



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B01-DN
 (Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BCT ngày 27 tháng 10 năm
 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

	Mã số	TM	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
TÀI SẢN				
A.TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		34,141,105,333	30,873,972,043
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	11,865,429,307	9,883,232,210
1. Tiền	111		6,801,030,506	4,823,588,741
2. Các khoản tương đương tiền	112		5,064,398,801	5,059,643,469
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	VI.2a	13,405,173,020	13,405,173,020
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ngắn hạn)	123		13,405,173,020	13,405,173,020
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124			
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126			
III. Các khoản phải thu	130		7,529,267,935	6,617,180,134
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	440,389,480	835,483,413
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		851,870,339	834,688,605
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ HĐ xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	VI.4	7,896,948,665	6,606,948,665
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	VI.5	(1,659,940,549)	(1,659,940,549)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		104,582,320	94,561,219
1. Hàng tồn kho	141	VI.6	104,582,320	94,561,219
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150			
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152			
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		1,236,652,751	873,825,460
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		52,396,054	79,033,120
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162			-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		1,184,256,697	794,792,340
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B01-DN
 (Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BCT ngày 27 tháng 10 năm
 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

	Mã số	TM	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		794,299,059,135	795,674,610,592
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		106,177,268,636	106,177,268,636
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VI.3	36,166,093,916	36,166,093,916
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 dài hạn khác	215	VI.5	70,011,174,720	70,011,174,720
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
II. Tài sản cố định	220		520,790,760	457,581,215
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.8	520,790,760	457,581,215
- Nguyên giá	222		5,613,234,404	5,509,765,313
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(5,092,443,644)	(5,052,184,098)
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	VI.9	-	-
- Nguyên giá	228		45,662,840	45,662,840
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(45,662,840)	(45,662,840)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231			
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232			
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233			
- Nguyên giá	234			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	235			
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237			
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238			
IV. Bất động sản đầu tư	240	VI.10	4,401,114,230	4,497,779,255
Nguyên giá	241		38,102,379,801	38,102,379,801
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(33,701,265,571)	(33,604,600,546)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		156,484,902,214	155,995,953,400
1. Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	251	VI.7	156,484,902,214	155,995,953,400
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252			
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	VI.2b	523,797,308,603	525,507,077,726
1. Đầu tư vào công ty con	261		669,916,024,378	669,916,024,378
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		15,800,000,000	15,800,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		27,377,500,000	27,377,500,000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị dài hạn (*)	264		(189,296,215,775)	(187,586,446,652)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		2,917,674,692	3,038,950,360
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	VI.11	635,847,991	757,123,659
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	VI.16	2,281,826,701	2,281,826,701
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		828,440,164,468	826,548,582,635

03/04
 CÔNG
 CỔ
 THẾ
 KỶ 21 TP.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B01-DN
 (Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BCT ngày 27 tháng 10 năm
 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

	Mã số	TM	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		181,823,608,209	180,560,851,517
I. Nợ ngắn hạn	310		69,956,206,859	68,486,450,167
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.12	516,616,570	521,343,224
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		159,416,462	256,598
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313			
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước ngắn hạn	314	VI.13	301,058,701	353,292,170
5. Phải trả người lao động	315		538,816,209	539,884,884
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	VI.14	11,409,133,507	11,409,133,507
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	202,399,246
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	VI.15	52,928,344,328	50,620,872,230
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		-	-
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4,102,821,082	4,839,268,308
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		111,867,401,350	112,074,401,350
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334			
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337			
8. Phải trả dài hạn khác	338	VI.15	111,867,401,350	112,074,401,350
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339			
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341			
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342			
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

17/1
 VG
 PH
 KỶ
 HỒ

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B01-DN
 (Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BCT ngày 27 tháng 10 năm
 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

	Mã số	TM	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		646,616,556,259	645,987,731,118
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	VI.17	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			
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	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		32,654,220,091	32,654,220,091
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		290,464,535,294	289,835,710,153
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		289,835,710,153	293,836,166,607
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		628,825,141	(4,000,456,454)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		828,440,164,468	826,548,582,635

Thanh Vy

NGUYỄN THANH VY
 Người lập/Kế toán



Đo Thị Kim Oanh
 ĐO THỊ KIM OANH
 TỔNG GIÁM ĐỐC
 TP HCM, ngày .29... tháng 04... năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
 Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Mẫu số B02-DN
 (Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BCT ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 01/2026 VND	Quý 01/2025 VND	LŨY KẾ 03 tháng 2026 VND	LŨY KẾ 03 tháng 2025 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	8,845,393,856	8,795,894,340	8,845,393,856	8,795,894,340
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	32,285,432	-	32,285,432	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		8,813,108,424	8,795,894,340	8,813,108,424	8,795,894,340
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	2,046,532,366	2,237,472,810	2,046,532,366	2,237,472,810
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		6,766,576,058	6,558,421,530	6,766,576,058	6,558,421,530
6. Lãi lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VII.4	192,292,670	1,760,363,346	192,292,670	1,760,363,346
8. Chi phí tài chính	23	VII.5	4,006,644,123	12,980,878,318	4,006,644,123	12,980,878,318
Trong đó: chi phí lãi vay	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VII.8	374,069,634	-	374,069,634	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	944,241,355	1,412,763,372	944,241,355	1,412,763,372
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+22- (23+25+26))	30		1,633,913,616	(6,074,856,814)	1,633,913,616	(6,074,856,814)
12. Thu nhập khác	31	VII.6	64,700,000	500,237,685	64,700,000	500,237,685
13. Chi phí khác	32	VII.7	116,706,534	185,243,251	116,706,534	185,243,251
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(52,006,534)	314,994,434	(52,006,534)	314,994,434
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1,581,907,082	(5,759,862,380)	1,581,907,082	(5,759,862,380)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.9	799,097,723	-	799,097,723	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.10		-		-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		782,809,359	(5,759,862,380)	782,809,359	(5,759,862,380)

Thanh Vy

NGUYỄN THANH VY
 Người lập/Kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH
 TỔNG GIÁM ĐỐC
 TP HCM, ngày .29.. tháng 04.. năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1,581,907,082	(5,759,862,380)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	136,924,571	205,531,421
- Các khoản dự phòng	03	1,709,769,123	10,684,003,318
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(192,292,670)	-
- Chi phí đi vay	06	-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	3,236,308,106	5,129,672,359
- Tăng/giảm các khoản phải thu	09	(1,015,556,892)	(322,001,173)
- Tăng/giảm hàng tồn kho	10	(498,969,915)	(60,682,614)
- Tăng/giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1,108,772,474	1,057,866,339
- Tăng/giảm chi phí chờ phân bổ	12	147,912,734	120,386,930
- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1,188,562,080)	(4,710,053,665)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1,789,904,427	1,215,188,176
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	192,292,670	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	192,292,670	-
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lãi vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	-
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ (50=20+30+40)	50	1,982,197,097	1,215,188,176
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ	60	9,883,232,210	12,427,828,422
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ (70=50+60+61)	70	11,865,429,307	13,643,016,598



NGUYỄN THANH VY

Người lập/Kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH

TỔNG GIÁM ĐỐC

TP HCM, ngày .29... tháng .04... năm 2026

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. **Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") (tên giao dịch đối ngoại là Century 21 Joint Stock Company, C21 JSC) là một công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300978657 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 và các chứng nhận đăng ký thay đổi sau đó do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp
2. **Lĩnh vực kinh doanh**
Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản, khách sạn, resort, nhà hàng ăn uống, khu vui chơi giải trí.
3. **Ngành nghề kinh doanh**
Xây dựng công nghiệp và dân dụng;
Sửa chữa nhà và trang trí nội thất;
Sản xuất vật liệu xây dựng, xây dựng cầu đường, san lấp mặt bằng, kinh doanh nhà ở (xây dựng nhà để bán hoặc cho thuê);
Mua, bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất;
Dịch vụ thương mại;
Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
Kinh doanh nhà khách - nhà nghỉ có kinh doanh du lịch - bãi cắm trại du lịch - làng du lịch - nhà hàng (không kinh doanh tại thành phố Hồ Chí Minh);
Kinh doanh bất động sản;
Kinh doanh dịch vụ bất động sản;
Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô;
Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn sao và không kinh doanh tại trụ sở);
Giáo dục mầm non - Giáo dục tiểu học;
Giáo dục thể thao và giải trí: câu cá, trò chơi trên mặt nước;
Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng, điều dưỡng (trừ khám chữa bệnh);
Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
Trồng rừng và chăm sóc rừng (không có hoạt động tại trụ sở).
4. **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:** Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12
5. **Đặc điểm hoạt động:**
Trụ sở của Công ty tại Cao ốc Tuổi Trẻ số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.
Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác cao ốc văn phòng Tuổi Trẻ (cao ốc Yoco) tại số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh và kinh doanh lưu trú, dịch vụ du lịch.

Hiện tại, Công ty đang đầu tư trực tiếp các dự án như :
 - Dự án khu dân cư với quy mô 6,5 ha tại phường Phước Long, thành phố Hồ Chí Minh;
 - Dự án khu dân cư với quy mô 6 ha tại lô 9B7 - Khu đô thị Nam Sài Gòn ("Dự án Camellia Garden"), thành phố Hồ Chí Minh;
 - Dự án khu du lịch Mũi Đá, tỉnh Lâm Đồng.

7786
CÔNG TY
PHẦN
KỶ 21
CỔ PHẦN

6. **Cấu trúc doanh nghiệp:**

+ Đầu tư vào công ty con

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

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

+ Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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 99/2025/TT-BCT được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 27/10/2025, các thông tư sửa đổi bổ sung và các quy định pháp lý có liên quan.
2. **Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:**
Chúng tôi đã được thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng :**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng đồng tiền khác ngoài VND được chuyển đổi thành VND theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh. Các khoản tài sản bằng tiền và nợ có gốc ngoại tệ vào ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi sang VND theo tỷ giá ngân hàng công bố tại ngày lập Báo cáo tình hình tài chính.

Tất cả các chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và do đánh giá lại được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trong năm.

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

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

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

b) Các khoản cho vay

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

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

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

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

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

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau

- Hàng hóa bất động sản là quyền sử dụng đất: bao gồm giá mua các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án: bao gồm chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng, chi phí đền bù giải tỏa, quyền sử dụng đất phát sinh trong quá trình thực hiện dự án.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

- Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

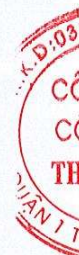
- Tài sản cố định hữu hình và vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.
- Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng.
- Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào chi phí của năm hiện hành.
- Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.
- Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính như sau :

Máy móc thiết bị	2 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3-8 năm
Dụng cụ quản lý	3 – 6 năm
Phần mềm kế toán	3 năm

b) Nguyên tắc kế toán Bất động sản đầu tư

- **Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư:** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.
- Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.
- Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.
- Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.
- **Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư:** khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.
- **Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau :**

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



7. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

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

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

8. Trích lập các quỹ

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

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

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

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

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

00978

NG 1
PHÁ
Ế KỶ

HỒ C

để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

10. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

- Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.
- **Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:** Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau:
 - o **Chi phí trả trước ngắn hạn:** phân bổ trong vòng 12 tháng;
 - o **Chi phí trả trước dài hạn:** phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

11. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

- Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.
- Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.
- Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.
- Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

- Chi phí phải trả bao gồm chi phí dự án đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

557
Y
N
21
HÍ M

- **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**
 - + Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.
 - + Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.
 - + Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.
 - + Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

- Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

- Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí chia lãi liên doanh; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, chi phí tài chính khác.
- Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

V. Những thông tin khác:

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo tình hình tài chính

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt tồn quỹ	32.438.777	1.540.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.768.591.729	4.822.048.741
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	5.064.398.801	5.059.643.469
	11.865.429.307	9.883.232.210

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

	31/03/2026		01/01/2026	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	11.865.429.307	11.865.429.307	9.883.232.210	9.883.232.210
USD	-	-	-	-
		11.865.429.307		9.883.232.210

2. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	13.405.173.020	13.405.173.020
	13.405.173.020	13.405.173.020

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

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Giá gốc:		
Đầu tư vào công ty con	669.916.024.378	669.916.024.378
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.800.000.000	15.800.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác	27.377.500.000	27.377.500.000
	713.093.524.378	713.093.524.378
Dự phòng:		
Đầu tư vào công ty con	(160.536.812.997)	(158.937.958.055)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(15.136.123.367)	(15.136.123.367)
Đầu tư vào đơn vị khác	(13.512.365.230)	(13.512.365.230)
	(189.296.215.775)	(187.586.446.652)
Giá trị thuần	523.797.308.603	525.707.077.726



Đầu tư tài chính và góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo) Giá trị đầu tư và tỷ lệ (%) nắm giữ của Công ty trong các công ty con, công ty liên doanh, liên kết và các đơn vị khác như sau:						
Công Ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	Cuối kỳ Giá gốc	Tỷ lệ	Đầu năm Giá gốc
Đầu tư vào công ty con						
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Tỉnh Khánh Hòa	Khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	46.710.674.378	669.916.024.378	80,00%	669.916.024.378
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại Khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đa Chim	198.100.000.000	198.100.000.000	100,00 %	198.100.000.000
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Tỉnh Lâm Đồng	Quản lý rừng kết hợp Sản xuất nông nghiệp	42.465.850.000	42.465.850.000	99,56%	42.465.850.000
Công ty Cổ Phần Schengen Invest	TP.HCM	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	382.639.500.000	382.639.500.000	60,02%	60,02%
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				15.800.000.000		15.800.000.000
Công ty TNHH Tân Uyên	TP.Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng toàn bộ	15.000.000.000	41,00%	15.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	Tỉnh Đồng Nai	Phát triển khu du lịch sinh thái	Đang triển khai hoạt động	800.000.000	40,00%	800.000.000

0097

ÔNG

Ổ PH

Ề KÝ

HO

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B09-DN
 (Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BCT ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Đầu tư vào đơn vị khác									
Công ty CP Chứng khoán Viễn Đông	TP. Hồ Chí Minh	Mua bán, kinh doanh chứng khoán	Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng toàn bộ	27.377.500.000	27.377.500.000				
Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trần	Tỉnh Vĩnh Long	Trồng trọt, chăn nuôi, khai thác gỗ, thủy sản biển, bán buôn nông, lâm thủy sản....	Đang triển khai trồng cây ăn trái và nông sản	6.750.000.000	5,00%	6.750.000.000	5,00%		5,00%
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21	Tỉnh An Giang	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch, đại lý du lịch, bán lẻ hàng hóa	Đang hoạt động	137.500.000	0,50%	137.500.000	0,50%		0,50%
Công ty CP Đầu tư phát triển Nông nghiệp Thế Kỷ 21	TP. Hồ Chí Minh	Phát triển các dự án nông nghiệp	Đang hoạt động	9.300.000.000	15,00%	9.300.000.000	15,00%		15,00%
				11.190.000.000	18,65%	11.190.000.000	18,65%		18,65%



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

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

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Đầu tư vào công ty con		
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	71.142.011.983	68.363.344.822
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	42.465.850.000	42.465.850.000
Công ty CP Schengen Invest	46.928.951.014	48.108.763.233
	160.536.812.997	158.937.958.055
Đầu tư vào công ty liên kết		
Công ty TNHH Tân Uyên	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty CP Schengen Invest		
Công Ty TNN Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	136.123.367	136.123.367
	15.136.123.367	15.136.123.367
Đầu tư vào đơn vị khác		
Công ty CP Chứng khoán Viễn Đông	6.750.000.000	6.750.000.000
Công Ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần	83.587.208	82.370.796
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	3.758.328.210	3.693.559.192
Công ty CP Nông Nghiệp và Phát Triển Thế Kỷ 21	3.031.363.993	2.986.435.242
	13.623.279.411	13.512.365.230
	189.296.215.775	187.586.446.652
3. Phải thu của khách hàng		
	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Các khách hàng khác	440.389.480	835.483.413
	440.389.480	835.483.413
Dài hạn		
Phải thu khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	36.166.093.916	36.166.093.916
	36.166.093.916	36.166.093.916
Trả trước cho người bán		
Các khoản trả trước khác	851.870.339	834.688.605
	851.870.339	834.688.605
4. Phải thu khác		
	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Phải thu nhân viên	261.430.000	261.430.000
Tạm ứng nhân viên	1.166.929.231	1.176.929.231
Phải thu phí quản lý dự án Camellia	554.373.532	554.373.532
Phải thu khác	5.914.215.902	4.614.215.902
	7.896.948.665	6.606.948.665
Dài hạn		
Khoản hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng (a)	829.080.000	829.080.000
Ký quỹ dài hạn	18.500.000	18.500.000
Phải thu về cho vay (b)	474.739.720	474.739.720
Phải thu khác (c)	68.688.855.000	68.688.855.000
	70.011.174.720	70.011.174.720

- (a) Đây là khoản ủy thác đầu tư và hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng để phát triển quỹ đất thực hiện dự án nhà vườn kết hợp du lịch sinh thái tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- (b) Đây là khoản vay theo hợp đồng vay vốn số 24/2/2020/TT-C21 ngày 02/12/2020 và phụ lục bổ sung ngày 01 tháng 12 năm 2021 trong thời hạn 36 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 1.000.000.000 VND
- (c) Đây là khoản hợp tác đầu tư để phát triển dự án và quỹ đất ở Nhơn Trạch.

5. Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu khó đòi

	31/03/2026		01/01/2026	
	Số dư	Đã lập	Số dư	Đã lập
	nợ quá hạn	dự phòng	nợ quá hạn	dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	1.659.940.549	1.659.940.549	1.659.940.549	1.659.940.549
- Trả trước cho người bán	410.241.044	410.241.044	410.241.044	410.241.044
- Phải thu khách hàng	219.370.274	219.370.274	219.370.274	219.370.274
- Phải thu khác	1.030.329.231	1.030.329.231	1.030.329.231	1.030.329.231
Dài Hạn	-	-	-	-
- Phải thu về cho vay	-	-	-	-
- Phải thu khác	-	-	-	-
	1.659.940.549	1.659.940.549	1.659.940.549	1.659.940.549

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

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Số dư đầu năm	1.659.940.549	1.660.710.066
Hoàn nhập dự phòng	-	(769.517)
Tăng dự phòng	-	-
Số dư cuối năm	1.659.940.549	1.659.940.549

6. Hàng tồn kho:

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công cụ dụng cụ	104.582.320	94.561.219
	104.582.320	94.561.219

7. Tài sản dở dang dài hạn

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	156.415.905.455	155.995.953.400
+ Chi phí đầu tư dự án:	156.415.905.455	155.995.953.400

8. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Tên chỉ tiêu	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	955.107.000	3.636.550.214	918.108.099	5.509.765.313
- Mua trong năm	103.469.091			103.469.091
- Thanh lý, nhượng bán				
Số dư cuối năm	1.058.576.091	3.636.550.214	918.108.099	5.613.234.404
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	635.797.425	3.636.550.214	779.836.459	5.052.184.098
- Khấu hao trong kỳ	20.549.001		19.710.545	40.259.546
- Thanh lý, nhượng bán				
Số dư cuối năm	656.346.426	3.636.550.214	799.547.004	5.092.443.644
Giá trị còn lại				
- Tại ngày đầu năm	319.309.575	-	138.271.640	457.581.215
- Tại ngày cuối năm	402.229.665	-	118.561.095	520.790.760

9. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

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

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Tên chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco)	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco)	Chung cư Ung Văn Khiêm	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	38.102.379.801
Số dư cuối năm	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	38.102.379.801
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	782.375.799	27.368.095.127	5.454.129.620	33.604.600.546
- Khấu hao trong kỳ	-	23.618.646	73.046.379	96.665.025
Số dư cuối năm	782.375.799	27.391.713.773	5.527.175.999	33.701.265.571
Giá trị còn lại				
- Tại ngày đầu năm	2.151.533.451	495.737.590	1.850.508.214	4.497.779.255
- Tại ngày cuối năm	2.151.533.451	472.118.944	1.777.461.835	4.401.114.230

11. Chi phí chờ phân bổ

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	52.396.054	79.033.120
Dài hạn	635.847.991	757.123.659
	688.244.045	836.156.779

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỲ 21
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B09-DN
 (Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BCT ngày 27
 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

12. Phải trả người bán

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn khác	516.616.570	521.343.224
	516.616.570	521.343.224

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Tên chỉ tiêu	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Cuối năm
a. Phải nộp:				
Thuế giá trị gia tăng	135.883.335	883.761.186	(938.157.689)	81.486.832
Thuế thu nhập cá nhân	16.317.851	122.972.938	(120.809.904)	18.480.885
Thuế thu nhập doanh nghiệp khác	(794.792.340)	799.097.723	(1.188.562.080)	(1.184.256.697)
	201.090.984			201.090.984
Cộng	(441.500.170)	1.006.734.124	(2.247.529.673)	(883.197.996)
Phải thu	(794.792.340)			(1.184.256.697)
Phải trả	353.292.170			301.058.701

14. Chi phí phải trả

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Giá vốn trích trước và các chi phí phải trả khác – dự án Camellia Garden	11.409.133.507	11.409.133.507
	11.409.133.507	11.409.133.507

15. Phải trả khác

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả	2.296.875.000	
Khách hàng đặt cọc cho các Hợp đồng đầu tư thuộc dự án Camellia Garden	40.154.923.500	40.154.923.500
Phí bảo trì thu hộ - Dự án Camellia Garden (a)	7.263.377.944	7.263.377.944
Cổ tức phải trả	1.153.168.105	1.166.182.005
Các khoản phải trả khác	2.059.999.779	2.036.388.781
	52.928.344.328	50.620.872.230
Dài hạn		
Tiền khách hàng đặt cọc	8.239.070.954	8.446.070.954
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	4.293.801.350	4.293.801.350
Nhận đặt cọc (b)	36.500.000.000	36.500.000.000
Nhận hợp tác kinh doanh (c)	48.500.000.000	48.500.000.000
	111.867.401.350	112.074.401.350

- (a) Phí bảo trì Dự án Camellia Garden được thu từ các khách hàng mua nhà và đã được bàn giao nhà, và sẽ được chuyển giao về Ban quản trị khu dân cư sau này. Hiện tại, khoản tiền từ thu hộ này đang được Công ty duy trì trong tài khoản tiền gửi ngân hàng.
- (b) Đây là khoản nhận đặt cọc dự án đất nhơn trạch
- (c) Đây là khoản nhận hợp tác kinh doanh

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

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí trích trước	2.281.826.701	2.281.826.701
	2.281.826.701	2.281.826.701

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

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

	2026	2025
	VND	VND
Số dư đầu năm	2.281.826.701	2.441.680.837
Ghi nhận (chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại		(159.854.136)
Số dư cuối năm	2.281.826.701	2.281.826.701

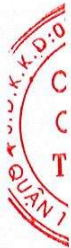
CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B09-DN
(Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BCT ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

17. Vốn chủ sở hữu

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

Tên chi tiêu	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	293.836.166.607	649.988.187.572
- Lãi/lỗ trong năm này	-	-	-	-	(3.727.454.162)	(3.727.454.162)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(273.002.292)	(273.002.292)
- Chia cổ tức, chi thường HĐQT						
- Điều chỉnh khác						
Số dư đầu năm nay	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	289.835.710.153	645.987.731.118
- Lãi/lỗ trong năm này	-	-	-	-	782.809.359	782.809.359
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	153.984.218	153.984.218
Số dư cuối năm nay	193.363.710.000	155.800.315.462	(25.666.224.588)	32.654.220.091	290.464.535.294	646.616.556.259



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

	Năm 2026 VND	Năm 2025 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	193.363.710.000	193.363.710.000
Vốn góp đầu năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Vốn góp tăng trong năm		
Vốn góp giảm trong năm		
Vốn góp cuối năm		
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		(9.069.323.500)

c) Cổ phiếu

- Cổ phiếu phổ thông	Năm 2026	Năm 2025
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(1.197.724)	(1.197.724)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.138.647	18.138.647
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND
- Cổ phiếu ưu đãi : không có		

d) Các quỹ của doanh nghiệp

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Quỹ đầu tư phát triển	32.654.220.091	32.654.220.091

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

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê văn phòng và tài sản khác	8.845.393.856	8.795.894.340
	8.845.393.856	8.795.894.340
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Các khoản giảm trừ doanh thu	(32.285.432)	
	8.813.108.424	8.795.894.340
3. Giá vốn hàng bán		
	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng và tài sản khác	2.046.532.366	2.237.472.810
	2.046.532.366	2.237.472.810

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B09-DN
 (Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BCT ngày 27
 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

4. Doanh thu hoạt động tài chính		Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng		192.292.670	160.363.346
Lợi nhuận được chia từ công ty con			1.600.000.000
		192.292.670	1.760.363.346
5. Chi phí tài chính		Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
Phần lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh		2.296.875.000	2.296.875.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		1.709.769.123	10.684.003.318
		4.006.644.123	12.980.878.318
6. Thu nhập khác		Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
Thu nhập khác		64.700.000	500.237.685
		64.700.000	500.237.685
7. Chi phí khác		Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
Chi phí khác		116.706.534	185.243.251
		116.706.534	185.243.251
8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
a) Chi phí bán hàng			
Chi phí môi giới thuê văn phòng		374.069.634	-
		374.069.634	-
b) Chi phí quản lý doanh nghiệp			
Chi phí nhân viên quản lý		835.288.429	846.248.072
Chi phí khấu hao tài sản		25.512.056	95.585.414
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác		83.440.850	470.929.886
		944.241.335	1.412.763.372

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	799.097.723	
	799.097.723	

Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
Lãi trước thuế theo kế toán	(1.581.907.082)	(5.814.930.873)
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Lợi nhuận được chia từ công ty con		
Điều chỉnh các khoản tăng lợi nhuận trước thuế khác		
Chi phí không được trừ :		
- Chi phí tài chính - lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh (*)	2.296.875.000	2.296.875.000
- Chi phí không được trừ khác	116.706.534	185.243.251
Thu nhập tính thuế	3.995.488.616	(3.332.812.622)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (20%)	799.097.723	-

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

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
	-	-

VIII. Những thông tin khác

1. **Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác :**
Không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính

2. **Thông tin về các bên liên quan**

Công ty có phát sinh các giao dịch với các bên có liên quan như sau :

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
Công Ty CP Schengen Invest		
Thu tiền hợp tác kinh doanh	-	-
Góp vốn	-	-

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

Bên liên quan/Nội dung số dư	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Công Ty CP Schengen Invest		
Nhận đặt cọc	36.500.000.000	36.500.000.000
Nhận tiền hợp tác kinh doanh	48.500.000.000	48.500.000.000

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

NGUYỄN THANH VY
Người lập/Kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH
Tổng Giám Đốc
TP.HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2026