396.537
Lệ phí môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp khác	1.130.245.961	2.469.250.813	(1.866.671.786)	1.732.824.988
		201.090.984		201.090.984
Cộng	1.340.854.621	6.042.522.233	(5.383.532.057)	1.999.844.797
Trong đó				
Phải thu				
Phải trả	1.340.854.621			1.999.844.797

4.14 Chi phí phải trả

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Giá vốn trích trước và các chi phí phải trả khác – dự án Camellia Garden	37.281.090.346	37.281.090.346

4.15 Dự phòng phải trả ngắn hạn

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Dự phòng	749.999.988	749.999.988

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.16 Quỹ khen thưởng và phúc lợi

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Số dư đầu năm	7.079.571.571	8.614.736.786
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	473.013.781	569.539.021
Sử dụng quỹ trong năm	(795.264.166)	(2.104.704.236)
Số dư cuối năm	<u>6.757.321.186</u>	<u>7.079.571.571</u>

4.17 Phải trả khác

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả	3.828.631.477	5.998.740.587
Khách hàng đặt cọc cho các Hợp đồng đầu tư thuộc dự án Camellia Garden	40.746.415.500	40.746.415.500
Phí bảo trì thu hộ - Dự án Camellia Garden	7.190.407.564	7.116.049.374
Cổ tức phải trả	1.210.944.605	5.392.763.955
Các khoản phải trả khác	9.648.382.881	933.092.243
	<u>62.624.782.027</u>	<u>60.187.061.659</u>
<i>Dài hạn</i>		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	7.877.102.436	7.102.322.177
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 thanh toán đợt 1 (a)	29.500.000.000	
	<u>56.005.432.832</u>	<u>25.730.652.573</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 nhận thanh toán đợt 1 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 2022

4.18 **Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Năm trước						
Số dư 01/01/2021	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	304.741.590.330	660.893.611.295
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	5.392.039.829	5.392.039.829
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(569.539.021)	(569.539.021)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(7.255.458.800)	(7.255.458.800)
Số dư 31/12/2021	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	302.308.632.338	658.460.653.303
Năm nay						
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
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	1.202.132.797	1.202.132.797
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(473.013.781)	(473.013.781)
Chia cổ tức năm 2021	-	-	-	-	(7.255.458.800)	(7.255.458.800)
Chi thường HĐQT 2021	-	-	-	-	(36.003.137)	(36.003.137)
Số dư 31/12/2022	193.363.710.000	155.800.315.462	-25.666.224.588	32.654.220.091	295.746.289.417	651.898.310.382

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

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

	<i>LNSTCPP của các năm trước VND</i>	<i>LNSTCPP năm hiện hành VND</i>	<i>Cộng VND</i>
Năm trước			
Số dư 01/01/2021	304.741.590.330		304.741.590.330
Lợi nhuận trong năm	-	5.392.039.829	5.392.039.829
Trích lập quỹ KTPL	-	(569.539.021)	(569.539.021)
Chia cổ tức	(7.255.458.800)		(7.255.458.800)
Số dư 31/12/2021	297.486.131.530	4.822.500.808	302.308.632.338
Năm nay			
Số dư 01/01/2022	302.308.632.338		302.308.632.338
Lợi nhuận trong năm	-	1.202.132.797	1.202.132.797
Trích lập quỹ KTPL	-	(473.013.781)	(473.013.781)
Chia cổ tức 2021	(7.255.458.800)	-	(7.255.458.800)
Chi thường HĐQT 2021	(36.003.137)		(36.003.137)
Số dư 31/12/2022	295.017.170.401	729.119.016	295.746.289.417

c) Cổ phiếu**- Cổ phiếu phổ thông**

	2022	2021
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

985
 TỶ
 AN
 21
 CHỈ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng và tài sản khác	29.753.163.806	25.104.384.210

5.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng và tài sản khác	7.921.844.729	7.785.513.022

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	302.367.288	318.827.011
Lãi cho vay	856.889.378	856.889.379
Lãi hợp tác	6.500.000.000	
	7.659.256.666	1.175.716.390

5.4 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND
Phần lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh	8.258.142.814	5.998.740.587
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	9.142.745.759	(10.109.693.711)
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính		10.600.000.000
Chi phí tài chính khác		94.645
	17.400.888.573	6.489.141.521

5.5 Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND
Chi phí môi giới thuê văn phòng	558.716.134	56.207.945
Chi phí khác	38.272.727	-
	596.988.861	56.207.945



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

5.6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND
	Chi phí nhân viên quản lý	4.389.681.458	3.556.522.397
	Chi phí khấu hao tài sản	361.143.883	355.388.734
	Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	3.836.435.457	1.484.811.673
		8.587.260.798	5.396.722.804
5.7	Lợi nhuận khác	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND
	Thu nhập khác	951.964.749	842.183.181
	Chi khác	(186.018.650)	(120.023.238)
	(Lỗ)/lãi khác	765.946.099	722.159.943
5.8	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND
	Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.469.250.813	1.866.671.786
	Chi phí thuế TNDN hoãn lại		13.963.636
		2.469.250.813	1.880.635.422
	Chi phí thuế TNDN hiện hành		
		Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND
	Lãi trước thuế theo kế toán	6.393.802.257	7.272.675.251
	Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
	Chi phí không được trừ :		
	- Chi phí tài chính - lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh (*)	5.801.123.341	5.998.740.587
	- Chi phí không được trừ khác	128.431.656	131.772.238
	- Chênh lệch tạm thời – Chi phí trích trước		(69.818.180)
	Thu nhập tính thuế	12.323.357.254	13.333.369.896
	Chi phí thuế TNDN hiện hành (20%)	2.464.671.451	2.666.673.979
	TNDN được giảm theo nghị định 92/2021/NĐ-CP		800.002.193
	Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	2.464.671.451	1.866.671.786

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21		
Thu tiền chuyển nhượng quyền hợp tác		67.800.000.000
Tặng vốn	55.000.000.000	
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21		
Lãi cho vay	642.389.380	642.389.380
Tặng vốn	2.000.000.000	
Công ty Cổ Phần Shcengen Invest		
Tặng vốn	72.750.000.000	

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

Bên liên quan/Nội dung số dư	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21		
Phải thu tiền cho mượn	525.000.000	525.000.000
Cho vay	14.275.319.506	14.275.319.506
Lãi vay phải thu	3.634.092.877	2.991.703.498

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

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

NGUYỄN THANH VY
Người lập**LÊ THỊ PHƯỢNG**
Phụ trách kế toán**ĐỖ THỊ KIM OANH**
Tổng Giám Đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 Tháng 01 năm 2023



CÔNG TY CP THẾ KỶ 21
41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM
ĐT: 028.38.256.395 – Fax: 028.38.256.396

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc
----- 00000 -----

Số: 03/2023/CV.-C.21.....

TP.HCM, ngày 17 tháng 01 năm 2023

Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư 96/2020/TT-BCT ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 4/2022 với Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội như sau:

- BCTC quý 4/2022 theo quy định tại khoản 3 điều 14 thông tư số 96/2020/TT-BCT gồm:
 - BCTC riêng;
 - BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
 - BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

- Các văn bản giải trình phải công bố thông tin cùng với BCTC theo quy định tại khoản 4 điều 14 thông tư 96/2020/TT-BCT gồm:
 - + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước?
 - Có không
 - Văn bản giải trình lợi nhuận thay đổi 10% so với cùng kỳ năm trước:
 - Có không
 - + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?
 - Có không
 - Văn bản giải trình lợi nhuận sau thuế trong kỳ lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:
 - Có không

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Tổng Giám đốc



Đỗ Thị Kim Oanh

Nơi nhận:

- + Như trên
- + Lưu

**CÔNG TY CP THẾ KỶ 21**41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM
ĐT: 028.38.256.395 – Fax: 028.38.256.396

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

----- 00000 -----

Số: 04./2023./CV.-C21....

V/v Giải trình lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính Quý 4/2022 thay đổi 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước, lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo Quý 4/2022 lỗ và chuyển từ lãi ở cùng kỳ báo cáo Quý 4/2021 sang lỗ kỳ này

TP.HCM, ngày 17 tháng 01 năm 2023

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin của Tổ chức niêm yết theo quy định tại thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, **CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21** giải trình sự chênh lệch Lợi nhuận sau thuế **Quý 4/2022** so với cùng kỳ **Quý 4/2021**, lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo **Quý 4/2022** lỗ và chuyển từ lãi ở cùng kỳ báo cáo **Quý 4/2021** sang lỗ kỳ này trong **Báo cáo tài chính Quý 4/2022 của Công Ty Cổ Phần Thế Kỷ 21** như sau:

Khoản mục	Quý 4/2022	Quý 4/2021	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ lệ
Tổng doanh thu	8.496.706.960	8.589.163.346	(92.456.386)	(1,08%)
Tổng chi phí	11.219.125.607	(10.059.178.741)	21.278.304.348	211,53%)
Lợi nhuận trước thuế	(2.722.418.647)	18.648.342.087	(21.370.760.734)	(114,60%)
Lợi nhuận sau thuế	(2.726.998.009)	16.767.706.665	(19.494.704.674)	(116,26%)

+ Doanh thu Quý 4/2022 giảm hơn 0,132 tỷ đồng (tương đương 1,66%) so với Quý 4/2021, giá vốn hàng bán tăng 0,151 tỷ đồng (tương đương 7,62%), chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 0,489 tỷ đồng (tương đương 41,4%) so với cùng kỳ Quý 4/2021.

+ Doanh thu tài chính Quý 4/2022 tăng 0,012 tỷ đồng (tương đương 3,52%), chi phí tài chính tăng 20,49 tỷ đồng (tương đương 154,07%) so với cùng kỳ Quý 4/2021

+ Thu nhập khác Quý 4/2022 tăng 0,027 tỷ đồng (tương đương 10,59%), chi phí khác tăng 0,046 tỷ đồng (tương đương 410,6%) so với cùng kỳ Quý 4/2021

Từ các nguyên nhân trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế Quý 4/2022 giảm 116,26% so với cùng kỳ Quý 4/2021, lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo Quý 4/2022 lỗ và chuyển từ lãi ở cùng kỳ báo cáo Quý 4/2021 sang lỗ kỳ này của báo cáo tài chính 4/2022

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

- + Như trên
- + Lưu

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21