



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 4 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		30,873,972,043	34,527,003,118
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	9,883,232,210	12,427,828,422
Tiền	111		4,823,588,741	7,386,994,775
Các khoản tương đương tiền	112		5,059,643,469	5,040,833,647
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	VI.2a	13,405,173,020	13,216,322,032
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		13,405,173,020	13,216,322,032
Các khoản phải thu	130		6,617,180,134	8,745,498,073
Phải thu khách hàng ngắn hạn	131	VI.3	835,483,413	592,326,102
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		834,688,605	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	VI.5	6,606,948,665	4,979,193,432
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	VI.6	(1,659,940,549)	(1,660,710,066)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140		94,561,219	48,747,203
Hàng tồn kho	141	VI.7	94,561,219	48,747,203
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		873,825,460	88,607,388
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.12	79,033,120	80,915,123
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	7,692,265
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		794,792,340	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

S.S.D.V

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		795,674,610,592	802,089,216,867
Các khoản phải thu dài hạn	210		106,177,268,636	106,177,268,636
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		
Tài sản cố định	220		457,581,215	738,341,578
Tài sản cố định hữu hình	221	VI.9	457,581,215	738,341,578
Nguyên giá	222		5,509,765,313	5,509,765,313
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(5,052,184,098)	(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)
Bất động sản đầu tư	230	VI.11	4,497,779,255	4,884,439,355
Nguyên giá	231		38,102,379,801	38,102,379,801
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(33,604,600,546)	(33,217,940,446)
Tài sản dở dang dài hạn	240		155,995,953,400	142,459,596,755
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	VI.8	155,995,953,400	142,459,596,755
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
Đầu tư tài chính dài hạn	250	VI.2b	525,507,077,726	544,326,092,207
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		(187,586,446,652)	(168,767,432,171)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		3,038,950,360	3,503,478,336
Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.12	757,123,659	1,221,651,635
Tài sản thuế 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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		826,548,582,635	836,616,219,985



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		180,560,851,517	186,628,032,413
Nợ ngắn hạn	310		68,486,450,167	73,951,205,320
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	VI.13	521,343,224	507,254,487
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		256,598	29,212,320
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	VI.14	353,292,170	3,074,184,254
Phải trả người lao động	314		539,884,884	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		202,399,246	144,106,418
Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.16	50,620,872,230	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		4,839,268,308	5,494,959,932
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		112,074,401,350	112,676,827,093
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	112,074,401,350	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		-	-

009
 ÔNG
 Ô PH
 Ế KÝ
 3. HỒ

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		645,987,731,118	649,988,187,572
Vốn chủ sở hữu	410	VI.18	645,987,731,118	649,988,187,572
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		289,835,710,153	293,836,166,607
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		293,836,166,607	286,857,919,512
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(4,000,456,454)	6,978,247,095
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		826,548,582,635	836,616,219,985

Thanh Vy

NGUYỄN THANH VY
 Người lập/Kế toán



[Signature]
 ĐỖ THỊ KIM OANH
 TỔNG GIÁM ĐỐC
 TP HCM, ngày ...29... tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	TM	Quý 04/2025 VND	Quý 04/2024 VND	LŨY KẾ 12 tháng 2025 VND	LŨY KẾ 12 tháng 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	01	VII.1	9,278,541,688	9,122,697,654	36,306,816,224	34,691,632,834
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	-	-		100,048,926
Doanh thu thuần	10		9,278,541,688	9,122,697,654	36,306,816,224	34,591,583,908
Giá vốn hàng bán	11	VII.3	2,227,696,467	2,280,350,713	8,868,520,777	8,822,571,743
Lợi nhuận gộp	20		7,050,845,221	6,842,346,941	27,438,295,447	25,769,012,165
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	42,496,057	140,994,401	2,040,747,268	577,905,031
Chi phí tài chính	22	VII.5	4,604,149,227	432,164,110	28,006,514,481	36,728,982,139
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
Chi phí bán hàng	25	VII.8	77,806,599	-	248,079,991	295,091,960
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	1,074,792,524	(10,372,686)	4,555,473,683	2,608,014,974
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		1,336,592,928	6,561,549,918	(3,331,025,440)	(13,285,171,877)
Thu nhập khác	31	VII.6	179,500,000	26,226,032,418	1,467,715,250	26,547,294,619
Chi phí khác	32	VII.7	143,763,162	133,310,019	675,581,892	1,650,182,741
Lợi nhuận khác	40		35,736,838	26,092,722,399	792,133,358	24,897,111,878
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1,372,329,766	32,654,272,317	(2,538,892,082)	11,611,940,001
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.9	806,317,704	4,473,838,770	1,188,562,080	4,473,838,770
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.10		159,854,136		159,854,136
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		566,012,062	28,020,579,411	(3,727,454,162)	6,978,247,095

Thanh Vy

NGUYỄN THANH VY
Người lập/Kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH
TỔNG GIÁM ĐỐC

TP HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	(2,538,892,082)	11,611,940,001
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	667,420,463	889,164,545
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	18,818,244,964	24,719,121,942
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2,040,747,268)	(577,905,031)
Chi phí lãi vay	06	-	-
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	14,906,026,077	36,642,321,457
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	2,136,779,721	(36,770,107,225)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(13,582,170,661)	481,983,851
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(3,802,334,931)	18,826,194,973
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	466,409,979	(498,885,835)
Tăng/ (giảm) chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4,710,053,665)	(3,682,172,769)
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	(4,585,343,480)	14,999,334,452
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(115,809,091)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	15,000,000
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	-	-
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	2,040,747,268	577,905,031
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	2,040,747,268	(25,022,904,060)
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	-	(8,506,205,730)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	(8,506,205,730)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(2,544,596,212)	(18,529,775,338)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	12,427,828,422	30,957,603,760
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	9,883,232,210	12,427,828,422



NGUYỄN THANH VY
Người lập/Kế toán



ĐO THỊ KIM OANH
TỔNG GIÁM ĐỐC

TP HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2026

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.

009;
ÔNG
Ổ PH
Ế KỶ
HỒ

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

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

- 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%
Cộng	15.800.000.000	

- 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 Báo Tuổi Trẻ cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh, dưới sự quản lý và điều hành bởi Công ty; tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50

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

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

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

8. Trích lập các quỹ

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

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

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

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

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

00976

NG
PHÁ
KÝ

P. HỒ

- 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**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt tồn quỹ	1.540.000	-
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.822.048.741	7.386.994.775
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	5.059.643.469	5.040.833.647
	9.883.232.210	12.427.828.422

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	9.883.232.210	9.883.232.210	12.427.828.422	12.427.828.422
USD	-	-	-	-
		9.883.232.210		12.427.828.422

2. Các khoản đầu tư tài chính**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	13.405.173.020	13.216.322.032
	13.405.173.020	13.216.322.032

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Giá gốc:		
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
	713.093.524.378	713.093.524.378
Dự phòng:		
Đầu tư vào công ty con	(158.937.958.055)	(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	(13.512.365.230)	(12.960.893.341)
	(187.586.446.652)	(168.767.432.171)
Giá trị thuần	525.707.077.726	544.326.092.207



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B09-DN TT200/2014

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

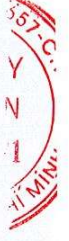
Giá trị đầu tư và tỷ lệ (%) nắm giữ của Công ty trong các công ty con, công ty liên doanh, liên kết và các đơn vị khác như sau:

Công Ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
Đầu tư vào công ty con							
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Tỉnh Khánh Hòa	Khai thác nước khoáng, bồn 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%		
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				15.800.000.000		398.439.500.000	
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	15.000.000.000	41,00%	15.000.000.000	41,00%
Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	Tỉnh Đồng Nai	Phát triển khu du lịch sinh thái	Đang triển khai hoạt động	800.000.000	40,00%	800.000.000	40,00%
Công ty Cổ Phần Schengen Invest	TP.Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Đang hoạt động			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 31 tháng 12 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%
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%
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỳ 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%
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	11.190.000.000	18,65%
				27.377.500.000	18,65%



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 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 :

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Đầu tư vào công ty con		
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	68.363.344.822	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	48.108.763.233	
	158.937.958.055	101.469.091.094
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		39.202.549.319
Công Ty TNHH Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	136.123.367	134.898.417
	15.136.123.367	54.337.447.736
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	82.370.796	81.164.702
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21	3.693.559.192	3.188.576.727
Công ty CP Nông Nghiệp và Phát Triển Thế Kỷ 21	2.986.435.242	2.941.151.912
	13.512.365.230	12.960.893.341
	187.586.446.652	168.767.432.171

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Các khách hàng khác	835.483.413	592.326.102
	835.483.413	592.326.102
Dài hạn		
Phải thu khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	36.166.093.916	36.166.093.916
	36.166.093.916	36.166.093.916
Trả trước cho người bán		
Công đoàn Báo Tuổi Trẻ (*)		4.000.000.000
Các khoản trả trước khác	834.688.605	834.688.605
	834.688.605	4.834.688.605

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

4. Phải thu về cho vay

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dài hạn		
- Công Ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần (a)	474.739.720	474.739.720
	474.739.720	474.739.720

(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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B09-DN TT200/2014

5. Phải thu khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Phải thu nhân viên	261.430.000	261.430.000
Tạm ứng nhân viên	1.176.929.231	1.188.429.231
Phải thu phí quản lý dự án Camellia	554.373.532	554.373.532
Phải thu khác	4.614.215.902	2.974.960.669
	6.606.948.665	4.979.193.432
Dài hạn		
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
	69.536.435.000	69.536.435.000

(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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Số dư	Đã lập	Số dư	Đã lập
	nợ quá hạn	dự phòng	nợ quá hạn	dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	1.659.940.549	1.659.940.549	1.660.710.066	1.922.140.066
- 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
Dài Hạn	-	-	-	-
- Phải thu về cho vay	-	-	-	-
- Phải thu khác	-	-	-	-
	1.659.940.549	1.659.940.549	1.660.710.066	1.660.710.066

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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	1.659.940.549	1.660.710.066

7. Hàng tồn kho:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
công cụ dụng cụ	94.561.219	48.747.203
	94.561.219	48.747.203

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B09-DN TT200/2014

8. Tài sản dở dang dài hạn

31/12/2025

VND

01/01/2025

VND

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

+ Chi phí đầu tư dự án:

155.995.953.400

142.459.596.755

155.995.953.400**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
Nguyên giá				
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
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	559.614.561	3.511.043.427	700.765.747	4.771.423.735
- Khấu hao trong kỳ	76.182.864	125.506.787	79.070.712	280.760.363
- Thanh lý, nhượng bán				
Số dư cuối năm	635.797.425	3.636.550.214	779.836.459	5.052.184.098
Giá trị còn lại				
- Tại ngày đầu năm	395.492.439	125.506.787	217.342.352	738.341.578
- Tại ngày cuối năm	319.309.575	-	138.271.640	457.581.215

10. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Tên chỉ tiêu	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	45.662.840	45.662.840
Số dư cuối năm	45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	45.662.840	45.662.840
Số dư cuối năm	45.662.840	45.662.840
Giá trị còn lại		
- 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
Nguyên giá				
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
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	782.375.799	27.273.620.543	5.161.944.104	33.217.940.446
- Khấu hao trong kỳ	-	94.474.584	292.185.516	386.660.100
Số dư cuối năm	782.375.799	27.368.095.127	5.454.129.620	33.604.600.546
Giá trị còn lại				
- 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	495.737.590	1.850.508.214	4.497.779.255

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B09-DN TT200/2014

12. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn khác	79.033.120	80.915.123
Dài hạn khác	757.123.659	1.221.651.635
	836.156.779	1.302.566.758

13. Phải trả người bán

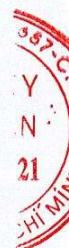
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn khác	521.343.224	507.254.487
	521.343.224	507.254.487

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
a. Phải nộp:				
Thuế giá trị gia tăng	-	3.680.434.470	(3.544.551.135)	135.883.335
Thuế thu nhập cá nhân	146.394.025	324.561.343	(454.637.517)	16.317.851
Lệ phí môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.726.699.245	1.188.562.080	(4.710.053.665)	(794.792.340)
khác	201.090.984			201.090.984
Cộng	3.074.184.254	5.196.557.893	(8.712.242.317)	(441.500.170)
Phải thu				(794.792.340)
Phải trả	3.074.184.254			353.292.170

15. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Giá vốn trích trước và các chi phí phải trả khác – dự án Camellia Garden	11.409.133.507	11.409.133.507
	11.409.133.507	11.409.133.507



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B09-DN TT200/2014

16. Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
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	2.036.388.781	1.869.253.018
	50.620.872.230	52.743.282.317
Dài hạn		
Tiền khách hàng đặt cọc	8.446.070.954	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)	36.500.000.000	36.500.000.000
Nhận hợp tác kinh doanh (c)	48.500.000.000	48.500.000.000
	112.074.401.350	112.676.827.093

(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 dự án đất nhon trạch

(c) Đây là khoản nhận hợp tác kinh doanh

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí trích trước	2.281.826.701	2.281.826.701
	2.281.826.701	2.281.826.701

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 VND	2024 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	2.281.826.701	2.281.826.701

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 2025

Mẫu số B09-DN TT200/2014

18. Vốn chủ sở hữu

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

Tên chi tiêu	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	296.201.380.869	652.353.401.834
- Lãi/lỗ trong năm này	-	-	-	-	(18.886.833.194)	(18.886.833.194)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi						
- Chia cổ tức, chi thường HĐQT					(9.181.502.114)	(9.181.502.114)
- Điều chỉnh khác					25.703.121.046	25.703.121.046
Số dư đầu năm nay	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	293.836.166.607	649.988.187.572
- Lãi/lỗ trong năm này	-	-	-	-	(3.727.454.162)	(3.727.454.162)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(273.002.292)	(273.002.292)
Số dư cuối năm nay	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	289.835.710.153	645.987.731.118



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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	193.363.710.000	193.363.710.000
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

	Năm 2025	Năm 2024
- Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(1.197.724)	(1.197.724)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.138.647	18.138.647
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND
- Cổ phiếu ưu đãi : không có		

d) Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê văn phòng và tài sản khác	36.306.816.224	34.691.632.834
	<u>36.306.816.224</u>	<u>34.691.632.834</u>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(100.048.926)
	-	<u>(100.048.926)</u>
3. Giá vốn hàng bán		
	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng và tài sản khác	8.868.520.777	8.822.571.743
	<u>8.868.520.777</u>	<u>8.822.571.743</u>

33009
CÔNG
CỔ P
THẾ K
TP. H

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B09-DN TT200/2014

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	440.747.268	577.905.031
Lợi nhuận được chia từ công ty con	1.600.000.000	
	2.040.747.268	577.905.031

5. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Phần lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh	9.187.500.000	8.750.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	18.819.014.481	27.978.982.139
	28.006.514.481	36.728.982.139

6. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Thu nhập khác	1.467.715.250	667.214.330
	1.467.715.250	667.214.330

7. Chi phí khác

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Chi phí khác	675.581.892	1.635.182.741
	675.581.892	1.635.182.741

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

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
a) Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới thuê văn phòng	248.079.991	295.091.960
	248.079.991	295.091.960
b) Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	3.376.329.377	3.777.445.406
Chi phí khấu hao tài sản	227.636.435	427.962.896
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	951.507.871	1.132.606.672
Trích/hoàn nhập dự phòng		(2.730.000.000)
	4.555.473.683	2.608.014.674

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.188.562.080	4.473.388.770
	1.188.562.080	4.473.388.770

Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Lãi trước thuế theo kế toán	(2.538.892.082)	11.611.940.001
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Lợi nhuận được chia từ công ty con	(1.600.000.000)	
Điều chỉnh các khoản tăng lợi nhuận trước thuế khác		
Chi phí không được trừ :		
- Chi phí tài chính - lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh (*)	9.187.500.000	8.750.000.000
- Chi phí không được trừ khác	894.202.483	2.007.253.847
Thu nhập tính thuế	5.942.810.401	22.369.193.848
Chi phí thuế TNDN hiện hành (20%)	1.188.562.080	4.473.838.770

(*) 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 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	159.854.136
	-	159.854.136

VIII. Những thông tin khác**1. 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

2. 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 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Công Ty CP Schengen Invest		
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	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công Ty CP Schengen Invest		
Nhận đặt cọc	36.500.000.000	36.500.000.000
Nhận tiền hợp tác kinh doanh	48.500.000.000	48.500.000.000

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 29 tháng 01 năm 2026