



**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

41 Nguyễn Thị Minh Khai, P. Sài Gòn, TP.HCM

Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **QUÝ 3 NĂM 2025**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 30 tháng 09 năm 2025

|  | Mã số      | TM           | 30/09/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|--|------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                                   |            |              |                       |                       |
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |              | <b>31,394,462,890</b> | <b>36,274,142,643</b> |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>VI.1</b>  | <b>11,415,638,789</b> | <b>12,427,828,422</b> |
| Tiền   | 111        |              | 6,360,729,406         | 7,386,994,775         |
| Các khoản tương đương tiền                       | 112        |              | 5,054,909,383         | 5,040,833,647         |
| <b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                 | <b>120</b> | <b>VI.2a</b> | <b>13,310,092,928</b> | <b>13,216,322,032</b> |
| Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |              | -                     | -                     |
| Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)              | 122        |              | -                     | -                     |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        |              | 13,310,092,928        | 13,216,322,032        |
| <b>Các khoản phải thu</b>                        | <b>130</b> |              | <b>4,986,535,339</b>  | <b>8,745,498,073</b>  |
| Phải thu khách hàng ngắn hạn                     | 131        | <b>VI.3</b>  | 231,343,244           | 592,326,102           |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        |              | 836,200,605           | 4,834,688,605         |
| 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>  | 5,578,932,039         | 4,979,193,432         |
| Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137        | <b>VI.6</b>  | (1,659,940,549)       | (1,660,710,066)       |
| Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |              | -                     | -                     |
| <b>Hàng tồn kho</b>                              | <b>140</b> |              | <b>67,984,824</b>     | <b>48,747,203</b>     |
| Hàng tồn kho                                     | 141        | <b>VI.7</b>  | 67,984,824            | 48,747,203            |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)               | 149        |              | -                     | -                     |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |              | <b>1,614,211,010</b>  | <b>1,835,746,913</b>  |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | <b>VI.12</b> | 13,100,966            | 80,915,123            |
| Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        |              | -                     | 7,692,265             |
| Thuế và các khoản phải thu Nhà nước              | 153        |              | 1,601,110,044         | 1,747,139,525         |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |              | -                     | -                     |
| Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |              | -                     | -                     |





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 30 tháng 09 năm 2025

|   | Mã số      | TM    | 30/09/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|---|------------|-------|------------------------|------------------------|
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |       | <b>798,036,419,144</b> | <b>802,089,216,867</b> |
| <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>           | <b>210</b> |       | <b>106,177,268,636</b> | <b>106,177,268,636</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            | 474,739,720            |
| Phải thu dài hạn khác                       | 216        | VI.5  | 69,536,435,000         | 69,536,435,000         |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)       | 219        | VI.6  |                        |                        |
| <b>Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |       | <b>496,394,609</b>     | <b>738,341,578</b>     |
| Tài sản cố định hữu hình                    | 221        | VI.9  | 496,394,609            | 738,341,578            |
| Nguyên giá                                  | 222        |       | 5,509,765,313          | 5,509,765,313          |
| Giá trị hao mòn lũy kế (*)                  | 223        |       | (5,013,370,704)        | (4,771,423,735)        |
| 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>4,594,444,280</b>   | <b>4,884,439,355</b>   |
| Nguyên giá                                  | 231        |       | 38,102,379,801         | 38,102,379,801         |
| Giá trị hao mòn lũy kế (*)                  | 232        |       | (33,507,935,521)       | (33,217,940,446)       |
| <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |       | <b>155,795,601,563</b> | <b>142,459,596,755</b> |
| Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn      | 241        | VI.8  | 155,795,601,563        | 142,459,596,755        |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 242        |       |                        |                        |
| <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>             | <b>250</b> | VI.2b | <b>527,814,351,953</b> | <b>544,326,092,207</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         | 398,439,500,000        |
| 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        |       | (185,279,172,425)      | (168,767,432,171)      |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             | 255        |       | -                      | -                      |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |       | <b>3,158,358,103</b>   | <b>3,503,478,336</b>   |
| Chi phí trả trước dài hạn                   | 261        | VI.12 | 876,531,402            | 1,221,651,635          |
| Tài sản thuê thu nhập hoãn lại              | 262        | VI.15 | 2,281,826,701          | 2,281,826,701          |
| 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>829,430,882,034</b> | <b>838,363,359,510</b> |

399  
CỔ  
CỔ  
THỂ  
TP.



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 30 tháng 09 năm 2025

|  | Mã số      | TM    | 30/09/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|--|------------|-------|------------------------|------------------------|
| <b>NGUỒN VỐN</b>                           |            |       |                        |                        |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                         | <b>300</b> |       | <b>183,866,018,625</b> | <b>183,901,333,168</b> |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                         | <b>310</b> |       | <b>71,262,976,275</b>  | <b>71,224,506,075</b>  |
| Phải trả cho người bán ngắn hạn            | 311        | VI.13 | 595,714,152            | 507,254,487            |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn          | 312        |       | 4,151,512              | 29,212,320             |
| Thuế và các khoản phải nộp nhà nước        | 313        | VI.14 | 1,140,762,847          | 347,485,009            |
| Phải trả người lao động                    | 314        |       | 563,835,716            | 549,072,085            |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                  | 315        | VI.15 | 11,409,133,507         | 11,409,133,507         |
| Phải trả nội bộ ngắn hạn                   | 316        |       | -                      | -                      |
| Phải trả theo tiến độ kế hoạch HD xây dựng | 317        |       | -                      | -                      |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn          | 318        |       | -                      | 144,106,418            |
| Phải trả ngắn hạn khác                     | 319        | VI.16 | 52,853,254,586         | 52,743,282,317         |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 320        |       | -                      | -                      |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn                 | 321        |       | -                      | -                      |
| Quỹ khen thưởng và phúc lợi                | 322        |       | 4,696,123,955          | 5,494,959,932          |
| Quỹ bình ổn giá                            | 323        |       | -                      | -                      |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324        |       | -                      | -                      |
| <b>Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |       | <b>112,603,042,350</b> | <b>112,676,827,093</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 | 112,603,042,350        | 112,676,827,093        |
| 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        |       | -                      | -                      |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 30 tháng 09 năm 2025

|  | Mã số      | TM           | 30/09/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|--|------------|--------------|------------------------|------------------------|
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        | <b>400</b> |              | <b>645,564,863,409</b> | <b>654,462,026,342</b> |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>VI.18</b> | <b>645,564,863,409</b> | <b>654,462,026,342</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        |              | 289,412,842,444        | 298,310,005,377        |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |              | 293,836,166,607        | 312,722,999,801        |
| LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |              | (4,423,324,163)        | (14,412,994,424)       |
| 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>829,430,882,034</b> | <b>838,363,359,510</b> |



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



**ĐỖ THỊ KIM OANH**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**

TP HCM, ngày ..30... tháng /10... năm 2025



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

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

|  | Mã số     | TM     | Quý<br>03/2025<br>VND | Quý<br>03/2024<br>VND | LŨY KẾ<br>09 tháng 2025<br>VND | LŨY KẾ<br>09 tháng 2024<br>VND |
|--|-----------|--------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp DV        | 01        | VII.1  | 9,190,733,273         | 8,600,359,176         | 27,028,274,536                 | 25,568,935,180                 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu             | 02        | VII.2  | -                     | 100,048,926           |                                | 100,048,926                    |
| <b>Doanh thu thuần</b>                   | <b>10</b> |        | <b>9,190,733,273</b>  | <b>8,500,310,250</b>  | <b>27,028,274,536</b>          | <b>25,468,886,254</b>          |
| <b>Giá vốn hàng bán</b>                  | <b>11</b> | VII.3  | <b>2,181,422,016</b>  | <b>2,155,888,768</b>  | <b>6,640,824,310</b>           | <b>6,542,221,030</b>           |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>                     | <b>20</b> |        | <b>7,009,311,257</b>  | <b>6,344,421,482</b>  | <b>20,387,450,226</b>          | <b>18,926,665,224</b>          |
| Doanh thu hoạt động tài chính            | 21        | VII.4  | 203,334,817           | 198,291,354           | 1,998,251,211                  | 436,910,630                    |
| Chi phí tài chính                        | 22        | VII.5  | 2,317,463,124         | 3,897,101,639         | 23,402,365,254                 | 36,296,818,029                 |
| <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>         | 23        |        | -                     | -                     | -                              | -                              |
| Chi phí bán hàng                         | 25        | VII.8  | 33,390,000            | -                     | 170,273,392                    | 295,091,960                    |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp             | 26        | VII.8  | 1,026,329,285         | 1,179,614,450         | 3,480,681,159                  | 2,618,387,660                  |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b> | <b>30</b> |        | <b>3,835,463,665</b>  | <b>1,465,996,747</b>  | <b>(4,667,618,368)</b>         | <b>(19,846,721,795)</b>        |
| Thu nhập khác                            | 31        | VII.6  | 886,677,565           | 41,200,000            | 1,288,215,250                  | 336,262,201                    |
| Chi phí khác                             | 32        | VII.7  | 232,624,104           | 517,074,139           | 531,818,730                    | 1,531,872,722                  |
| <b>Lợi nhuận khác</b>                    | <b>40</b> |        | <b>654,053,461</b>    | <b>(475,874,139)</b>  | <b>756,396,520</b>             | <b>(1,195,610,521)</b>         |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> | <b>50</b> |        | <b>4,489,517,126</b>  | <b>990,122,608</b>    | <b>(3,911,221,848)</b>         | <b>(21,042,332,316)</b>        |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành              | 51        | VII.9  | 382,244,376           | -                     | 382,244,376                    |                                |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại               | 52        | VII.10 |                       | -                     |                                | -                              |
| <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>           | <b>60</b> |        | <b>4,107,272,750</b>  | <b>990,122,608</b>    | <b>(4,293,466,224)</b>         | <b>(21,042,332,316)</b>        |



NGUYỄN THANH VY  
Người lập/Kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH  
TỔNG GIÁM ĐỐC

TP HCM, ngày ..30.. tháng ..10.. năm 2025



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

|   | Mã số     | Từ 01/01/2025<br>đến 30/09/2025<br>VND | Từ 01/01/2024<br>đến 30/09/2024<br>VND |
|---|-----------|--|--|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>            |           |  |  |
| Lợi nhuận trước thuế                                      | 01        | (3,911,221,848)                        | (21,042,332,316)                       |
| <b>Điều chỉnh cho các khoản</b>                           |           |  |  |
| Khấu hao tài sản cố định                                  | 02        | 531,942,044                            | 670,887,316                            |
| Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)                           | 03        | 16,510,970,737                         | 28,350,748,948                         |
| (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện        | 04        | -                                      | -                                      |
| (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư                              | 05        | (1,998,251,211)                        | 451,910,630                            |
| 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>11,133,439,722</b>                  | <b>8,431,214,578</b>                   |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu                            | 09        | 4,101,153,785                          | 10,738,494,671                         |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho                                  | 10        | (13,355,242,429)                       | 545,210,359                            |
| Tăng/ (giảm) các khoản phải trả                           | 11        | (592,672,647)                          | (5,004,485,653)                        |
| (Tăng)/ giảm chi phí trả trước                            | 12        | 412,934,390                            | 260,155,955                            |
| Tăng/ (giảm) chứng khoán kinh doanh                       | 13        | -                                      | -                                      |
| Tiền lãi vay đã trả                                       | 14        | -                                      | -                                      |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                         | 15        | (236,214,895)                          | (3,682,172,769)                        |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                     | 16        | -                                      | -                                      |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                     | 17        | -                                      | -                                      |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>      | <b>20</b> | <b>1,463,397,926</b>                   | <b>11,288,417,141</b>                  |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                |           |  |  |
| Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác                | 21        | -                                      | (64,000,000)                           |
| Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác           | 22        | -                                      | -                                      |
| Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác          | 23        | -                                      | -                                      |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác      | 24        | -                                      | 3,900,000,000                          |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   | 25        | -                                      | (25,500,000,000)                       |
| 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        | 1,998,251,211                          | 436,910,630                            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>          | <b>30</b> | <b>1,998,251,211</b>                   | <b>(21,227,089,370)</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        | (4,473,838,770)                        | -                                      |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>       | <b>40</b> | <b>(4,473,838,770)</b>                 | <b>-</b>                               |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>                     | <b>50</b> | <b>(1,012,189,633)</b>                 | <b>(9,938,672,229)</b>                 |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>                    | <b>60</b> | <b>12,427,828,422</b>                  | <b>30,957,603,760</b>                  |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ   | 61        | -                                      | -                                      |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>                   | <b>70</b> | <b>11,415,638,789</b>                  | <b>21,018,931,531</b>                  |



NGUYỄN THANH VY  
Người lập/Kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH  
TỔNG GIÁM ĐỐC

TP HCM, ngày 30... tháng 10... 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 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, 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, Phường Sài Gòn, 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, 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 Lâm Đồng.



**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 Nhơn Trạch Thế Kỷ 21 | 800.000.000           | 40,00%           |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>15.800.000.000</b> |                  |

- Công ty TNHH Đầu tư Nhơn 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**

1. **Chế độ kế toán áp dụng:** Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-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.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:**

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

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



**IV. 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 Bảo 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:
  - o **Chi phí trả trước ngắn hạn:** phân bổ trong vòng 12 tháng;
  - o **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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
  - + Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.
- **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu 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**

|  | 30/09/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt tồn quỹ                               | 78.076.563            | -                     |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                | 6.282.652.843         | 7.386.994.775         |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng | 5.054.909.383         | 5.040.833.647         |
|  | <b>11.415.638.789</b> | <b>12.427.828.422</b> |

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

| 30/09/2025 |                |                       | 01/01/2025     |           |                       |
|------------|----------------|-----------------------|----------------|-----------|-----------------------|
|            | Nguyên tệ      | Tương đương VND       |                | Nguyên tệ | Tương đương VND       |
| VND        | 11.415.638.789 | 11.415.638.789        | 12.427.828.422 |           | 12.427.828.422        |
| USD        | -              | -                     | -              |           | -                     |
|            |                | <b>11.415.638.789</b> |                |           | <b>12.427.828.422</b> |



2. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                              | 30/09/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>              |                       |                       |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn | 13.310.092.928        | 13.216.322.032        |
|                              | <b>13.310.092.928</b> | <b>13.216.322.032</b> |

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

|   | 30/09/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>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           | 398.439.500.000          |
| Đầu tư vào đơn vị khác                  | 27.377.500.000           | 27.377.500.000           |
|   | <b>713.093.524.378</b>   | <b>713.093.524.378</b>   |
| <b>Dự phòng:</b>                        |                          |                          |
| Đầu tư vào công ty con                  | (156.752.589.033)        | (101.469.091.094)        |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | (15.136.123.367)         | (54.337.447.736)         |
| Đầu tư vào đơn vị khác                  | (13.390.460.025)         | (12.960.893.341)         |
|   | <b>(185.279.172.425)</b> | <b>(168.767.432.171)</b> |
| <b>Giá trị thuần</b>                    | <b>527.814.351.953</b>   | <b>544.326.092.207</b>   |





CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

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<br>Giá gốc | Tỷ lệ    | Đầu năm<br>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, bùn 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 Lâm Đồng  | Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại Khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim | Đang hoạt động   | 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                          | TP.Hồ Chí Minh | 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%   | 398.439.500.000    | 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  | 15.000.000.000     | 40,00%   | 15.000.000.000     | 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   |                    |          | 382.639.500.000    | 48,57%  |



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mẫu số B09-DN TT200/2014

**Đầu tư vào đơn vị khác**

|  |                 |   |  | 27.377.500.000 | 27.377.500.000              |
|--|-----------------|---|--|----------------|-----------------------------|
| Công ty CP Chứng khoán Viễn Đông                   | TP. Hồ Chí Minh | Mua bán, kinh doanh chứng khoán   | Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng toàn bộ | 6.750.000.000  | 5,00% 6.750.000.000 5,00%   |
| Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trần          | Tỉnh Vĩnh Long  | 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                    | 137.500.000    | 0,50% 137.500.000 0,50%     |
| Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21                | Tỉnh An 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   | 9.300.000.000  | 15,00% 9.300.000.000 15,00% |
| Công ty CP Đầu tư phát triển Nông nghiệp Thế Kỷ 21 | TP. Hồ Chí Minh | Phát triển các dự án nông nghiệp  | Đang hoạt động   | 11.190.000000  | 18,65% 11.190.000000 18,65% |



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mẫu số B09-DN TT200/2014

**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 :

|  | 30/09/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                  |                        |                        |
| Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21                 | 65.648.702.665         | 59.979.682.194         |
| Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21                 | 42.465.850.000         | 41.489.408.900         |
| Công ty CP Schengen Invest                     | 48.638.036.368         |                        |
|  | <b>156.752.589.033</b> | <b>101.469.091.094</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                     |                        | 39.202.549.319         |
| Công Ty TNN Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21        | 136.123.367            | 134.898.417            |
|  | <b>15.136.123.367</b>  | <b>54.337.447.736</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 | 81.818.558             | 81.164.702             |
| Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21            | 3.592.608.765          | 3.188.576.727          |
| Công ty CP Nông Nghiệp và Phát Triển Thế Kỷ 21 | 2.966.032.702          | 2.941.151.912          |
|  | <b>13.390.460.025</b>  | <b>12.960.893.341</b>  |
|  | <b>185.279.172.425</b> | <b>168.767.432.171</b> |

**3. Phải thu của khách hàng**

|   | 30/09/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                       |                       |                       |
| Các khách hàng khác                                   | 231.343.244           | 592.326.102           |
|   | <b>231.343.244</b>    | <b>592.326.102</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         |
| Các khoản trả trước khác                              | 836.200.605           | 834.688.605           |
|   | <b>836.200.605</b>    | <b>4.834.688.605</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**

|   | 30/09/2025<br>VND  | 01/01/2025<br>VND  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Dài hạn</b>                                  |                    |                    |
| - Công Ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần (a) | 474.739.720        | 474.739.720        |
|   | <b>474.739.720</b> | <b>474.739.720</b> |

(a) 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**

|  | 30/09/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                |                       |                       |
| Phải thu lãi cho vay                           | -                     | -                     |
| Phải thu nhân viên                             | 261.430.000           | 261.430.000           |
| Tạm ứng nhân viên                              | 1.220.917.838         | 1.188.429.231         |
| Phải thu phí quản lý dự án Camellia            | 554.373.532           | 554.373.532           |
| Phải thu khác                                  | 3.542.210.669         | 2.974.960.669         |
|  | <b>5.578.932.039</b>  | <b>4.979.193.432</b>  |
| <b>Dài hạn</b>                                 |                       |                       |
| Khoản hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng (a) | 829.080.000           | 829.080.000           |
| Ký quỹ dài hạn                                 | 18.500.000            | 18.500.000            |
| Phải thu khác (b)                              | 68.688.855.000        | 68.688.855.000        |
|  | <b>69.536.435.000</b> | <b>69.536.435.000</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) 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**

|                           | 30/09/2025                 |                           | 01/01/2025                 |                           |
|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
|                           | Số dư<br>nợ quá hạn<br>VND | Đã lập<br>dự phòng<br>VND | Số dư<br>nợ quá hạn<br>VND | Đã lập<br>dự phòng<br>VND |
| <b>Ngắn hạn</b>           | <b>1.659.940.549</b>       | <b>1.659.940.549</b>      | <b>1.660.710.066</b>       | <b>1.922.140.066</b>      |
| - Trả trước cho người bán | 410.241.044                | 410.241.044               | 410.241.044                | 410.241.044               |
| - Phải thu khách hàng     | 219.370.274                | 219.370.274               | 220.139.791                | 220.139.790               |
| - Phải thu khác           | 1.030.329.231              | 1.030.329.231             | 1.030.329.231              | 1.255.978.103             |
| <b>Dài Hạn</b>            | -                          | -                         | -                          | -                         |
| - Phải thu về cho vay     | -                          | -                         | -                          | -                         |
| - Phải thu khác           | -                          | -                         | -                          | -                         |
|                           | <b>1.659.940.549</b>       | <b>1.659.940.549</b>      | <b>1.660.710.066</b>       | <b>1.660.710.066</b>      |

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

|                    | 30/09/2025<br>VND    | 01/01/2025<br>VND    |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm      | 1.660.710.066        | 4.170.570.275        |
| Hoàn nhập dự phòng | (769.517)            | (2.765.781.128)      |
| Tăng dự phòng      |                      | 255.920.919          |
| Số dư cuối năm     | <b>1.659.940.549</b> | <b>1.660.710.066</b> |

**7. Hàng tồn kho:**

|                 | 30/09/2025<br>VND | 01/01/2025<br>VND |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| công cụ dụng cụ | 67.984.824        | 48.747.203        |
|                 | <b>67.984.824</b> | <b>48.747.203</b> |



**8. Tài sản dở dang dài hạn**30/09/2025  
VND01/01/2025  
VNDChi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn  
+ Chi phí đầu tư dự án:155.795.601.563  
155.795.601.563142.459.596.755  
142.459.596.755**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                 | 955.107.000      | 3.636.550.214       | 918.108.099     | 5.509.765.313 |
| - Mua trong năm               |                  |                     |                 |               |
| - Thanh lý, nhượng bán        |                  |                     |                 |               |
| 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                 | 559.614.561      | 3.511.043.427       | 700.765.747     | 4.771.423.735 |
| - Khấu hao trong kỳ           | 57.137.148       | 125.506.787         | 59.303.034      | 241.946.969   |
| - Thanh lý, nhượng bán        |                  |                     |                 |               |
| Số dư cuối năm                | 616.751.709      | 3.636.550.214       | 760.068.781     | 5.013.370.704 |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                  |                     |                 |               |
| - Tại ngày đầu năm            | 395.492.439      | 125.506.787         | 217.342.352     | 738.341.578   |
| - Tại ngày cuối năm           | 338.355.291      | -                   | 158.039.318     | 496.394.609   |

**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          | 38.102.379.801 |
| Số dư cuối năm                | 2.933.909.250                   | 27.863.832.717                       | 7.304.637.834          | 38.102.379.801 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                 |                                      |                        |                |
| Số dư đầu năm                 | 782.375.799                     | 27.273.620.543                       | 5.161.944.104          | 33.217.940.446 |
| - Khấu hao trong kỳ           | -                               | 70.855.938                           | 219.139.137            | 289.995.075    |
| Số dư cuối năm                | 782.375.799                     | 27.344.476.481                       | 5.381.083.241          | 33.507.935.521 |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                 |                                      |                        |                |
| - Tại ngày đầu năm            | 2.151.533.451                   | 590.212.174                          | 2.142.693.730          | 4.884.439.355  |
| - Tại ngày cuối năm           | 2.151.533.451                   | 519.356.236                          | 1.923.554.593          | 4.594.444.280  |



**12. Chi phí trả trước**

|               | 30/09/2025         | 01/01/2025           |
|---------------|--------------------|----------------------|
|               | VND                | VND                  |
| Ngắn hạn khác | 13.100.966         | 80.915.123           |
| Dài hạn khác  | 876.531.402        | 1.221.651.635        |
|               | <b>889.632.368</b> | <b>1.302.566.758</b> |

**13. Phải trả người bán**

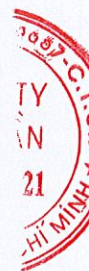
|               | 30/09/2025         | 01/01/2025         |
|---------------|--------------------|--------------------|
|               | VND                | VND                |
| Ngắn hạn khác | 595.714.152        | 507.254.487        |
|               | <b>595.714.152</b> | <b>507.254.487</b> |

**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           | -                      | 2.735.096.875         | (1.813.160.734)        | 921.936.141          |
| Thuế thu nhập cá nhân           | 146.394.025            | 275.599.187           | (404.257.490)          | 17.735.722           |
| Lệ phí môn bài                  | -                      | 3.000.000             | (3.000.000)            | -                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp khác | (1.747.139.525)        | 382.244.376           | (236.214.895)          | (1.601.110.044)      |
|                                 | 201.090.984            |                       |                        | 201.090.984          |
| <b>Cộng</b>                     | <b>(1.399.654.516)</b> | <b>3.395.940.438</b>  | <b>(2.456.633.119)</b> | <b>(460.347.197)</b> |
| Phải thu                        | (1.747.139.525)        |                       |                        | (1.601.110.044)      |
| Phải trả                        | 347.485.009            |                       |                        | 1.140.762.847        |

**15. Chi phí phải trả**

|  | 30/09/2025            | 01/01/2025            |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | 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        | 11.409.133.507        |
|  | <b>11.409.133.507</b> | <b>11.409.133.507</b> |





**16. Phải trả khác**

|   | 30/09/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>   |                        |                        |
| Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả                                | -                      | -                      |
| Khách hàng đặt cọc cho các Hợp đồng đầu tư thuộc dự án Camellia Garden  | 40.154.923.500         | 42.093.915.500         |
| Phí bảo trì thu hộ - Dự án Camellia Garden (a)                          | 7.263.377.944          | 7.263.377.944          |
| Cổ tức phải trả   | 1.166.182.005          | 1.516.735.855          |
| Các khoản phải trả khác   | 4.268.771.137          | 1.869.253.018          |
|   | <b>52.853.254.586</b>  | <b>52.743.282.317</b>  |
| <b>Dài hạn</b>  |                        |                        |
| Tiền khách hàng đặt cọc   | 8.974.711.954          | 9.048.496.697          |
| Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ                    | 14.334.529.046         | 14.334.529.046         |
| Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden | 4.293.801.350          | 4.293.801.350          |
| Nhận đặt cọc (b)  | 85.000.000.000         | 85.000.000.000         |
|   | <b>112.603.042.350</b> | <b>112.676.827.093</b> |

(a) 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.

(b) Đây là khoản nhận đặt cọc hợp tác dự án đất nhon trạch

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

|                     | 30/09/2025<br>VND    | 01/01/2025<br>VND    |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí trích trước | 2.281.826.701        | 2.281.826.701        |
|                     | <b>2.281.826.701</b> | <b>2.281.826.701</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 :

|  | 2025<br>VND          | 2024<br>VND          |
|--|----------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm                                      | 2.281.826.701        | 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>2.281.826.701</b> |



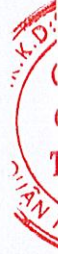
CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

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        |
|----------------------------------|-----------------|----------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------|
| <b>Số dư đầu năm trước</b>       | 193.363.710.000 | 155.800.315.462      | (25.666.224.588) | 32.654.220.091        | 296.039.421.626                   | 652.191.442.591  |
| - Lãi/lỗ trong năm này           | -               | -                    | -                | -                     | (14.251.035.181)                  | (14.251.035.181) |
| - Trích quỹ khen thưởng phúc lợi |                 |                      |                  |                       | (9.181.502.114)                   | (9.181.502.114)  |
| - Chia cổ tức, chi thường HĐQT   |                 |                      |                  |                       | 25.703.121.046                    | 25.703.121.046   |
| - Điều chỉnh khác                |                 |                      |                  |                       | 298.310.005.377                   | 654.462.026.342  |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>         | 193.363.710.000 | 155.800.315.462      | (25.666.224.588) | 32.654.220.091        | (4.293.466.224)                   | (4.293.466.224)  |
| - Lãi/lỗ trong năm này           | -               | -                    | -                | -                     | (129.857.939)                     | (129.857.939)    |
| - Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | -               | -                    | -                | -                     | (4.473.838.770)                   | (4.473.838.770)  |
| - Điều chỉnh khác                |                 |                      |                  |                       | 289.412.842.444                   | 645.564.863.409  |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>        | 193.363.710.000 | 155.800.315.462      | (25.666.224.588) | 32.654.220.091        | 289.412.842.444                   | 645.564.863.409  |





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

|                               | Năm 2025<br>VND        | Năm 2024<br>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 2025    | Năm 2024    |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| 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**

|                       | 30/09/2025<br>VND | 01/01/2025<br>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**

|   | Từ 01/01/2025<br>đến 30/09/2025<br>VND | Từ 01/01/2024<br>đến 30/09/2024<br>VND |
|---|--|--|
| <b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> |  |  |
| Doanh thu cho thuê văn phòng và tài sản khác          | 27.028.274.536                         | 25.568.935.180                         |
|   | <b>27.028.274.536</b>                  | <b>25.568.935.180</b>                  |
| <b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                |  |  |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                          | -                                      | (100.048.926)                          |
|   | -                                      | <b>(100.048.926)</b>                   |
| <b>3. Giá vốn hàng bán</b>                            |  |  |
|   | Từ 01/01/2025<br>đến 30/09/2025<br>VND | Từ 01/01/2024<br>đến 30/09/2024<br>VND |
| Giá vốn cho thuê văn phòng và tài sản khác            | 6.640.824.310                          | 6.542.221.030                          |
|   | <b>6.640.824.310</b>                   | <b>6.542.221.030</b>                   |



**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                    | Từ 01/01/2025<br>đến 30/09/2025<br>VND | Từ 01/01/2024<br>đến 30/09/2024<br>VND |
|------------------------------------|--|--|
| Lãi tiền gửi ngân hàng             | 398.251.211                            | 436.910.630                            |
| Lợi nhuận được chia từ công ty con | 1.600.000.000                          |  |
|                                    | <b>1.998.251.211</b>                   | <b>436.910.630</b>                     |

**5. Chi phí tài chính**

|  | Từ 01/01/2025<br>đến 30/09/2025<br>VND | Từ 01/01/2024<br>đến 30/09/2024<br>VND |
|--|--|--|
| Phần lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh | 6.890.625.000                          | 6.562.500.000                          |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn                  | 16.511.740.254                         | 29.734.318.029                         |
|  | <b>23.402.365.254</b>                  | <b>36.296.818.029</b>                  |

**6. Thu nhập khác**

|               | Từ 01/01/2025<br>đến 30/09/2025<br>VND | Từ 01/01/2024<br>đến 30/09/2024<br>VND |
|---------------|--|--|
| Thu nhập khác | 1.288.215.250                          | 336.262.201                            |
|               | <b>1.288.215.250</b>                   | <b>336.262.201</b>                     |

**7. Chi phí khác**

|              | Từ 01/01/2025<br>đến 30/09/2025<br>VND | Từ 01/01/2024<br>đến 30/09/2024<br>VND |
|--------------|--|--|
| Chi phí khác | 531.818.730                            | 1.531.872.722                          |
|              | <b>531.818.730</b>                     | <b>1.531.872.722</b>                   |

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

|   | Từ 01/01/2025<br>đến 30/09/2025<br>VND | Từ 01/01/2024<br>đến 30/09/2024<br>VND |
|---|--|--|
| <b>a) Chi phí bán hàng</b>                  |  |  |
| Chi phí môi giới thuê văn phòng             | 170.273.392                            | 295.091.960                            |
|   | <b>170.273.392</b>                     | <b>295.091.960</b>                     |
| <b>b) Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>      |  |  |
| Chi phí nhân viên quản lý                   | 2.533.043.544                          | 2.902.709.401                          |
| Chi phí khấu hao tài sản                    | 202.104.023                            | 319.631.674                            |
| Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác | 745.533.592                            | 779.615.646                            |
| Trích/hoàn nhập dự phòng                    |  | (2.730.000.000)                        |
|   | <b>3.480.681.159</b>                   | <b>2.618.387.660</b>                   |



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

|                             | Từ 01/01/2025<br>đến 30/09/2025<br>VND | Từ 01/01/2024<br>đến 30/09/2024<br>VND |
|-----------------------------|--|--|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 382.244.376                            | -                                      |
|                             | <b>382.244.376</b>                     | <b>-</b>                               |

**Chi phí thuế TNDN hiện hành**

|  | Từ 01/01/2025<br>đến 30/09/2025<br>VND | Từ 01/01/2024<br>đến 30/09/2024<br>VND |
|--|--|--|
| Lãi trước thuế theo kế toán  | (3.911.221.848)                        | (21.042.332.316)                       |
| Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi<br>nhuận tính thuế :     |  |  |
| Lợi nhuận được chia từ công ty con   | (1.600.000.000)                        |  |
| Chi phí không được trừ :   |  |  |
| - Chi phí tài chính - lợi nhuận chia cho các bên<br>hợp tác kinh doanh (*) | 6.890.625.000                          | 6.562.500.000                          |
| - Chi phí không được trừ khác  | 531.818.730                            | 1.531.872.722                          |
| <b>Thu nhập tính thuế</b>  | <b>1.911.221.882</b>                   | <b>(12.947.959.594)</b>                |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (20%)</b>                                   | <b>382.244.376</b>                     | <b>-</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**

|  | Từ 01/01/2025<br>đến 30/09/2025<br>VND | Từ 01/01/2024<br>đến 30/09/2024<br>VND |
|--|--|--|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát<br>sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn<br>lại | -                                      | -                                      |
|  | <b>-</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 :**

|                                   | Từ 01/01/2025<br>đến 30/09/2025<br>VND | Từ 01/01/2024<br>đến 30/09/2024<br>VND |
|-----------------------------------|--|--|
| <b>Công Ty CP Schengen Invest</b> |  |  |
| Thu tiền hợp tác kinh doanh       | -                                      | 9.000.000.000                          |
| Góp vốn                           | -                                      | 25.500.000.000                         |

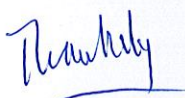


**Số dư phải thu với các bên có liên quan như sau :**

| Bên liên quan/Nội dung số dư                                  | 30/09/2025<br>VND | 01/01/2025<br>VND |
|---|-------------------|-------------------|
| Công Ty CP Schengen Invest<br>Nhận đặt cọc hợp tác kinh doanh | 85.000.000.000    | 85.000.000.000    |

**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 30 tháng 10 năm 2025