

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ
CÁC CÔNG TY CON**



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04-05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11-12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13-50

M.Đ.Đ.N.

01/03
C
C
T
N

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

Công Ty cổ Phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300978657 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 15: ngày 27 tháng 10 năm 2020.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

- 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 rừng và chăm sóc rừng (không có hoạt động tại trụ sở).

Tên tiếng anh: Century 21 Joint Stock Company

Mã chứng khoán: C21 (UpCom)

Trụ sở chính: Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Phụ trách Kế toán:

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Phụ trách Kế toán trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Trần Thế Vinh	Chủ tịch
Bà	Đỗ Thị Kim Oanh	Thành viên
Ông	Đặng Chu Dũng	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Phụ trách Kế toán

Bà	Đỗ Thị Kim Oanh	Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Mạnh Hào	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 31 tháng 01 năm 2021).
Ông	Đặng Chu Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Lê Thị Phương	Phụ trách Kế toán

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Ông	Trần Thế Vinh	Chủ tịch
Bà	Đỗ Thị Kim Oanh	Tổng Giám đốc

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp. HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

15/1
CỔ T
Ề M
H V
THÀ
HỒ
J.

8657
- TY
IẢN
Y 21
CHI M

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2022

Thay mặt Hội đồng Quản trị



TRẦN THẾ VINH

Chủ tịch





CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP. HCM

Auditing And Informatic Services Company Limited

Head Office: 389A Dien Bien Phu Str., Ward 4, Dist.3, Ho Chi Minh City

Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines)

Fax: (84.28) 3834 2957

Email: info@aisc.com.vn

Website: www.aisc.com.vn

Số: C1221651-HN/AISC-DN3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

**QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công Ty cổ Phần Thế Kỷ 21 và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 31 tháng 03 năm 2022, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công Ty cổ Phần Thế Kỷ 21 chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Branch in Ha Noi:

6th floor, 36 Hoa Binh 4 Str., Minh Khai Ward, Hai Ba Trung Dist., Ha Noi City

Tel: (84.24) 3782 0045 Fax: (84.24) 3782 0048

Email: hanoi@aisc.com.vn

Branch in Da Nang:

350 Hai Phong Str., Thanh Khe Dist., Da Nang City

Tel: (84.236) 3747 619 Fax: (84.236) 3747 620

Email: danang@aisc.com.vn

Rep. Office in Can Tho:

P9019 - A 200 Nguyen Hien Str., Ninh Kieu Dist., Can Tho City

Tel: (84.28) 3832 9129 Fax: (84.28) 3834 2957

Email: cantho@aisc.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không nhằm mục đích loại trừ, chúng tôi muốn lưu ý đến người đọc về chia lãi và hoàn trả vốn góp liên doanh được trình bày tại thuyết minh mục V.18 " Phải trả khác".

Số liệu về chia lãi và hoàn trả vốn góp giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long và Công ty Cổ Phần Thế Kỳ 21 sẽ được điều chỉnh lại khi chính thức quyết toán hợp đồng hợp tác và các phụ lục.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, chúng tôi đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với báo cáo tài chính về chỉ tiêu "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" (Mã số 242) là 10.007.204.376 VND, trong đó khoản mục xây dựng cơ bản của Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân có giá trị là 6.829.447.113 VND. Tuy nhiên trong năm 2021, Công ty đã chuyển nhượng 60% vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nông Nghiệp Thế Kỳ 21, vì thế Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân không còn là công ty con gián tiếp của Công ty.

Tp.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2022



TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM VĂN VINH

Số GCNDKHNKT: 0112-2018-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN

LÊ THỊ THANH TÂM

Số GCNDKHNKT: 3199-2020-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		165.449.618.333	240.930.728.638
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	18.157.270.138	33.595.716.191
1. Tiền	111		16.657.270.138	31.595.716.191
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.500.000.000	2.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		7.780.066.855	13.301.676.571
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	7.780.066.855	13.301.676.571
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		136.877.634.837	183.316.539.021
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	37.727.292.400	37.289.812.410
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	5.159.653.056	5.488.136.145
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	35.000.000	48.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	96.313.228.381	140.249.219.406
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,6	(2.357.539.000)	(1.589.123.689)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	1.830.494.749
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	1.035.998.945	4.227.061.292
1. Hàng tồn kho	141		1.035.998.945	4.227.061.292
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.598.647.558	6.489.735.563
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13	105.630.070	411.674.888
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.481.257.240	5.649.828.590
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16b	11.760.248	428.232.085
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		658.551.829.544	571.169.937.128
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		238.730.219.662	96.265.143.201
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	4.374.739.720	3.900.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	234.355.479.942	92.365.143.201
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		67.005.047.715	127.883.522.404
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	55.102.405.123	99.146.957.505
- Nguyên giá	222		178.630.504.772	219.744.901.952
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(123.528.099.649)	(120.597.944.447)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	11.902.642.592	28.736.564.899
- Nguyên giá	228		19.815.778.679	37.079.314.953
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7.913.136.087)	(8.342.750.054)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	6.216.722.989	6.456.635.866
- Nguyên giá	231		38.102.379.801	37.157.633.973
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(31.885.656.812)	(30.700.998.107)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	144.656.857.685	151.356.981.626
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		141.588.526.521	141.349.777.250
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		3.068.331.164	10.007.204.376
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	185.556.513.750	170.562.901.500
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		169.432.260.865	170.562.901.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		27.377.500.000	6.750.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(11.253.247.115)	(6.750.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		16.386.467.743	18.644.752.531
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	13.288.621.716	14.742.408.695
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	3.097.846.027	3.005.792.021
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.13	-	896.551.815
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		824.001.447.877	812.100.665.766

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		180.084.380.511	142.798.233.426
I. Nợ ngắn hạn	310		151.747.727.938	117.076.549.528
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	5.463.966.208	5.717.634.380
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	233.449.371	296.076.738
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16a	1.384.506.059	2.373.085.026
4. Phải trả người lao động	314		1.480.906.430	2.870.560.390
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	37.281.090.346	37.894.594.234
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		609.950.250	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	97.404.288.590	58.307.462.861
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.19	749.999.988	749.999.988
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	7.139.570.696	8.867.135.911
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		28.336.652.573	25.721.683.898
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	28.071.652.573	25.721.683.898
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		265.000.000	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

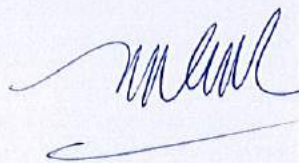
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		643.917.067.366	669.302.432.340
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	643.917.067.366	669.302.432.340
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		193.363.710.000	193.363.710.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193.363.710.000	193.363.710.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		155.800.315.462	155.800.315.462
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		32.470.000.000	32.470.000.000
5. Cổ phiếu quỹ	415		(25.666.224.588)	(25.666.224.588)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		34.970.361.447	34.970.361.447
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		251.404.727.696	266.397.031.573
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		248.373.953.008	257.842.058.555
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.030.774.688	8.554.973.018
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.574.177.349	11.967.238.446
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		824.001.447.877	812.100.665.766

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THANH VY

PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN



LÊ THỊ PHƯƠNG

Tp.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2022

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐỖ THỊ KIM OANH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	33.534.151.586	80.914.492.721
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	54.909.091
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	33.534.151.586	80.859.583.630
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	27.151.609.899	59.086.426.007
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		6.382.541.687	21.773.157.623
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	22.277.615.992	87.501.202.135
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	6.103.872.096	71.497.356.565
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	50.475.552
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.029.805.319)	(237.098.500)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	3.755.096.237	5.534.306.154
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	15.488.703.784	22.531.145.356
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		2.282.680.243	9.474.453.183
12. Thu nhập khác	31	VI.7	884.241.562	762.239.442
13. Chi phí khác	32	VI.8	254.260.495	1.707.572.598
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		629.981.067	(945.333.156)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.912.661.310	8.529.120.027
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	1.866.671.786	2.673.325.435
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	(92.054.006)	444.085.177
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.138.043.530	5.411.709.415
Cổ đông của Công ty mẹ	61		3.600.313.709	9.963.117.860
Cổ đông không kiểm soát	62		(2.462.270.179)	(4.551.408.445)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	167	480
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	167	480

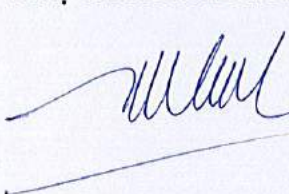
Tp.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THANH VY

PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN



LÊ THỊ PHƯƠNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐỖ THỊ KIM OANH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.912.661.310	8.529.120.027
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9-11	12.935.432.432	16.204.737.909
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,6b	167.295.285	2.315.347
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(21.875.167.814)	(24.354.270.484)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	-	50.475.552
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(5.859.778.788)	432.378.351
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(22.606.329.088)	(90.101.471.654)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		3.191.062.347	15.777.120.599
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(2.913.878.180)	(65.875.408.346)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		1.759.831.797	3.381.395.417
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(50.475.552)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.118.015.055)	(8.269.231.387)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(1.274.721.753)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(28.547.106.967)	(145.980.414.325)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.081.806.373)	(7.569.568.009)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		30.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(280.066.855)	(56.765.172.157)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.314.676.571	190.336.061.599
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(171.500.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		10.400.000.000	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		551.332.871	6.959.272.060
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		14.934.136.214	(38.539.406.507)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.666.000.000	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(300.000.000)	(1.895.477.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.191.475.300)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.825.475.300)	(1.895.477.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(15.438.446.053)	(186.415.297.832)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		33.595.716.191	220.011.014.023
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>18.157.270.138</u>	<u>33.595.716.191</u>

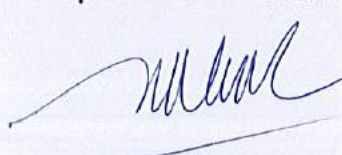
Tp. HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THANH VY

PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN



LÊ THỊ PHƯƠNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐỖ THỊ KIM OANH



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

Công Ty cổ Phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300978657 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 15: ngày 27 tháng 10 năm 2020.

2. Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.**3. 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, nhà khách, kinh doanh vận chuyển hành khách.

4. 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).

5. 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.

6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Từ đầu năm 2021 đến nay, Đại dịch toàn cầu Covid-19 đã xảy ra và đang tiếp diễn làm cho nhiều lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh trong nước cũng như trên thế giới bị ảnh hưởng, trong đó có ngành kinh doanh dịch vụ du lịch - lưu trú - nghỉ dưỡng cho thuê văn phòng và xây dựng dự án mà Công ty đang kinh doanh. Từ sự kiện này, Doanh thu và kết quả hoạt động của Công ty trong năm tài chính 2021 bị sụt giảm đáng kể. Đồng thời trong năm 2021, các hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty và các dự án cũng bị ảnh hưởng tiến độ do đại dịch Covid-19 này.

7. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2021: 160 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2020: 246 nhân viên).

8. Cấu trúc doanh nghiệp

8.1. Tổng số các Công ty con:

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 03 công ty con.

8.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 03 công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
+ Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Khai thác nước khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	90,00%	90,00%	90,00%
+ Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	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	100,00%	100,00%	100,00%
+ Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Sản xuất nông nghiệp kết hợp trên diện tích đất lâm nghiệp	70,00%	70,00%	70,00%

Trong năm 2021, Công ty đã chuyển nhượng 85% vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21 và 60% vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nông Nghiệp Thế Kỷ 21.

8.3. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
+ Công ty TNHH Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21 (*)	Phát triển khu du lịch sinh thái	40,00%	40,00%	40,00%
+ Công ty TNHH Tân Uyên (**)	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng	41,00%	41,00%	41,00%
+ Công ty Cổ Phần Schengen Invest (*)	Kinh doanh bất động sản	48,57%	48,57%	48,57%

(*) Đang triển khai hoạt động.

(**) Ngưng hoạt động.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

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-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014.

Công ty áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu 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. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Công ty đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào đơn vị khác bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

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:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và 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.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập 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 khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	4 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 15 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3 - 8 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 8 năm
Vườn cây lâu năm	10 - 15 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	5 - 18 năm
Tài sản cố định vô hình: Phần mềm	3 năm
Giá trị thương quyền mỏ nước khoáng	16 năm

Chi phí lập hồ sơ giấy phép mỏ bùn theo thời hạn giấy phép khai thác là 20 năm đến 30 năm.

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp với thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ 23 năm đến 50 năm.

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí xây dựng các công trình chưa hoàn thành và không trích khấu hao suốt giai đoạn đầu tư xây dựng dở dang.

Vườn cây lâu năm (trà) bao gồm chi phí nhân công, phân bón, cây giống và các chi phí khác có liên quan được ghi nhận như chi phí xây dựng cơ bản dở dang và chưa trích khấu hao cho đến khi vườn cây được đưa vào khai thác.

Giá gốc của vườn cây khi đưa vào khai thác được xác định bằng tổng chi phí đầu tư cho vườn cây và được ghi nhận vào tài sản cố định. Khi thanh lý vườn cây, phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại của vườn cây được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Vườn cây được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khai thác ước tính như sau: Vườn trà 10 năm, vườn xoài 15 năm.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao 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.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

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 xoá 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.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Quyền sử dụng đất

Không trích khấu hao

Nhà xưởng, vật kiến trúc

6 - 25 năm

9. Nguyên tắc ghi nhận 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. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa cao ốc.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Công ty ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

BCC phân chia lợi nhuận

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chi tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

11. Nguyên tắc ghi nhận 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 tồn 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, chi phí công trình, chi phí lãi vay và các chi phí khác 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**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần: Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

14. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần"

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa 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 sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được 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 bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Trường hợp Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền: doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 4 điều kiện: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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, và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

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.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

30
G
H
C
T
M
K57.C.11
MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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 tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp theo những điều kiện quy định cho công ty và các công ty con năm hiện hành là thuế suất 20%.

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

20. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, chi phí phải trả, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

21. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

22. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2021	01/01/2021
Tiền	16.657.270.138	31.595.716.191
Tiền mặt	73.358.856	267.391.058
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.583.911.282	31.328.325.133
+ USD	-	8.079.626
+ VND	16.583.911.282	31.320.245.507
Các khoản tương đương tiền	1.500.000.000	2.000.000.000
+ Tiền gửi ngân hàng không quá 3 tháng	1.500.000.000	2.000.000.000
Cộng	18.157.270.138	33.595.716.191

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

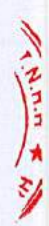
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	7.780.066.855	7.780.066.855	13.301.676.571	13.301.676.571
Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn	7.780.066.855	7.780.066.855	13.301.676.571	13.301.676.571
Cộng	7.780.066.855	7.780.066.855	13.301.676.571	13.301.676.571

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Dự phòng	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Dự phòng
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	169.432.260.865	-	170.562.901.500	-
+ Công ty TNHH Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	699.164.684	-	800.000.000	Không xác định
+ Công ty Cổ Phần Schengen Invest	168.733.096.181	-	169.762.901.500	Không xác định
+ Công ty TNHH Tân Uyên	-	-	-	Không xác định
Cộng	169.432.260.865	-	170.562.901.500	-



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc
- Đầu tư vào đơn vị khác	27.377.500.000	(11.253.247.115)		6.750.000.000
+ Công ty CP Chứng Khoán Viễn Đông (**)	6.750.000.000	(6.750.000.000)	Không xác định	6.750.000.000
+ Cty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần	137.500.000	(63.800.227)	Không xác định	-
+ Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỳ 21	9.300.000.000	(2.018.674.958)	Không xác định	-
+ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỳ 21	11.190.000.000	(2.420.771.929)	Không xác định	-
Cộng	27.377.500.000	(11.253.247.115)	-	6.750.000.000

- Các khoản đầu tư vào công ty liên kết :

+ Công Ty TNHH Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỳ 21

Vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty TNHH Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỳ 21 là 420 tỷ VND. Công ty cam kết góp 168 tỷ VND (40% vốn điều lệ); đến 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã góp 0,8 tỷ VND, khoản vốn còn phải góp là 167,2 tỷ VND và hiện tại đang triển khai hoạt động.

+ Công Ty Cổ Phần Schengen Invest

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0316218122, lần đầu ngày 25 tháng 3 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công Ty Cổ Phần Schengen Invest là 170.000.000.000 VND - chiếm 48,57% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã đầu tư 170.000.000.000 VND. Trong năm, Công ty Cổ Phần Schengen Invest đang nhận vốn góp theo tiến độ thành lập doanh nghiệp và phát sinh lãi lỗ.

+ Công Ty TNHH Tân Uyên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 Công ty đã góp vào Công Ty TNHH Tân Uyên 15 tỷ VND (41% vốn điều lệ). Hiện tại Công Ty TNHH Tân Uyên ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng toàn bộ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Các khoản đầu tư khác :

+ Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trán

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 2100288226, lần thứ 9 ngày 30 tháng 11 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Trà Vinh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trán là 137.500.000 VND - chiếm 0,5% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã đầu tư 137.500.000 VND - chiếm 0,5% vốn điều lệ (số đầu năm là 137.500.000 VND - chiếm 0,5% vốn điều lệ). Trong năm 2021, giá trị đầu tư vào Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trán bị giảm sút.

+ Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 21

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 1701953958, lần thứ 9 ngày 29 tháng 5 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 21 là 62.000.000 VND - chiếm 100% vốn điều lệ. Công ty đã chuyển nhượng 85% vốn góp trong năm 2021, tại 31 tháng 12 năm 2021 vốn đầu tư là 9.300.000 VND - chiếm 15% vốn điều lệ (số đầu năm là 62.000.000 VND - chiếm 100% vốn điều lệ). Trong năm 2021, giá trị đầu tư vào Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 21 bị giảm sút.

+ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỳ 21

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0315889921, lần đầu ngày 09 tháng 09 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỳ 21 là 47.190.000 VND - chiếm 78,65% vốn điều lệ. Công ty đã chuyển nhượng 60% vốn góp trong năm 2021, tại 31 tháng 12 năm 2021 vốn đầu tư là 11.190.000 VND - chiếm 18,65% vốn điều lệ (số đầu năm là 47.190.000 VND - chiếm 78,65% vốn điều lệ). Trong năm 2021, giá trị đầu tư vào Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỳ 21 bị giảm sút.

(*): Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý.

(**): Công ty CP Chứng Khoán Viễn Đông ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng toàn bộ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	37.727.292.400	(7.539.000)	37.289.812.410	(7.539.000)
Khách hàng trong nước	37.727.292.400	(7.539.000)	37.289.812.410	(7.539.000)
+ Các khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	36.166.093.916	-	36.166.093.916	-
+ Phải thu thuê văn phòng, thuê mặt bằng	1.244.985.013	-	682.556.047	-
+ Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng, dịch vụ tắm khoáng, bồn	308.674.471	-	433.623.447	-
+ Phải thu tiền bán sản phẩm nông nghiệp	7.539.000	(7.539.000)	7.539.000	(7.539.000)
Cộng	37.727.292.400	(7.539.000)	37.289.812.410	(7.539.000)

4. Trả trước cho người bán	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	5.159.653.056	-	5.488.136.145	(171.584.689)
Nhà cung cấp trong nước	5.159.653.056	-	5.488.136.145	(171.584.689)
+ Công đoàn Báo Tuổi Trẻ (*)	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
+ Khác	1.159.653.056	-	1.488.136.145	(171.584.689)
Cộng	5.159.653.056	-	5.488.136.145	(171.584.689)

(*) Khoản ứng trước cho Công đoàn Báo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất với diện tích 5.922,3 m² tại quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Nhà ở thương mại theo Biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2016. Dự án đang xin chấp thuận chủ trương của UBND Thành phố.

5. Phải thu về cho vay	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	35.000.000	-	48.000.000	-
Khác	35.000.000	-	48.000.000	-
b. Dài hạn	4.374.739.720	-	3.900.000.000	-
Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần (1)	474.739.720	-	-	-
Ông Thân Trọng Việt (2)	3.900.000.000	-	3.900.000.000	-
Cộng	4.409.739.720	-	3.948.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay (tiếp theo)	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
c. Phải thu về cho vay là các bên liên quan				
Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân	474.739.720	-	-	-
Cộng	474.739.720	-	-	-

(1) Khoản cho vay theo hợp đồng vay vốn số 24/2/2020/TT-C21 ngày 02 tháng 12 năm 2020 với lãi suất hiện đang áp dụng là 4,5%/năm, phụ lục bổ sung ngày 01 tháng 12 năm 2021 trong thời hạn 36 tháng với tổng số tiền cho vay đối đa là 1.000.000.000 VND.

(2) Khoản phải thu Ông Thân Trọng Việt - Chủ tịch hội đồng quản trị trước ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân theo hợp đồng cho vay số 134/HĐ-2017 ngày 20 tháng 10 năm 2017, với lãi suất hiện đang áp dụng là 5,5%/năm, trong thời hạn 60 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 6 tỷ.

6. Phải thu khác	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	96.313.228.381	(2.350.000.000)	140.249.219.406	(1.410.000.000)
Lãi dự thu	863.695.888	-	649.195.889	-
Phải thu người lao động	1.066.407.649	-	1.081.217.649	-
Phải thu tạm ứng	4.738.474.400	(2.350.000.000)	4.748.252.000	(1.410.000.000)
Ông Đỗ Đình Dũng (1)	6.652.965.879	-	5.952.374.879	-
Ông Thân Trọng Việt	-	-	8.376.444.404	-
Phải thu chuyển nhượng quyền hợp tác	-	-	80.300.000.000	-
Các khoản phải thu hợp tác kinh doanh khác (5)	-	-	37.000.000.000	-
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần (2)	80.200.000.000	-	-	-
Phải thu khác	2.791.684.565	-	2.141.734.585	-
b. Dài hạn	234.355.479.942	-	92.365.143.201	-
Ông Lâm Sơn Hoàng (3)	67.529.475.000	-	67.529.475.000	-
Phải thu từ đầu tư dự án đất Nhơn Trạch (4)	1.988.460.000	-	-	-
Ông Hà Mạnh Thắng	-	-	1.988.460.000	-
Các khoản phải thu hợp tác kinh doanh khác (5)	117.924.259.842	-	-	-
Phải thu Công ty Cổ Phần Schengen Invest (6)	46.538.000.000	-	22.500.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	375.285.100	-	347.208.201	-
Cộng	330.668.708.323	(2.350.000.000)	232.614.362.607	(1.410.000.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Schengen Invest	46.538.000.000	-	22.500.000.000	-
Cộng	46.538.000.000	-	22.500.000.000	-

(1) Khoản phải thu Ông Đỗ Đình Dũng được thỏa thuận như là khoản ứng trước để mua lại 29% vốn điều lệ của ông Dũng trong Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 theo hợp đồng mua bán phần vốn góp ngày 11 tháng 6 năm 2019 là 5.952.374.879 VND và phải thu bồi thường tài nguyên rừng 700.591.000 VND. Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý để hoàn tất việc mua bán phần vốn góp này.

(2) Trong đó gồm: khoản Công ty chuyển nhượng 65% vốn cổ phần của Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21 theo thỏa thuận ngày 31 tháng 12 năm 2021 và khoản Công ty chuyển nhượng 60% vốn cổ phần của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỷ 21 thỏa thuận ngày 22 tháng 12 năm 2021.

(3) Hợp đồng 123/HĐ-2017 ngày 10/7/2017 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 với tổng quy mô dự kiến từ 100 ha đến 150 ha; trong đó, phần đóng góp của Công ty tương ứng với đất khoảng từ 20 ha đến 50 ha. Sau khi hoàn tất đền bù, hai bên sẽ thành lập pháp nhân mới để triển khai dự án. Dự án đang trong quá trình hoàn tất thủ tục pháp lý, tuy nhiên do Đại dịch Covid-19 nên dự án này bị ảnh hưởng tiến độ.

(4) Theo thỏa thuận số 02/2021/VBTT-C21 về việc phát triển quỹ đất thực hiện dự án khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Trạch. Dự án đang trong quá trình hoàn tất thủ tục pháp lý.

(5) Trong đó gồm: 106.624.259.842 VNĐ đây là khoản hợp tác, liên doanh với các đối tác để cùng phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp hoặc theo hiệu quả kinh doanh sau khoảng thời gian hợp tác; 11.300.000.000 VNĐ theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh số 03/2021/TT-HTTK21 ngày 02 tháng 06 năm 2021 về phát triển dự án tại Bình Thạnh - Thành phố Hồ Chí Minh.

(6) Hợp đồng 22-1/2020/HĐT-C21 ngày 18/09/2020 hợp tác đầu tư với Công ty Cổ Phần Schengen Invest để phát triển đầu tư vào các khu du lịch tại Nha Trang và Bình Thuận, Đà Lạt, Vũng Tàu thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần hoặc góp vốn vào các công ty sở hữu những khu du lịch và các hình thức phù hợp quy định pháp luật, lợi nhuận được chia là 10% lợi nhuận kinh doanh trước thuế của Công ty Cổ Phần Schengen Invest. Dự án này bị ảnh hưởng tiến độ vì Đại dịch Covid-19.

7. Hàng tồn kho	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	802.620.262	-	870.323.112	-
Công cụ, dụng cụ	167.213.190	-	277.631.235	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	-	-	3.014.883.495	-
Hàng hoá	66.165.493	-	64.223.450	-
Cộng	1.035.998.945	-	4.227.061.292	-

(*) Số đầu năm gồm chi phí khấu hao vườn xoài, chi phí phân bón cho cây xoài lâu năm, chi phí khác của trang trại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	141.588.526.521	-	141.349.777.250	-
Chi phí đầu tư các dự án				
+ Khu dân cư Phước Long B, Quận 9 (1)	89.177.462.523	-	89.027.462.523	-
+ Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (Camellia Garden) (2)	48.711.061.118	-	48.663.590.518	-
+ Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	2.919.600.082	-	2.890.321.411	-
+ Dự án Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức	780.402.798	-	768.402.798	-
b. Xây dựng cơ bản dở dang	3.068.331.164	-	10.007.204.376	-
+ Thi công cải tạo các hạng mục của khách sạn	724.239.164	-	724.239.164	-
+ Phần mềm quản lý khách sạn	138.750.000	-	138.750.000	-
+ Mỏ nước ngầm Vĩnh Phương 3	1.539.943.818	-	1.539.943.818	-
+ Đường ống nước ngầm mỏ Vĩnh Phương 3	347.727.273	-	347.727.273	-
+ Thăm dò, cấp phép KT bùn Cam Ranh	317.670.909	-	317.670.909	-
+ Chi phí xây dựng trang trại Long Sơn	-	-	3.720.033.652	-
+ Chi phí vườn xoài xây dựng cơ bản	-	-	3.109.413.461	-
+ Khác	-	-	109.426.099	-
Cộng	144.656.857.685	-	151.356.981.626	-

(1) Khu dân cư Phước Long B, Quận 9 gồm chi phí bồi thường, thuế, chi phí khác...; hiện tại dự án đang triển khai thực hiện. Trong năm 2021, dự án bị ảnh hưởng chậm tiến độ do Đại dịch Covid - 19.

(2) Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (Camellia Garden) gồm lô H đã phân lô và phần diện tích đất còn lại, dự án đang trong quá trình hoàn tất thủ tục pháp lý. Trong năm 2021, dự án bị ảnh hưởng chậm tiến độ do Đại dịch Covid - 19.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định hữu hình		Nhà cửa, vật kiến trúc		Thiết bị dụng cụ quản lý		Vườn cây lâu năm		Tài sản khác		Tổng cộng	
Khoản mục	Nguyên giá	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Vườn cây lâu năm	Tài sản khác	Tổng cộng				
Số dư đầu năm	166.674.902.296	17.429.219.435	6.569.368.977	762.704.754	12.708.068.516	15.600.637.974	219.744.901.952				
Mua trong năm	-	-	-	137.060.545	-	-	137.060.545				
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(331.276.476)	-	-	-	(331.276.476)				
Giảm do thoái vốn	(38.324.938.922)	(1.504.030.000)	-	-	-	(1.091.212.327)	(40.920.181.249)				
Số dư cuối năm	128.349.963.374	15.925.189.435	6.238.092.501	899.765.299	12.708.068.516	14.509.425.647	178.630.504.772				
Giá trị hao mòn lũy kế											
Số dư đầu năm	90.570.469.724	8.881.027.530	4.471.038.815	543.787.100	7.632.289.263	8.499.332.015	120.597.944.447				
Khấu hao trong năm	7.420.049.454	730.114.709	565.731.171	48.814.600	914.826.890	1.379.281.746	11.058.818.570				
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(331.276.476)	-	-	-	(331.276.476)				
Giảm do thoái vốn	(6.898.511.965)	(480.380.675)	-	-	-	(418.494.252)	(7.797.386.892)				
Số dư cuối năm	91.092.007.213	9.130.761.564	4.705.493.510	592.601.700	8.547.116.153	9.460.119.509	123.528.099.649				
Giá trị còn lại											
Số dư đầu năm	76.104.432.572	8.548.191.905	2.098.330.162	218.917.654	5.075.779.253	7.101.305.959	99.146.957.505				
Số dư cuối năm	37.257.956.161	6.794.427.871	1.532.598.991	307.163.599	4.160.952.363	5.049.306.138	55.102.405.123				

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 49.634.547.685 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản cố định vô hình		Chi phí đền bù giải tỏa	Quyền sử dụng đất	Phí giấy phép khai thác mỏ bùn	Chi phí thương quyền mỏ nước khoáng	Tổng cộng
Khoản mục	Phần mềm kế toán					
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	319.842.840	12.479.958.302	20.500.412.674	2.016.405.136	1.762.696.001	37.079.314.953
Giảm do thoái vốn	(67.900.000)	-	(17.195.636.274)	-	-	(17.263.536.274)
Số dư cuối năm	251.942.840	12.479.958.302	3.304.776.400	2.016.405.136	1.762.696.001	19.815.778.679
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	280.302.968	5.577.364.102	1.636.330.628	473.752.408	374.999.948	8.342.750.054
Khấu hao trong năm	-	-	543.121.633	123.833.472	25.000.052	691.955.157
Giảm khác	(28.360.128)	-	(1.093.208.996)	-	-	(1.121.569.124)
Số dư cuối năm	251.942.840	5.577.364.102	1.086.243.265	597.585.880	400.000.000	7.913.136.087
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	39.539.872	6.902.594.200	18.864.082.046	1.542.652.728	1.387.696.053	28.736.564.899
Số dư cuối năm	-	6.902.594.200	2.218.533.135	1.418.819.256	1.362.696.001	11.902.642.592

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.590.974.422 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco)	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco)	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt)	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	2.933.909.250	26.919.086.889	7.304.637.834	37.157.633.973
Tăng khác	-	944.745.828	-	944.745.828
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	25.925.420.268	3.993.202.040	30.700.998.107
Khấu hao trong năm	-	892.473.189	292.185.516	1.184.658.705
Số dư cuối năm	782.375.799	26.817.893.457	4.285.387.556	31.885.656.812
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	2.151.533.451	993.666.621	3.311.435.794	6.456.635.866
Số dư cuối năm	2.151.533.451	1.045.939.260	3.019.250.278	6.216.722.989

* Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 26.402.948.235 VND.

12. Chi phí trả trước

	31/12/2021	01/01/2021
Chi phí trả trước ngắn hạn	105.630.070	411.674.888
+ Công cụ dụng cụ	3.544.809	32.965.884
+ Chi phí trả trước khác	102.085.261	378.709.004
Chi phí trả trước dài hạn	13.288.621.716	14.742.408.695
+ Công cụ dụng cụ	314.971.685	1.261.266.193
+ Chi phí cải tạo công trình	206.504.914	872.050.251
+ Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	1.919.496.797	1.896.507.207
+ Tiền sử dụng đất (*)	9.530.779.500	9.759.518.208
+ Chi phí khác	1.316.868.820	953.066.836
Cộng	13.394.251.786	15.154.083.583

(*) Tiền chi trả cho việc đền bù/ chuyển nhượng để có được quyền sử dụng đất tại tổ 15, Ngọc Sơn, Phường Ngọc Hiệp, Thành Phố Nha Trang để mở rộng khu tắm bùn. Đến ngày 31/12/2021, Công ty vẫn chưa nhận được chứng nhận quyền sử dụng đất này từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

13. Lợi thế thương mại

	31/12/2021	01/01/2021
Giá trị đầu năm	896.551.815	1.135.632.299
Giá trị tăng/giảm trong năm do hợp nhất kinh doanh	(896.551.815)	-
Phân bổ trong năm	-	239.080.484
Giá trị cuối năm	-	896.551.815

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Phải trả người bán	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	5.463.966.208	5.463.966.208	5.717.634.380	5.717.634.380
+ Công ty TNHH TMDV Công Ân (*)	4.700.000.000	4.700.000.000	4.700.000.000	4.700.000.000
+ Các khách hàng khác	763.966.208	763.966.208	1.017.634.380	1.017.634.380
Cộng	5.463.966.208	5.463.966.208	5.717.634.380	5.717.634.380

(*): Khoản công nợ quá hạn nhưng chưa thanh toán.

15. Người mua trả tiền trước	31/12/2021	01/01/2021
Ngắn hạn	233.449.371	296.076.738
Các khách hàng trong nước	233.449.371	296.076.738
Cộng	233.449.371	296.076.738

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

a. Phải nộp	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2021
	Thuế giá trị gia tăng	35.937.149	3.333.862.776	3.180.392.173
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.381.675.422	1.866.671.786	2.118.015.055	1.130.332.153
Thuế thu nhập cá nhân	145.285.619	555.276.279	671.445.744	29.116.154
Thuế tài nguyên	47.125.800	284.130.510	331.256.310	-
Bồi thường giá trị tài nguyên rừng	700.591.000	-	664.941.000	35.650.000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	524.845.000	524.845.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	62.470.036	418.816.659	481.286.695	-
Cộng	2.373.085.026	6.983.603.010	7.972.181.977	1.384.506.059
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng còn được khấu trừ	-	-	9.178.623	9.178.623
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	428.232.085	428.232.085	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	2.581.625	2.581.625
Cộng	428.232.085	428.232.085	11.760.248	11.760.248

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2021	01/01/2021
17. Chi phí phải trả		
Ngắn hạn	37.281.090.346	37.894.594.234
Giá vốn trích trước và các chi phí phải trả khác của dự án camellia Garden	37.274.213.796	37.344.031.976
Chi phí phải trả cho nhà thầu	-	543.685.708
Chi phí hỗ trợ bán hàng	6.876.550	6.876.550
Cộng	37.281.090.346	37.894.594.234
18. Phải trả khác	31/12/2021	01/01/2021
a. Ngắn hạn		
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả Báo Tuổi Trẻ (*)	5.998.740.587	4.069.475.534
Khách hàng đặt cọc thuộc dự án Camellia Garden	40.746.415.500	40.746.646.400
Phí bảo trì thu hộ - Dự án Camellia Garden (1)	7.116.049.374	7.089.091.374
Công ty Cổ phần Schengen Invest (2)	36.000.000.000	-
Cổ tức phải trả	5.392.763.955	1.328.780.455
Kinh phí công đoàn và BHXH	-	125.130.103
Ông Đỗ Đình Dũng	942.107.429	942.107.429
Ông Thân Trọng Việt	-	2.697.084.577
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.208.211.745	1.309.146.989
Cộng	97.404.288.590	58.307.462.861
b. Dài hạn		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	7.102.322.177	7.093.353.502
Tiền mượn Công ty Cổ Phần Schengen (3)	2.341.000.000	-
Nhận vốn góp liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ (4)	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden (5)	4.293.801.350	4.293.801.350
Cộng	28.071.652.573	25.721.683.898

(1) 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.

(2) Khoản phải trả của Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 cho Công ty Cổ phần Schengen Invest khi nhận chuyển nhượng vốn góp theo hợp đồng số 06/2021/TT-SCI ngày 30 tháng 12 năm 2021 với giá trị 36.000.000.000 VND.

(3) Trong đó gồm: Khoản 1.240.000.000 VND phải trả tiền mượn của Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 và khoản 1.101.000.000 VND phải trả tiền mượn của Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21, không lãi suất.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(5) 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. Số liệu về chia lãi và hoàn trả vốn góp giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long và Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21 sẽ được điều chỉnh lại khi chính thức quyết toán hợp đồng hợp tác và các phụ lục.

(*) Số liệu về chia lãi hợp tác kinh doanh sẽ được điều chỉnh lại chính thức khi được Báo Tuổi Trẻ xác nhận số liệu kết quả liên doanh.

	31/12/2021	01/01/2021
19. Dự phòng phải trả		
a. Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành các căn nhà đã bán tại dự án Camellia	749.999.988	749.999.988
Cộng	749.999.988	749.999.988
20. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		
Số dư đầu năm	8.867.135.911	9.769.655.158
Trích lập quỹ từ lợi nhuận - Công ty mẹ	569.539.021	1.408.144.842
Trích lập quỹ từ lợi nhuận - Cổ đông không kiểm soát	-	-
Sử dụng quỹ trong năm	(2.297.104.236)	(2.310.664.089)
Số dư cuối kỳ	7.139.570.696	8.867.135.911
21. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.097.846.027	3.005.792.021
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
+ Chi phí trích trước	2.441.680.837	2.455.644.473
+ Chi phí khấu hao	656.165.190	550.147.548
Cộng	3.097.846.027	3.005.792.021

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Vốn chủ sở hữu									
Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân	Lợi ích của cổ đông không kiểm	Cộng	
Số dư tại ngày 01/01/2020	193.363.710.000	152.344.409.590	32.470.000.000	(39.694.333.716)	34.970.361.447	284.524.568.210	27.218.646.891	685.197.362.422	
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	9.963.117.860	(4.551.408.445)	5.411.709.415	
Chia cổ tức bằng cổ phiếu quý năm 2019	-	-	-	14.028.109.128	-	(14.028.109.128)	-	-	
Chia cổ tức bằng tiền năm 2019	-	-	-	-	-	(8.742.007.500)	(1.700.000.000)	(10.442.007.500)	
Tăng thặng dư từ chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	3.455.905.872	-	-	-	(3.455.905.872)	-	-	
Trích quỹ KT và PL	-	-	-	-	-	(1.408.144.842)	-	(1.408.144.842)	
Chi thường Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2019	-	-	-	-	-	(456.487.155)	-	(456.487.155)	
Điều chỉnh do tăng thêm phần sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	-	(9.000.000.000)	(9.000.000.000)	
Số dư tại ngày 31/12/2020	193.363.710.000	155.800.315.462	32.470.000.000	(25.666.224.588)	34.970.361.447	266.397.031.573	11.967.238.446	669.302.432.340	
Số dư tại ngày 01/01/2021	193.363.710.000	155.800.315.462	32.470.000.000	(25.666.224.588)	34.970.361.447	266.397.031.573	11.967.238.446	669.302.432.340	
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	3.600.313.709	(2.462.270.179)	1.138.043.530	
Chia cổ tức năm 2020	-	-	-	-	-	(7.255.458.800)	-	(7.255.458.800)	
Trích quỹ KT và PL	-	-	-	-	-	(569.539.021)	-	(569.539.021)	
Giảm do chuyển nhượng vốn	-	-	-	-	-	(10.767.619.766)	(7.930.790.918)	(18.698.410.684)	
Số dư tại ngày 31/12/2021	193.363.710.000	155.800.315.462	32.470.000.000	(25.666.224.588)	34.970.361.447	251.404.727.696	1.574.177.349	643.917.067.366	

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên vào ngày 29 tháng 4 năm 2021, cổ tức của năm 2020 được chia theo tỷ lệ 4% mệnh giá bằng tiền mặt tương ứng 7.255.458.800 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2021	Năm 2020
b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
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	193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	7.255.458.800	26.226.022.500
c. Cổ phiếu	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	19.336.371	19.336.371
Cổ phiếu phổ thông	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.197.724	1.197.724
Cổ phiếu phổ thông	1.197.724	1.197.724
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.138.647	18.138.647
Cổ phiếu phổ thông	18.138.647	18.138.647
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000
* Số lượng cổ phiếu quỹ:	1.197.724	1.197.724
d. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2021	01/01/2021
Quỹ đầu tư phát triển	34.970.361.447	34.970.361.447
Cộng	34.970.361.447	34.970.361.447

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	23.985.278.994	28.711.161.518
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	3.715.498.288	17.605.590.969
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	4.614.065.501	12.923.501.776
Doanh thu từ sản phẩm nông nghiệp	-	650.332.800
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất	-	20.046.269.000
Doanh thu dịch vụ khác	1.219.308.803	977.636.658
Cộng	33.534.151.586	80.914.492.721

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2021	Năm 2020
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	23.985.278.994	28.711.161.518
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	3.715.498.288	17.550.681.878
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	4.614.065.501	12.923.501.776
Doanh thu từ sản phẩm nông nghiệp	-	650.332.800
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất	-	20.046.269.000
Doanh thu dịch vụ khác	1.219.308.803	977.636.658
Cộng	33.534.151.586	80.859.583.630
3. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	7.787.513.022	8.355.621.173
Giá vốn dịch vụ tắm khoáng và bùn	7.232.504.556	12.936.540.737
Giá vốn dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	12.131.592.321	20.114.219.844
Giá vốn chuyển quyền sử dụng đất	-	17.064.729.373
Giá vốn từ sản phẩm nông nghiệp	-	615.314.880
Cộng	27.151.609.899	59.086.426.007
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi ngân hàng	563.503.513	6.977.436.341
Lãi cho vay	214.499.999	215.087.670
Lãi do chuyển nhượng đầu tư	21.127.164.302	-
Thu nhập chuyển nhượng quyền hợp tác	-	80.300.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	372.448.178	8.678.124
Cộng	22.277.615.992	87.501.202.135
5. Chi phí tài chính		
Lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh	5.998.740.587	8.357.684.526
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(772.704.715)	-
Lãi vay	-	50.475.552
Chi phí chuyển nhượng quyền hợp tác	-	63.087.777.975
Chi phí tài chính khác	877.741.579	1.418.512
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	94.645	-
Cộng	6.103.872.096	71.497.356.565

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2021	Năm 2020
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	978.401.292	1.923.297.217
Chi phí vật liệu, bao bì, dụng cụ văn phòng	795.454	24.373.862
Chi phí hoa hồng	67.088.203	252.003.286
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.438.409.612	630.890.868
Chi phí dịch vụ mua ngoài	839.057.857	2.376.212.141
Chi phí bằng tiền khác	431.343.819	327.528.780
Cộng	3.755.096.237	5.534.306.154
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí nhân viên	7.232.645.542	13.271.187.135
Chi phí vật liệu, bao bì	29.655.808	150.456.803
Chi phí đồ dùng văn phòng	336.936.411	278.890.614
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.365.769.218	2.401.299.973
Thuế, phí, lệ phí	1.162.877.107	2.262.863.153
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	940.000.000	(2.315.347)
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	3.420.819.698	3.929.682.541
Lợi thế thương mại	-	239.080.484
Cộng	15.488.703.784	22.531.145.356
7. Thu nhập khác	Năm 2021	Năm 2020
Thanh lý TSCĐ	30.000.000	-
Thu tiền hồ sơ của dự án Camellia	201.100.000	144.000.000
Thu nhập khác	653.141.562	618.239.442
Cộng	884.241.562	762.239.442
8. Chi phí khác	Năm 2021	Năm 2020
Truy thu thuế, phạt thuế, phạt hành chính	-	636.202.842
Chi phí thanh lý nhượng bán TSCĐ	-	79.268.814
Chi khác	254.260.495	992.100.942
Cộng	254.260.495	1.707.572.598
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.134.453.058	1.146.865.286
Chi phí nhân công	15.340.721.099	26.329.416.747
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.935.432.432	16.204.737.909
Chi phí chuyển quyền sử dụng đất	-	17.064.729.373
Chi phí khác bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	9.238.174.298	23.896.026.390
Cộng	40.648.780.887	84.641.775.704

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2021	Năm 2020
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
+ Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21	1.866.671.786	2.019.782.490
+ Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	-	653.542.945
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.866.671.786	2.673.325.435
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2021	Năm 2020
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	13.963.636	550.102.841
Chi phí trích trước	13.963.636	274.551.113
Dự phòng khoản đầu tư vào công ty con	-	275.551.728
- Thu nhập Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(106.017.642)	(106.017.664)
Chi phí khấu hao	(106.017.642)	(106.017.664)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(92.054.006)	444.085.177
12. Lãi trên cổ phiếu	Năm 2021	Năm 2020
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.600.313.709	9.963.117.860
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	(569.539.021)	(1.408.144.842)
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm - Quỹ khen thưởng phúc lợi	(569.539.021)	(1.408.144.842)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	3.030.774.688	8.554.973.019
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	18.138.647	17.814.021
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	167	480
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	167	480

(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

13. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

13.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất là không đáng kể.

13.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định. Các khoản phải thu khó đòi đã được Công ty trích lập dự phòng.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

13.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	5.717.634.380	-	-	5.717.634.380
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	90.678.671.003	25.721.683.898	-	116.400.354.901
	96.396.305.383	25.721.683.898	-	122.117.989.281
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán	5.463.966.208	-	-	5.463.966.208
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	87.293.874.394	28.071.652.573	-	115.365.526.967
	92.757.840.602	28.071.652.573	-	120.829.493.175

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ						Giá trị hợp lý	
	31/12/2021		01/01/2021		31/12/2021	01/01/2021		
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính								
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	7.780.066.855	-	13.301.676.571	-	7.780.066.855	-	13.301.676.571	
- Phải thu khách hàng	37.727.292.400	(7.539.000)	37.289.812.410	(7.539.000)	37.719.753.400		37.282.273.410	
- Phải thu về cho vay	4.409.739.720	-	3.948.000.000	-	4.409.739.720	-	3.948.000.000	
- Phải thu khác	325.930.233.923	-	227.866.110.607	-	325.930.233.923	-	227.866.110.607	
- Tiền và các khoản tương đương tiền	18.157.270.138	-	33.595.716.191	-	18.157.270.138	-	33.595.716.191	
TỔNG CỘNG	394.004.603.036	(7.539.000)	316.001.315.779	(7.539.000)	393.997.064.036		315.993.776.779	
Nợ phải trả tài chính								
- Vay và nợ	-	-	-	-	-	-	-	
- Phải trả người bán	5.463.966.208	-	5.717.634.380	-	5.463.966.208	-	5.717.634.380	
- Phải trả khác	78.084.436.621	-	78.505.760.667	-	78.084.436.621	-	78.505.760.667	
- Chi phí phải trả	37.281.090.346	-	37.894.594.234	-	37.281.090.346	-	37.894.594.234	
TỔNG CỘNG	120.829.493.175	-	122.117.989.281	-	120.829.493.175		122.117.989.281	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:**

Không có 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. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Giao dịch với các bên liên quan

+ Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu (phải trả)
		Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 nhận chuyển nhượng vốn	36.000.000.000	(36.000.000.000)
		Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 mượn tiền	1.240.000.000	(1.240.000.000)
Công ty Cổ phần Schengen Invest	Công ty liên kết	Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 mượn tiền	1.101.000.000	(1.101.000.000)
		Chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21	46.400.000.000	
		Góp vốn hợp tác kinh doanh	24.038.000.000	46.538.000.000
Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần	Công ty con gián tiếp trước 31/12/2021	Cho vay	-	474.739.720
		Phải thu khác	-	1.535.986.837

+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

	Năm 2021	Năm 2020
Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc	Thù lao, lương và thưởng 2.638.985.154	4.134.896.957
Cộng	2.638.985.154	4.134.896.957

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận đầu tư dự án, cho thuê văn phòng, dịch vụ tắm khoáng bùn, dịch vụ nhà hàng, khách sạn, nông nghiệp và dịch vụ khác. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Dịch vụ tắm khoáng, bùn	Dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Nông nghiệp	Doanh thu các hoạt động khác	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021							
1. Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh	-	23.985.278.994	3.715.498.288	4.614.065.501	-	1.219.308.803	33.534.151.586
2. Giá vốn	-	(7.787.513.022)	(7.232.504.556)	(12.131.592.321)	-	-	(27.151.609.899)
3. Chi phí tài chính	-	(5.998.740.587)	-	-	-	-	(5.998.740.587)
Kết quả bộ phận	-	10.199.025.385	(3.517.006.268)	(7.517.526.820)	-	1.219.308.803	383.801.100
4. Chi phí tài chính không phân bổ	-	-	-	-	-	-	(105.131.509)
5. Doanh thu tài chính	-	-	-	-	-	-	22.277.615.992
6. Lãi/Lỗ khác không phân bổ	-	-	-	-	-	-	(19.643.624.274)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế	-	-	-	-	-	-	2.912.661.310

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Dịch vụ tắm khoáng, bùn	Dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Nông nghiệp	Doanh thu các hoạt động khác	Tổng cộng
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021							
1. Tài sản bộ phận	177.754.620.437	3.197.472.711	39.513.038.541	99.062.787.216	-	3.019.250.278	322.547.169.183
2. Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	501.454.278.694
Tổng tài sản	177.754.620.437	3.197.472.711	39.513.038.541	99.062.787.216	-	3.019.250.278	824.001.447.877
3. Nợ phải trả bộ phận	90.180.480.008	20.333.269.633	527.940.366	38.100.709.921	-	7.095.839.794	156.238.239.722
4. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	23.846.140.788
Tổng nợ phải trả	90.180.480.008	20.333.269.633	527.940.366	38.100.709.921	-	7.095.839.794	180.084.380.511

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận đầu tư dự án, cho thuê văn phòng, dịch vụ tắm khoáng bùn, dịch vụ nhà hàng, khách sạn, nông nghiệp và dịch vụ khác. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Dịch vụ tắm khoáng, bùn	Dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Nông nghiệp	Doanh thu các hoạt động khác	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020							
Doanh thu thuần từ hoạt động kinh							
1. Doanh	-	28.360.681.915	17.550.681.878	13.189.742.614	650.332.800	21.108.144.423	80.859.583.630
2. Giá vốn	-	(7.915.923.860)	(12.936.540.737)	(20.114.219.844)	(615.314.880)	(17.504.426.686)	(59.086.426.007)
3. Chi phí tài chính	-	(8.357.684.526)	-	-	-	-	(8.357.684.526)
Kết quả bộ phận	-	12.087.073.529	4.614.141.141	(6.924.477.230)	35.017.920	3.603.717.737	13.415.473.097
Chi phí tài chính không phân bổ							
4. Chi phí tài chính không phân bổ	-	-	-	-	-	-	(63.139.672.039)
Doanh thu tài chính							
5. Doanh thu tài chính	-	-	-	-	-	-	87.501.202.135
Lãi/ Lỗ khác không phân bổ							
6. Lãi/ Lỗ khác không phân bổ	-	-	-	-	-	-	(29.247.883.166)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh							
doanh trước thuế							
	-	-	-	-	-	-	8.529.120.027

0.0300
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Dịch vụ tắm khoáng, bồn	Dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Nông nghiệp	Doanh thu các hoạt động khác	Tổng cộng
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020							
1. Tài sản bộ phận	177.515.871.166	3.145.200.072	49.518.114.505	178.035.357.850	21.483.258.418	3.311.435.794	433.009.237.805
2. Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	379.091.427.961
Tổng tài sản	177.515.871.166	3.145.200.072	49.518.114.505	178.035.357.850	21.483.258.418	3.311.435.794	812.100.665.766
3. Nợ phải trả bộ phận	90.223.571.088	18.404.004.580	1.043.014.677	2.047.007.240	5.053.161.854	4.690.940.453	121.461.699.892
4. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	21.336.533.533
Tổng nợ phải trả	90.223.571.088	18.404.004.580	1.043.014.677	2.047.007.240	5.053.161.854	4.690.940.453	142.798.233.426

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam


5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THANH VY

PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN



LÊ THỊ PHƯƠNG

Tp. HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2022



TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐỖ THỊ KIM OANH





CÔNG TY CP THẾ KỶ 21

41 Nguyễn Thị Minh Khai, P. Bến Nghé Q.1, TP.HCM

ĐT: 028.38.256.395 – Fax: 028.38.256.396

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

----- 0000 -----

Số: 15/2022/CV-C21

V/v: Giải trình lợi nhuận sau thuế của
Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021

TP.HCM, ngày 31. tháng 03 năm 2022

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

Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin của Tổ chức niêm yết theo quy định tại thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, **CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21** giải trình sự chênh lệch Lợi nhuận sau thuế năm 2021 so với cùng kỳ năm 2020 trong **Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2021** như sau:

Khoản mục	Năm 2021	Năm 2020	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ lệ
Tổng doanh thu	56.696.009.140	169.123.025.207	(112.427.016.067)	-66,48%
Tổng chi phí	53.783.347.830	160.593.905.180	(106.810.557.350)	-66,51%
Lợi nhuận trước thuế	2.912.661.310	8.529.120.027	(5.616.458.717)	-65,85%
Lợi nhuận sau thuế	1.138.043.530	5.411.709.415	(4.273.665.885)	-78,97%

+ Doanh thu năm 2021 giảm 47,325 tỷ đồng (tương đương 58,53%) so với năm 2020, giá vốn hàng bán giảm 31,935 tỷ đồng (tương đương 54,05%), chi phí bán hàng giảm 1,779 tỷ đồng (tương đương 32,15%), chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 7,042 tỷ đồng (tương đương 31,26%) so với cùng kỳ năm 2020

+ Doanh thu tài chính năm 2021 giảm 65,224 tỷ đồng (tương đương 74,54%), chi phí tài chính giảm 65,393 tỷ đồng (tương đương 91,46%) so với cùng kỳ năm 2020

+ Thu nhập khác năm 2021 tăng hơn 0,122 tỷ đồng (tương đương 16,01%), chi phí khác giảm 1,453 tỷ đồng (tương đương 85,11%) so với cùng kỳ năm 2020

Từ các nguyên nhân trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế năm 2021 giảm 78,97% so với cùng kỳ năm 2020

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

+ Như trên

+ lưu

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Đông Giám đốc



Đỗ Thị Kim Oanh



CÔNG TY CP THẾ KỶ 21

41 Nguyễn Thị Minh Khai, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM

ĐT: 028.38.256.395 – Fax: 028.38.256.396

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

----- 0000 -----

Số: 16./2022./CV-C.21..

TP.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2021

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

V/v: Giải trình chênh lệch kết quả kinh doanh hợp nhất trước và sau kiểm toán năm 2021.

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 xin giải trình về chênh lệch kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2021 trước và sau kiểm toán như sau:

Khoản mục	Số liệu sau kiểm toán	Số liệu trước kiểm toán	Chênh lệch
Doanh thu thuần	33.534.151.586	34.370.691.586	(836.540.000)
Giá vốn hàng bán	27.151.609.899	28.701.579.093	(1.549.969.194)
Doanh thu hoạt động tài chính	22.277.615.992	110.972.814.067	(88.695.198.075)
Chi phí hoạt động tài chính	6.103.872.096	94.698.835.232	(88.594.963.136)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.488.703.784	15.393.763.758	94.940.026
Thu nhập khác	884.241.562	867.268.994	16.972.568
Chi phí khác	254.260.495	258.057.075	(3.796.580)
Lợi nhuận trước thuế	2.912.661.310	2.291.630.001	621.031.309
Lợi nhuận sau thuế	1.138.043.530	974.730.269	163.313.261

Doanh thu thuần giảm 0,837 tỷ đồng sau kiểm toán là do điều chỉnh giảm doanh thu tại Công ty con

Giá vốn hàng bán giảm 1,550 tỷ đồng sau kiểm toán là do điều chỉnh giảm giá vốn tại Công ty con

Doanh thu hoạt động tài chính giảm 88,695 tỷ đồng sau kiểm toán là do bù trừ lãi lỗ khi chuyển nhượng vốn

Chi phí hoạt động tài chính giảm 88,595 tỷ đồng sau kiểm toán là do bù trừ lãi lỗ khi chuyển nhượng vốn và trích lập dự phòng

Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 0,094 tỷ đồng sau kiểm toán chủ yếu do điều chỉnh tăng chi phí quản lý tại Công ty con

Chi phí khác giảm 0,003 tỷ đồng sau kiểm toán chủ yếu do điều chỉnh giảm chi phí khác tại Công ty con

Thu nhập khác tăng 0,017 tỷ đồng sau kiểm toán chủ yếu do điều chỉnh tăng thu nhập khác tại Công ty con

Các khoản điều chỉnh trên làm lợi nhuận trước thuế tăng tương ứng 0,621 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế tăng 0,163 tỷ đồng. Công ty xin giải trình để Ủy Ban Chứng Khoán, Sở GD&ĐT Hà Nội, quý cổ đông được rõ.

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

- + Như trên
- + Lưu

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Tổng Giám đốc



Đỗ Thị Kim Oanh