



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

41 NGUYỄN THỊ MINH KHAI, PHƯỜNG BẾN NGHÉ, Q1, TPHCM

PHONE: 028 3825 6395

WEBSITE: WWW.C21.COM.VN



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019



MỤC LỤC

THÔNG TIN KHÁI QUÁT	6
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	20
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG	30
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	40
ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	48
QUẢN TRỊ CÔNG TY	52
BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	58
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	62





THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1. Thông tin khái quát
2. Quá trình hình thành và phát triển
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
4. Thành tích hoạt động của công ty
5. Mô hình quản trị, cơ cấu tổ chức
6. Định hướng phát triển
7. Các nhân tố rủi ro





THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Tên tiếng anh:	CENTURY 21 JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt:	C21 JSC
Giấy CNĐKDN số:	0300978657 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 12 vào ngày 16 tháng 05 năm 2016.
Vốn điều lệ:	193.363.710.000 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:	193.363.710.000 VND
Địa chỉ:	41 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM, Việt Nam
Số điện thoại:	(+84.28) 38.256.395
Số fax:	(+84.28) 38.256.396
Website:	http://www.C21.com.vn
Email:	info@C21.com.vn
Mã cổ phiếu:	C21

Quá trình hình thành và phát triển



Công ty CP Thế Kỳ 21 hoạt động chính thức là doanh nghiệp cổ phần với gần 200 cổ đông, vốn điều lệ ban đầu là 12 tỷ đồng theo giấy phép số: 1728/GPUB do UBND TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 02/08/1997.

Công ty tiến hành triển khai các dự án bất động sản như dự án Khu dân cư Bình Trung, các dự án tại Bình Thạnh.

Công ty tập trung đầu tư, tiến hành xây dựng các khu du lịch; đồng thời liên doanh với công ty Codona xây dựng các dự án nghỉ dưỡng, vui chơi, giải trí.

Tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ đồng sau 3 lần tăng vốn.

Tăng vốn điều lệ lên 137,12 tỷ đồng.

10/10/1997

1997

2000-2006

2007

2009

Tăng vốn điều
lệ lên 193,36 tỷ
đồng.

Chính thức niêm
yết trên Sàn
giao dịch chứng
khoán TP.HCM
với mã chứng
khoán C21.

Tại đại hội cổ
đông, HĐQT C21
trình cổ đông
phương án sẽ rời
sàn HoSE một
thời gian, khi
thuận lợi sẽ đăng
ký niêm yết trở
lại.

Công ty đã hủy
niêm yết tự
nguyện trên sàn
giao dịch TP.HCM
sau khi kết quả
phương án hủy
niêm yết được
thông qua với sự
đồng ý của hơn
75% tỷ lệ tham
dự có quyền biểu
quyết.

Đây là ngày giao
dịch đầu tiên của
cổ phiếu C21 trên
sàn giao dịch UP-
CoM, giá tham
chiếu trong ngày
giao dịch đầu tiên
là 18.000 đồng/
cổ phiếu.



2010



15/07/2011



11/04/2015



18/09/2015



01/11/2016





Ngành nghề và địa bàn kinh doanh



Ngành nghề kinh doanh

- √ Kinh doanh bất động sản;
- √ Kinh doanh dịch vụ bất động sản;
- √ Khách sạn, resort, nhà hàng ăn uống;
- √ Kinh doanh khu vui chơi giải trí – nhà khách – nhà nghỉ có kinh doanh du lịch – bãi cắm trại du lịch – làng du lịch – nhà hàng;
- √ Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô;
- √ 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;
- √ Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
- √ Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất;
- √ Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
- √ Giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông;
- √ 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);
- √ Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp, các dịch vụ trồng trọt và dịch vụ sau khi thu hoạch;
- √ Xử lý hạt giống để nhân giống, trồng rừng và chăm sóc rừng (không hoạt động tại trụ sở).





Địa bàn kinh doanh

- ✓ TP.HCM
- ✓ Hàm Tân – Phan Thiết
- ✓ Nha Trang
- ✓ Phú Quốc
- ✓ Lâm Đồng



Các sản phẩm chính

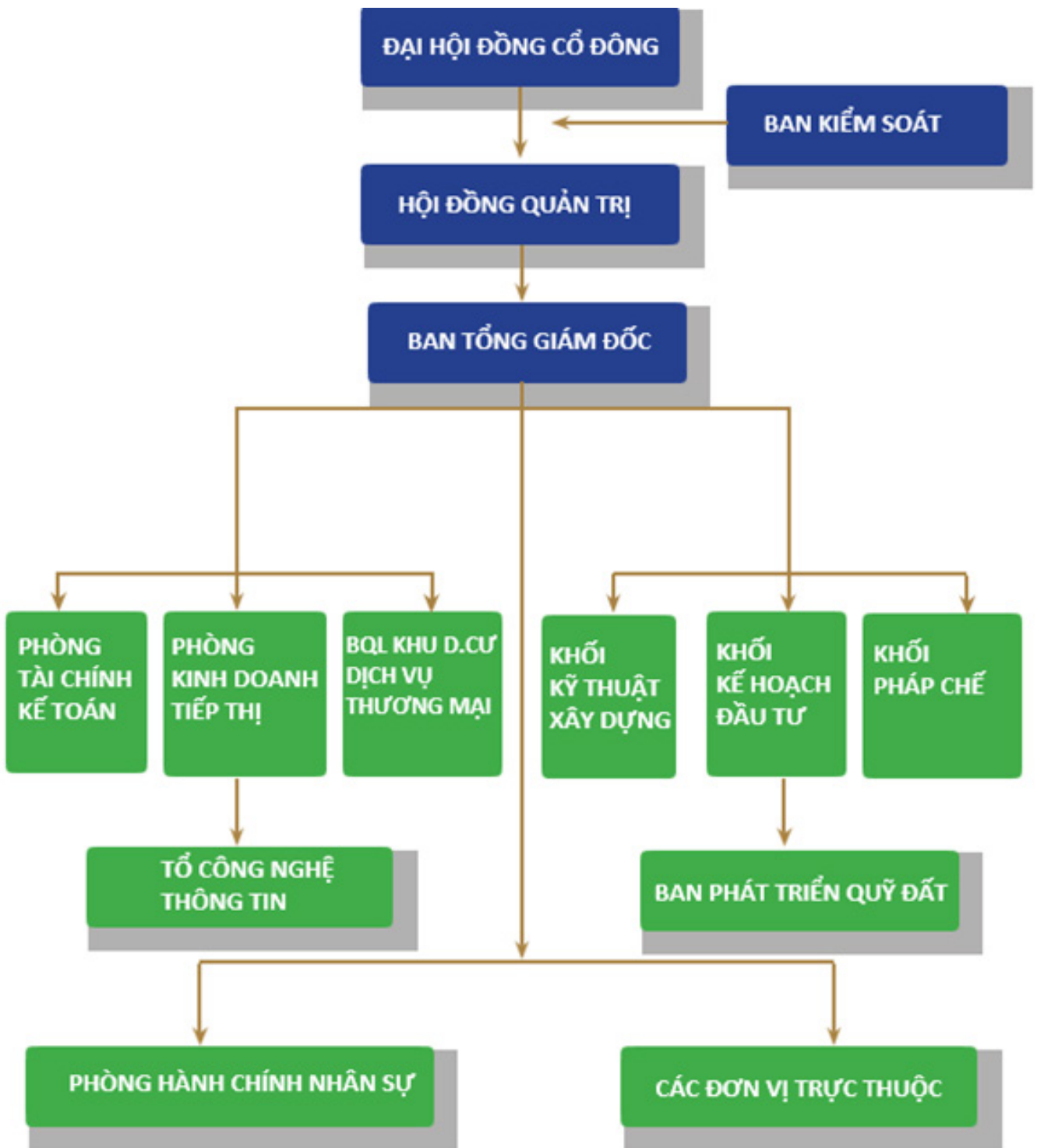
- ✓ Kinh doanh bất động sản và văn phòng cho thuê
- ✓ Kinh doanh du lịch, khách sạn, nhà hàng





Mô hình quản trị - Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu bộ máy quản lý



Công ty con

Tên	Hoạt động chính	Giấy phép kinh doanh/Giấy phép đầu tư	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ của C21
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH có 2 thành viên trở lên số 072501 ngày 23 tháng 7 năm 1999, đã đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 11/10/2019. Mã số DN: 4200378029	50.000.000.000	90%
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch.	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH một thành viên số 4804000001 ngày 24 tháng 6 năm 2003, đã đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 09/05/2019. Mã số DN: 3400367657	100.000.000.000	100%
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	Dịch vụ lưu trú, dịch vụ hỗ trợ quảng bá và tổ chức tour du lịch.	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH một thành viên 1701953958 ngày 4 tháng 4 năm 2014. Thay đổi lần 4 ngày 06/02/2018. Thay đổi lần 7 vào năm 2019.	62.000.000.000	100%
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Trồng cây nông - lâm nghiệp	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH 2 thành viên số 5800749189 ngày cấp 10/6/2009. Thay đổi lần 4 ngày 15/08/2018.	20.000.000.000	70%
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nông nghiệp Thế kỷ 21	Đầu tư phát triển nông nghiệp	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0315889921 đăng ký lần đầu vào ngày 09/09/2019.	60.000.000.000	63,65%
Công ty Cổ phần Khoa học Nông nghiệp Minh Trán	Kinh doanh trái cây, trồng và khai thác vườn xoài	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số DN 2100288226 cấp ngày 23/2/2004.	31.000.000.000	99,5%

Công ty liên kết

Tên	Hoạt động chính	Giấy phép kinh doanh/Giấy phép đầu tư	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ của C21
Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch TK21	Triển khai phát triển khu du lịch sinh thái	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số DN 3603614277 cấp ngày 27/12/2018.	420.000.000.000	40%



Định hướng phát triển

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Phát triển công ty với mục tiêu nâng cao giá trị doanh nghiệp, làm tăng giá trị tài sản của cổ đông. Đẩy mạnh đầu tư các lĩnh vực hiện là thế mạnh của công ty như bất động sản, du lịch, bên cạnh đó mở rộng đầu tư vào các lĩnh vực có triển vọng phát triển.

Phát triển đầu tư và kinh doanh theo tiêu chí nhạy bén, lợi nhuận, đảm bảo quyền lợi cổ đông và tạo giá trị gia tăng cho xã hội.

Không ngừng bồi dưỡng chất lượng nhân sự, nâng cao năng suất lao động, quyền lợi và chất lượng cuộc sống của cán bộ công nhân viên.

Xây dựng giá trị thương hiệu dựa trên chất lượng, hiệu quả và uy tín đối với đối tác và khách hàng.

Đảm bảo hoàn thành các mục tiêu ngắn hạn và dài hạn đồng thời luôn thích ứng với sự biến chuyển của môi trường kinh tế Việt Nam.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- ✓ Không ngừng đổi mới và sử dụng linh hoạt các phương án kinh doanh phù hợp với xu thế của thị trường.
- ✓ Tiếp tục tập trung phát triển lĩnh vực bất động sản, phát triển quỹ đất.
- ✓ Tiến hành nâng cấp, cải tạo các khu lưu trú, du lịch, nghỉ dưỡng.
- ✓ Mở rộng đầu tư ra một số lĩnh vực tạo ra giá trị gia tăng và thiết thực khác.
- ✓ Hướng đến mục tiêu gia tăng giá trị công ty và tài sản của cổ đông cao gấp đôi trong vòng 3 đến 5 năm tới.

Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng

Với mục tiêu phát triển bền vững, ngoài các chiến lược để đạt được giá trị kinh tế, Công ty còn hướng đến mục tiêu về môi trường và cộng đồng như sau:

- ✓ Tuân thủ quy định về môi trường trong tất cả các hoạt động.
- ✓ Thực hiện trách nhiệm xã hội bằng những hành động cụ thể, thiết thực và nhân văn.



Rủi ro dịch bệnh

Đầu năm 2020, thế giới lâm vào cuộc khủng hoảng trầm trọng trên cả mặt trận y tế lẫn kinh tế do dịch bệnh Covid-19. Bùng phát ở TP Vũ Hán, Trung Quốc, số ca lây nhiễm và tử vong tăng nhanh, tốc độ lây lan vô cùng lớn, hơn 190 nước trên thế giới ghi nhận các ca nhiễm. Nhiều quốc gia đã ban hành các biện pháp cứng rắn, nhằm hạn chế tiếp xúc xã hội và ngăn cản lây nhiễm cộng đồng.

Vì vậy, các ngành ảnh hưởng nặng nề trong giai đoạn này bao gồm du lịch, nhà hàng, khách sạn, khu vui chơi giải trí..., kéo theo đó là hầu như các ngành nghề kinh doanh khác đều ghi nhận sụt giảm doanh thu và lợi nhuận. Điều này đã gây nhiều ảnh hưởng lớn đối với hoạt động của các công ty con C21, ghi nhận rủi ro dịch bệnh là một trong những rủi ro đáng gờm nhất với kết quả kinh doanh của C21.

Rủi ro kinh tế

Nền kinh tế 2019 tiếp tục phát triển vượt mức kế hoạch đề ra, GDP đạt 7.02%. Đây là năm thứ hai kinh tế Việt Nam đạt tốc độ tăng trưởng trên 7%. Tốc độ tăng trưởng ổn định của nền kinh tế là thuận lợi cho việc phát triển ngành du lịch và bất động sản.

Rủi ro đặc thù

Rủi ro về lĩnh vực bất động sản

Tình hình giá bất động sản trên thị trường đang diễn biến phức tạp và khó lường, hệ thống pháp luật đang từng bước hoàn thiện. Bất động sản là ngành có sự cạnh tranh khốc liệt, đặc biệt khi hội nhập thương mại khu vực và quốc tế. Các công ty trong nước sẽ phải đối mặt với sự cạnh tranh của các công ty lớn, có tiềm lực về kinh tế đến từ các nước. Đứng trước những thách thức đó C21 đã đầu tư vào nghiên cứu, khảo sát thị trường, đồng thời theo dõi sát sao tiến độ công trình nhằm đem lại các sản phẩm tốt nhất với giá cả hợp lý cho người tiêu dùng.

Rủi ro về lĩnh vực du lịch

Trước tình hình dịch bệnh và cạnh tranh trên thị trường. Để có thể tồn tại qua giai đoạn khó khăn và giữ được chỗ đứng trên thị trường, đòi hỏi C21 phải cải tiến, nâng cấp các dịch vụ tạo nên sự mới mẻ để thu hút được khách hàng.



Rủi ro luật pháp

Mọi hoạt động kinh doanh luôn chịu sự kiểm soát của pháp luật. Hệ thống pháp luật Việt Nam đang trong giai đoạn hoàn thiện, nên liên tục thay đổi, điều này mang lại nhiều lợi ích nhưng cũng không thiếu phần trở ngại cho doanh nghiệp. Là một công ty cổ phần, công ty luôn hoạt động dưới sự điều chỉnh của các luật liên quan như: Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Luật thuế, Luật xây dựng, luật nhà ở,... và các nghị định, thông tư liên quan. Do đó để giảm thiểu rủi ro về pháp luật, công ty đã thường xuyên cập nhật về việc sửa đổi luật, chuẩn bị kỹ lưỡng và tuân thủ nghiêm ngặt theo đúng quy định của pháp luật.

Rủi ro khác

Hoạt động của công ty còn chịu ảnh hưởng nhiều bởi các yếu tố bất khả kháng như cháy, nổ, thiên tai,... những rủi ro này xác suất xảy ra là rất nhỏ, tuy nhiên nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng lớn đến hoạt động của công ty. Để giảm thiểu tác động của rủi ro này, công ty cần bảo đảm an toàn lao động, các yếu tố bảo vệ môi trường, hạn chế tác động đến môi trường xung quanh.

Bất động sản là tài sản quan trọng của mỗi quốc gia, do đó chịu sự điều chỉnh mạnh mẽ của hệ thống pháp lý và sự quản lý của nhà nước. Nhiều thông tư nghị định đã được ban hành gần đây như Nghị quyết 08-NQ/TW ngày 16/01/2017 của Bộ Chính trị về phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn - định hướng phát triển thị trường bất động sản du lịch trong năm 2018 cũng như trong trung hạn và dài hạn. Nghị định này ảnh hưởng trực tiếp đến hai ngành mũi nhọn của công ty. Hay là Nghị quyết 01 ngày 01/01/2018 của Chính phủ đã định hướng theo dõi sát diễn biến thị trường để có giải pháp thúc đẩy bất động sản phát triển ổn định, bền vững, không để xảy ra tình trạng đầu cơ, tăng giá bất hợp lý.





TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. Hội đồng Quản trị
2. Ban Kiểm soát
3. Ban Tổng Giám đốc
4. Những thay đổi nhân sự
5. Tình hình nhân sự và các chính sách đối với người lao động

Hội đồng Quản trị



STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu
1	Nguyễn Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 08/01/2020)	0
2	Trần Công Tuấn	Chủ tịch HĐQT (Từ nhiệm ngày 08/01/2020)	0
3	Trần Thế Vinh	Phó Chủ tịch thường trực (Bổ nhiệm ngày 16/03/2020)	0
4	Nguyễn Mạnh Hào	Thành viên HĐQT	716.898
5	Nguyễn Thị Anh Thư	Thành viên HĐQT	0
6	Đỗ Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 20/04/2020)	0
7	Đình Thế Hiển	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 20/04/2020)	58

Nguyễn Minh Tuấn

Chủ tịch HĐQT

Năm sinh

1980

Trình độ chuyên môn

Đại học – Kỹ sư xây dựng

Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân

Không có

Quá trình công tác

2013 – 2017

Phó Chủ tịch quỹ đầu tư OBC

21/04/2018 – 2019

Thành viên HĐQT Công ty CP Thế Kỷ 21

08/01/2020 – nay

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Thế Kỷ 21

Trần Thế Vinh

Phó Chủ tịch thường trực

Năm sinh	1958
Trình độ chuyên môn	Đại học văn hóa, Cao cấp lý luận chính trị
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần TIE

Quá trình công tác

06/2009 – 11/2015	Phó Phòng Truyền thông - Công ty CP ô tô Trường Hải
12/2015 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần An Khánh
04/2016 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần TIE

Nguyễn Mạnh Hà

Thành viên HĐQT

Năm sinh	1961
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân	716.898 cổ phần - tỷ lệ 3,71%

Quá trình công tác

1986 – 1994	Làm việc tại Báo Tuổi Trẻ
1994 – 2002	Cán bộ kế hoạch và đầu tư Công ty CP Thế Kỷ 21
2002 – 2008	Trưởng phòng kế hoạch và đầu tư Công ty CP Thế Kỷ 21
2008 – 2014	Phó tổng giám đốc Công ty CP Thế Kỷ 21
07/2014 – 2019	Tổng Giám Đốc Công ty CP Thế Kỷ 21
04/2016 đến nay	Thành viên HĐQT CTCP Thế Kỷ 21

Nguyễn Thị Anh Thư

Thành viên HĐQT

Năm sinh	1978
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân	Không có

Quá trình công tác

2000 – 2005	Cán bộ tiếp thị kinh doanh công ty TNHH Tân Uyên
2006 – 03/2016	Cán bộ nhân sự, chánh văn phòng, thư kí HĐQT công ty CP Thế Kỷ 21
04/2016 đến nay	Chánh văn phòng, thành viên HĐQT Công ty CP Thế Kỷ 21

Đỗ Thị Kim Oanh

Thành viên HĐQT

Năm sinh	1982
Trình độ chuyên môn	Đại học
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Phó chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần TIE

Quá trình công tác

04/2016 – 05/2016	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần TIE
04/2016	Người được Ủy quyền công bố thông tin Công ty Cổ phần TIE
05/2016 đến nay	Phó Chủ Tịch HĐQT, Tổng Giám đốc, Người đại diện pháp luật Công ty Cổ phần TIE



Ban Kiểm soát

STT	Thành viên Ban Kiểm soát	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu
1	Nguyễn Thị Kim Dung	Trưởng BKS	33.170
2	Võ Hoàng Chương	Thành viên	0
3	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	0

Nguyễn Thị Kim Dung

Trưởng BKS

Năm sinh

1955

Trình độ chuyên môn

Cử nhân kinh tế Kỹ sư Nông nghiệp

Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân

33.170 cổ phần – tỷ lệ 0,17%

Quá trình công tác

1981 – 11/1994	Công tác tại Thành Đoàn TP. Hồ Chí Minh <ul style="list-style-type: none">Cán bộ Ban Nông thôn Thành ĐoànBí Thư Đoàn Sở Thủy SảnPhó Bí Thư Thường trực Đảng ủy (chuyên trách) Đảng ủy Thành đoàn
11/1994 – 30/11/2012	Công tác tại Báo Tuổi Trẻ <ul style="list-style-type: none">Cán bộ Văn phòngPhó Chánh Văn PhòngChánh Văn phòng
01/12/2012 đến nay	Nghỉ hưu

Võ Hoàng Chương

Thành viên BKS

Năm sinh	1985
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ Tài chính
Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân	0 cổ phần

Quá trình công tác

2009 – 2010	Chuyên viên phân tích tài chính của CTCP quản lý quỹ đầu tư VIPC
2010 – 2012	Chuyên viên phân tích tài chính của CTCP chứng khoán Rồng Việt
2012 đến nay	Chuyên viên Phân tích đầu tư của Saigon Asset Management

Nguyễn Thị Thu Hương

Thành viên BKS

Năm sinh	1957
Trình độ chuyên môn	Đại học
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Kế toán trưởng Cty TNHH DV TM Song Phan

Quá trình công tác

09/1981 – 10/1994	NV kế hoạch LL TNXP
11/1994 – 10/2004	NV kế toán vận chuyển Saigon Tourist
11/2004 – 12/2005	Kế toán tổng hợp cty Đại Phú Tài
01/2006 – 09/2006	Kế toán trưởng Cty TNHH Hà Thanh
10/2006 – 09/2017	Kế toán trưởng Cty TNHH Đỉnh Phương Nam
10/2017 đến nay	Kế toán trưởng Cty TNHH DV TM Song Phan

Ban Tổng Giám đốc



STT	Thành viên Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu
1	Đỗ Thị Kim Oanh	Tổng Giám Đốc (Bổ nhiệm ngày 17/03/2020)	0
2	Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc (Bãi nhiệm ngày 13/01/2020) Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 13/02/2020)	716.898



Những thay đổi nhân sự

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
1	Nguyễn Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 08/01/2020
2	Trần Công Tuấn	Chủ tịch HĐQT	Từ nhiệm ngày 08/01/2020
3	Đình Thế Hiển	TV HĐQT	Miễn nhiệm ngày 20/04/2019
4	Trần Thế Vinh	TV HĐQT Phó Chủ tịch thường trực	Bổ nhiệm ngày 20/04/2019 Bổ nhiệm ngày 16/03/2019
5	Đỗ Thị Kim Oanh	TV HĐQT Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20/04/2019 Bổ nhiệm ngày 17/03/2020
6	Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc	Bãi nhiệm ngày 13/01/2020 Bổ nhiệm ngày 13/02/2020





Tình hình nhân sự &

Chính sách đối với người lao động

Tổng số cán bộ nhân viên của công ty CP Thế kỷ 21 vào thời điểm cuối năm 2019 là hơn 288 người giảm so với cuối năm 2018 (298 người) đang làm việc tại công ty mẹ và các công ty con trong năm 2019. Tình hình nhân sự ổn định, không có nhiều biến động ở các vị trí quan trọng.

Chính sách đối với người lao động

Công ty luôn thực hiện đầy đủ và theo quy định của pháp luật về chính sách lương, thưởng, bảo hiểm, nghỉ phép và các quyền lợi khác. Không ngừng khuyến khích nhân viên lao động, sáng tạo, cống hiến cho công việc.

Công Đoàn C21 luôn sát sao và quan tâm đến đời sống của cán bộ công nhân viên để có những động viên và hỗ trợ kịp thời vào các ngày lễ, tết, ma chay, hiếu hỉ...

Chính sách lương thưởng được đánh giá dựa trên năng lực cũng như sự đóng góp của nhân viên vào sự phát triển của công ty. Ban lãnh đạo khuyến khích tính sáng tạo, tự chủ và đột phá trong xử lý công việc.

Công ty cam kết thực hiện đúng các nội dung của thỏa ước lao động tập thể được ký kết. Chính sách trả lương, thưởng, phúc lợi rõ ràng, công khai minh bạch.

Ban lãnh đạo cùng với công đoàn thường xuyên tổ chức các hoạt động thể thao, văn nghệ nhằm tạo sân chơi nhằm nâng cao tinh thần đoàn kết, gắn kết tình đồng nghiệp.

Công tác đào tạo

Tổ chức các đợt tập huấn về phòng cháy chữa cháy và an toàn lao động cho toàn thể nhân viên nhằm hạn chế rủi ro cháy nổ trong quá trình hoạt động kinh doanh.

Thường xuyên đào tạo, nâng cao năng lực của cán bộ nhân viên, tạo điều kiện hỗ trợ cho nhân viên theo học các khóa học khác.







TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tình hình hoạt động đầu tư
3. Tình hình tài chính
4. Cơ cấu cổ đông và thay đổi trong vốn đầu tư của chủ sở hữu



Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2018	KH 2019	TH 2019	TH	TH
				TH/KH	2019/2018
				2019 (%)	(%)
Tổng doanh thu	420.732	240.110	207.190	86,29%	49,25%
Doanh thu thuần	358.695	228.134	184.684	80,95%	51,49%
Doanh thu hoạt động tài chính	55.290	11.801	21.606	183,09%	39,08%
Doanh thu khác	6.747	171	900	526,32%	13,34%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	110.760	89.933	75.844	88,12%	71,55%
Lợi nhuận khác	943	128	-8.363		
Lợi nhuận trước thuế	111.595	90.061	67.481	74,93%	60,47%
Lợi nhuận sau thuế	79.958	71.343	44.663	62,60%	55,86%
LNST của cổ đông công ty mẹ	78.677	41.200	46.548	112,98%	59,16%
EPS (Đồng/Cổ phiếu)	4.629	2.239	2.362	105,49%	51,03%

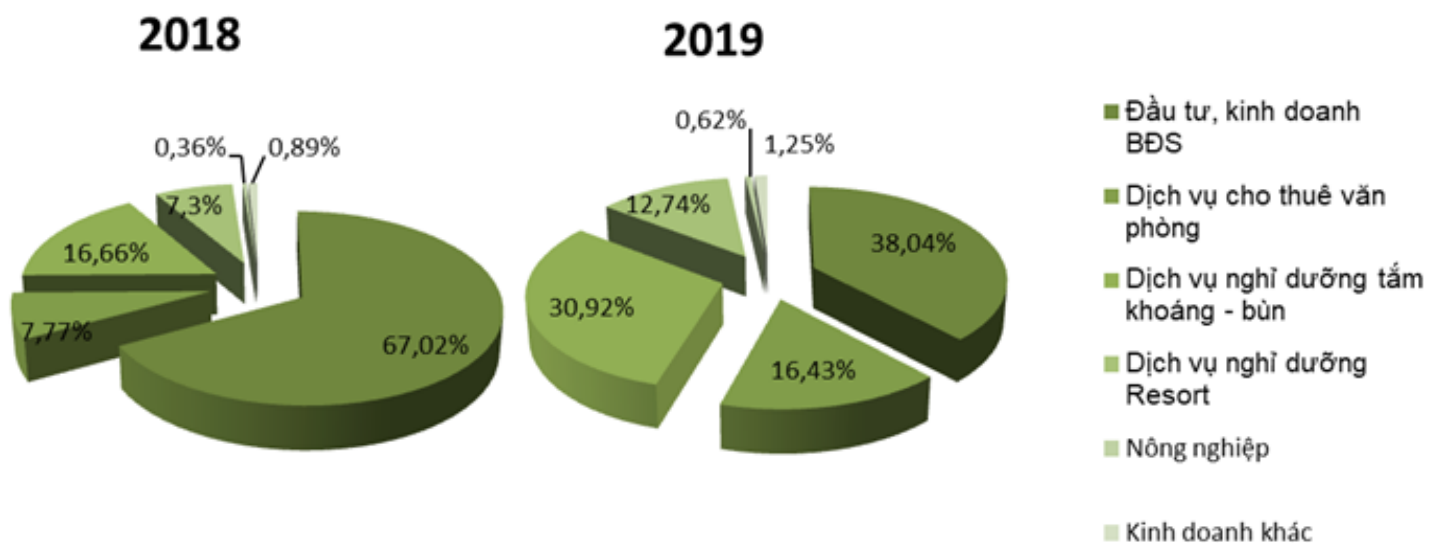
Doanh thu năm 2019 sụt giảm hơn so với năm 2018, tổng doanh thu là 207 tỷ đồng trong đó doanh thu thuần đạt 184 tỷ đồng. Nguyên nhân là do doanh thu còn lại đến từ dự án bán nhà Camelia Garden năm nay đạt 70 tỷ đồng, giảm hơn 70% so với doanh thu năm 2018. Tuy nhiên, chi phí hoạt động trong năm cũng giảm tương ứng. Mặc dù nguồn thu từ dự án giảm nhưng công ty đã có những nguồn thu khác kịp thời bù đắp (doanh thu từ hoạt động tài chính), dẫn đến lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ đạt 46,5 tỷ đồng, cao hơn 13% so với kế hoạch đặt ra, EPS đạt 2,362 VND, vượt kế hoạch gần 6%.

♣ Cơ cấu lợi nhuận gộp

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Đầu tư, kinh doanh BĐS	240.414	67,02%	70.261	38,04%
Dịch vụ cho thuê văn phòng	27.880	7,77%	30.344	16,43%
Dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng - bùn	59.750	16,66%	57.115	30,92%
Dịch vụ nghỉ dưỡng Resort	26.168	7,30%	23.528	12,74%
Nông nghiệp	1.295	0,36%	1.142	0,62%
Kinh doanh khác	3.192	0,89%	2.302	1,25%
Tổng cộng	358.699	100,00%	184.692	100,00%

Lĩnh vực bất động sản vẫn là nguồn thu chính trong cơ cấu doanh thu mặc dù trong năm 2019 mặc dù nguồn thu này sụt giảm mạnh so với 2018 do dự án gần như đã được bán hết. Dịch vụ cho thuê văn phòng có doanh thu ổn định qua các năm. Lĩnh vực tắm khoáng, bùn ở công ty Sao Mai mặc dù giảm nhẹ nhưng cũng là một nguồn thu quan trọng của tổng công ty. Tiếp theo là nguồn thu từ dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, lưu trú và nông nghiệp, đóng góp khoảng 15% trong tổng doanh thu 2019.





Tình hình hoạt động đầu tư

♣ Dự Án Camellia Garden (9b7), Huyện Bình Chánh, TP. HCM

- Quy mô dự án: 5,95ha bao gồm 102 nhà phố liên kế, 84 biệt thự đơn lập, 11 căn nhà phố thương mại.
- Dự án Khu dân cư cao cấp- phân khu số 9B7 nằm trong tổng thể quy hoạch khu đô thị nam TP 2000 ha, Nguyễn Văn Linh, Bình Hưng, Bình Chánh.
- Về xây dựng: Đã hoàn thành xây dựng 102 căn liên kế, 84 căn biệt thự. Khu thương mại, dịch vụ chưa xây dựng
- Về kinh doanh: Đã bán được 197/197 căn và bàn giao 186/197 căn
- Về pháp lý: Đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính về đất đai. Đang thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

♣ Dự Án Phước Long B, Quận 9, TP. HCM

- Diện tích: 65.069m² (Đã đền bù 100%) theo Quyết định chấp thuận chủ trương số 2145/UBND-ĐT của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/4/2017.
- Là dự án khu dân cư hoàn chỉnh với các tiện ích và môi trường sống đầy đủ.
- Tình trạng pháp lý: Đã nộp hồ sơ tại sở Kế hoạch- Đầu tư TP HCM để thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án. Hoàn tất hồ sơ phê duyệt chi tiết 1/500.

♣ Dự Án Bình Triệu, Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, TP. HCM

- Dự án có quy mô 4.963,9 m², tại đường số 9, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, TP HCM.
- Đã thực hiện nộp hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư sang Sở kế hoạch- Đầu tư TP HCM.
- Đã tiến hành hoạt động san lấp tạm.

♣ Dự Án Mỏm Đá Chim 2

- Dự án Mỏm Đá Chim 2, diện tích 21.974,4 m², tiếp giáp với KDL Mỏm Đá Chim 1, xã Tân Tiến, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.
- Tiếp tục thực hiện hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý liên quan đến dự án: giao (thuê) đất, quy hoạch tổng mặt bằng, thực hiện nghĩa vụ tài chính.

♣ Dự Án Khu Đô Thị Kết Hợp Du Lịch Sinh Thái Nhơn Trạch

- Dự án Khu đô thị kết hợp du lịch sinh thái Nhơn Trạch có quy mô 169,3 ha tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Dự án gồm hai giai đoạn: phát triển quỹ đất tại Nhơn Trạch để thực hiện dự án (Giai đoạn 1) và thành lập pháp nhân phát triển dự án (Giai đoạn 2).
- Hiện tại đã thành lập Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch TK21 với phần vốn góp của C21 tương ứng là 40% để triển khai dự án khu đô thị sinh thái kết hợp du lịch.

♣ Dự Án Mũi Đá

- Dự án Khu du lịch Mũi Đá, diện tích 51.489 m², tại xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.
- Đang thực hiện hoàn chỉnh các thủ tục về phát triển quỹ đất.

♣ Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỷ 21 (CAD)

- Trụ sở: TP HCM
- Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nông nghiệp Thế kỷ 21 (CAD), vốn điều lệ 60 tỷ đồng.
- Các cổ đông đã hoàn tất việc góp vốn, trong đó Công ty CP Khoa học Nông nghiệp Minh Trâm trở thành công ty con (99%) đối với công ty C.A.D.
- Hiện công ty Minh Trâm đang duy trì hoạt động chăm sóc trang trại xoài khoảng 30ha tại Trà Vinh.

♣ Công Ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21

- Địa điểm công ty: Huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.
- Đã thực hiện tái cấu trúc vốn. Hiện nay TK 21 đã chiếm 99% vốn của công ty, đã hoàn thiện thủ tục pháp lý và đầu tư.
- Hiện đang hoàn chỉnh nghiên cứu định hướng phát triển phù hợp với chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Lâm Đồng và kế hoạch phát triển dài hạn sau năm 2030.



Tình hình tài chính

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	2018	2019	Tăng / giảm 2019
Tổng tài sản	1.024.327.611.238	902.275.900.308	-11,92%
Doanh thu thuần	358.694.861.255	184.684.433.809	-48,51%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	110.652.217.521	75.844.476.001	-31,46%
Lợi nhuận khác	6.747.712.345	(8.363.293.892)	-
Lợi nhuận trước thuế	111.594.801.393	67.481.182.109	-39,53%
Lợi nhuận sau thuế	79.957.609.955	44.663.553.436	-44,14%

STT	Chỉ tiêu tài chính	ĐVT	2018	2019
I	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1	Hệ số thanh toán hiện hành	Lần	2,03	2,75
2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,03	2,63
II	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
1	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	34,51%	24,06%
2	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	52,71%	31,68%
III	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
1	Vòng quay Hàng tồn kho	Vòng	102,82	4,59
2	Doanh thu thuần/Tổng tài sản (bình quân)	Vòng	0,40	0,19
IV	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	22,23%	24,18%
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (bình quân)	%	13,35%	6,59%
3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (bình quân)	%	8,80%	4,64%
4	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	30,87%	41,07%

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh đều tăng so với năm 2018. Nguyên nhân là do nợ ngắn hạn trong năm giảm nhanh hơn tài sản ngắn hạn, nợ ngắn hạn giảm khoảng 39,87% so với năm 2018, trong khi đó tài sản ngắn hạn giảm 18,8%. Khoản mục Người mua trả tiền trước ngắn hạn giảm từ 60,5 tỷ đồng xuống còn 254 triệu đồng (Công ty đã bàn giao xong nhà ở cho phía khách hàng của dự án Camellia); khoản mục Thuế và các khoản phải nộp nhà nước giảm từ 30 tỷ xuống còn 8,3 tỷ đồng; Chi phí phải trả ngắn hạn giảm từ 123 tỷ đồng xuống 48,5 tỷ đồng (Giá vốn trích trước và các chi phí khác – dự án Camellia Garden). Từ đây có thể thấy trong năm, Công ty đã hoàn thành xong việc bàn giao nhà cho người mua của dự án Camellia. Tại thời điểm lập báo cáo khả năng thanh toán của Công ty vẫn ở mức an toàn.

Chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn

Như đã phân tích, nợ phải trả trong năm 2019 đã giảm xuống đáng kể nên cơ cấu vốn của công ty đã có sự thay đổi, tỷ trọng nợ trong cơ cấu vốn giảm mạnh. Cụ thể hệ số Nợ/Tổng tài sản giảm xuống 24,06%, hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu giảm còn 31,68%. Ngoài ra, trong cấu trúc nợ của Công ty không có nợ vay ngân hàng nên C21 không có áp lực trả lãi vay.

Chỉ tiêu về hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho giảm mạnh, do đồng thời giá vốn hàng bán giảm 75,79% và hàng tồn kho tăng gấp 12,5 lần. Đối với hàng tồn kho, chi phí dở dang cũng tăng từ 259 triệu lên 1,5 tỷ đồng. Lý do là trong năm tiến hành tái cấu trúc công ty Minh Trân và tách chuỗi cửa hàng trái cây do đầu tư không hiệu quả.

Doanh thu thuần trong năm giảm 48,51%, nguyên nhân đến từ doanh thu bán nhà (dự án Camellia Garden) giảm 70,77% so với năm trước đó. Điều này dẫn đến hiệu quả sử dụng tài sản của Công ty sụt giảm.

Khả năng sinh lời

Các chỉ tiêu sinh lời của công ty đều có sự giảm sút, cụ thể, lợi nhuận sau thuế giảm 44,14%, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh giảm 31,46% dẫn đến hệ số lợi nhuận sau thuế/VCSH giảm từ 13,35% xuống 6,59%, hệ số lợi nhuận sau thuế/TTS giảm từ 8,8% xuống 4,64%. Điều này cho thấy, trong năm 2019, khả năng sinh lời từ các hoạt động kinh doanh của Công ty chưa đạt hiệu quả.



Cơ cấu cổ đông & thay đổi

trong vốn đầu tư của chủ sở hữu

Cổ phần

- Cổ phần phổ thông : 19.336.371 cổ phần
- Cổ phần ưu đãi : 0 cổ phần
- Số lượng cổ phần đang lưu hành : 17.484.015 cổ phần
- Cổ phiếu quỹ : 1.852.356 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000 VNĐ
- Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng : 3.000.000 cổ phần (Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng theo phương án phát hành cổ phiếu quỹ riêng lẻ)

Cơ cấu cổ đông tính đến ngày 31/12/2019

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần (CP)	Tỷ lệ sở hữu/VDL (%)
1	Cổ đông trong nước	481	17.364.490	89,8%
2	Cổ đông nước ngoài	12	119.525	0,6%
3	Nhà nước	0	0	0%
4	Cổ phiếu quỹ	1	1.852.356	9,6%
Tổng cộng		494	19.336.371	100%
1	Cổ đông lớn	3	5.373.591	27,8%
2	Cổ đông nhỏ	490	12.110.424	62,6%
3	Cổ phiếu quỹ	1	1.852.356	9,6%
Tổng cộng		494	19.336.371	100%
1	Cổ đông tổ chức	17	12.508.850	64,7%
2	Cổ đông cá nhân	476	4.975.165	25,7%
3	Cổ phiếu quỹ	1	1.852.356	9,6%
Tổng cộng		494	19.336.371	100%

Danh sách cổ đông lớn tính đến ngày 31/12/2019

STT	Cổ đông	Loại CD (Cá nhân/ TC)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu/ VĐL
1	Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Bảo Việt	Tổ chức	2.330.391	12,05%
2	Công Ty Cổ Phần Quản Lý Và Dịch Vụ An Khánh	Tổ chức	1.920.000	9,93%
3	Công Ty Cổ Phần Sài Gòn Hưng Phú	Tổ chức	1.123.200	5,81%

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

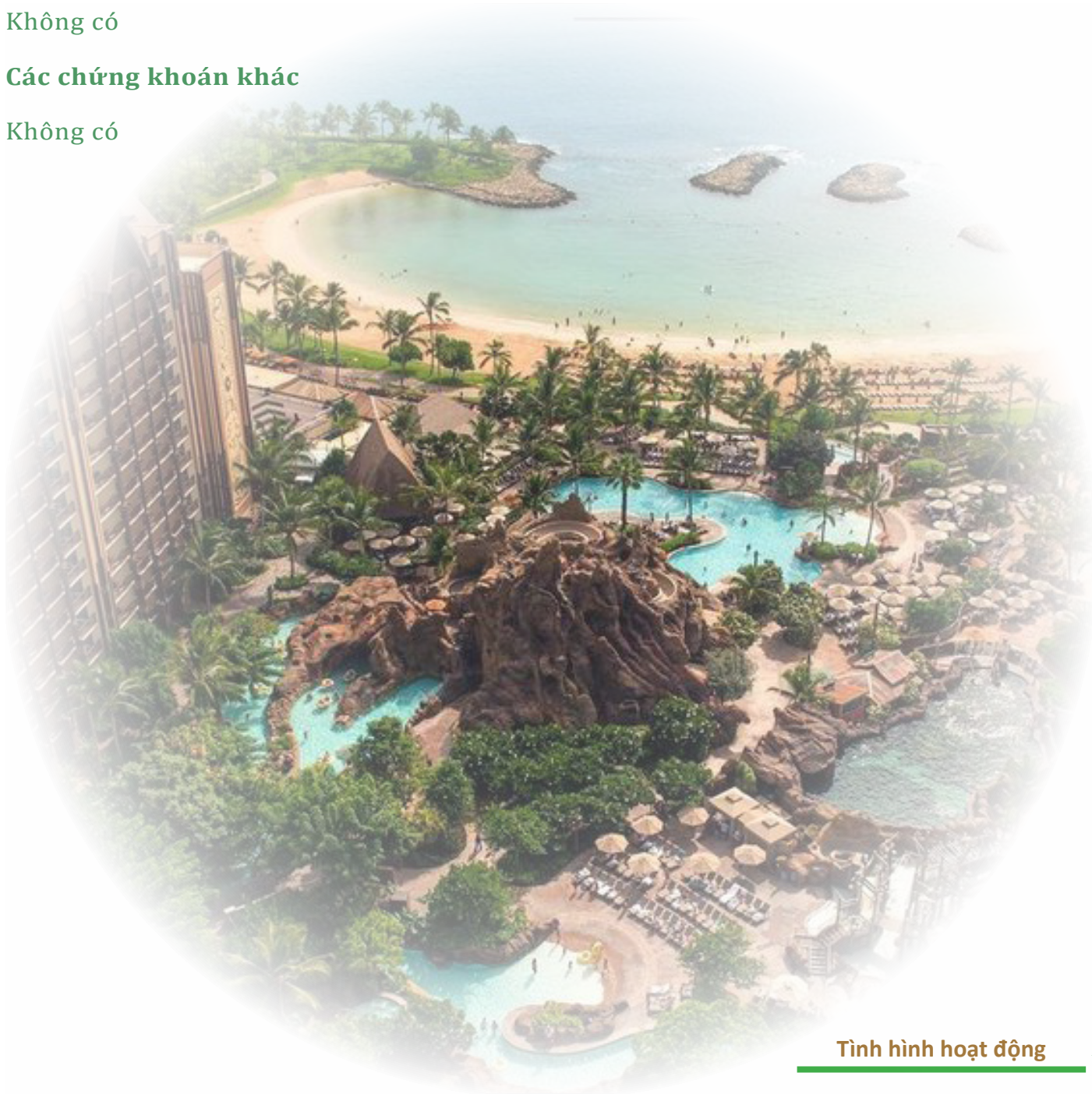
Năm 2019, vốn cổ phần không thay đổi.

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có

Các chứng khoán khác

Không có







BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh
2. Hoạt động của các cơ sở kinh doanh
3. Tình hình tài chính
4. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
5. Kế hoạch phát triển trong tương lai
6. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc với ý kiến kiểm toán



Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2018	KH 2019	TH 2019	TH/KH	TH
				2019 (%)	2019/2018 (%)
Doanh thu thuần	358.695	228.134	184.684	80,95%	51,49%
Lợi nhuận trước thuế	111.595	90.061	67.481	74,93%	60,47%
Lợi nhuận sau thuế	79.958	71.343	44.663	62,6%	55,86%
LNST của cổ đông công ty mẹ	78.677	41.200	46.548	112,98%	59,16%
EPS (Đồng/Cổ phiếu)	4.629	2.239	2.362	105,64%	51,03%

Nhìn chung, hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty bị ảnh hưởng bởi doanh thu từ việc kinh doanh mua bán nhà (cụ thể là dự án Camellia) sụt giảm. Về doanh thu, năm 2019 đạt khoảng 81% so với kế hoạch đề ra đạt 184,68 tỷ đồng. Ngoài ra, hai chỉ tiêu: Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ và EPS vượt kế hoạch đề ra tương ứng là 46,5 tỷ và 2.362 đồng/cổ phiếu.



Hoạt động của các cơ sở kinh doanh

Đơn vị tính: Triệu đồng

CÁC BỘ PHẬN CHÍNH	Thực hiện 2019	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2018	TH/KH 2019	TH 2019/2018
YOCO					
Doanh thu	30.344	28.736	27.491	105,60%	110,38%
Giá vốn	9.151	11.083	8.735	82,57%	104,76%
Lãi sau thuế	16.954	14.123	15.004	120,05%	113,00%

CÁC BỘ PHẬN CHÍNH	Thực hiện 2019	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2018	TH/KH 2019	TH 2019/2018
BẤT ĐỘNG SẢN - Camellia					
Doanh thu	70.261	106.153	240.414	66,19%	29,23%
Giá vốn	34.760	48.644	161.852	71,46%	21,48%
Lãi sau thuế	28.401	46.007	62.849	61,73%	45,19%
SAO MAI TK21					
Doanh thu - Thu nhập	59.351	67.268	62.329	88,23%	95,22%
Chi phí	39.756	43.314	43.086	91,79%	92,27%
Lãi sau thuế	15.700	19.119	15.435	82,12%	101,72%
HÀM TÂN TK21					
Doanh thu - Thu nhập	16.482	17.568	17.133	93,82%	96,20%
Chi phí	22.050	20.810	20.009	105,96%	110,20%
Lãi sau thuế	(5.568)	(3.242)	(2.876)	171,75%	193,60%
AN VIỆT TK21					
Doanh thu - Thu nhập	576	1.500	1.294	38,40%	44,51%
Chi phí	13.196	4.438	4.677	297,34%	282,15%
Lãi sau thuế	(12.640)	(2.938)	(3.383)	430,22%	373,63%
ĐẢO NGỌC TK21					
Doanh thu - Thu nhập	7.494	8.881	9.320	84,38%	80,41%
Chi phí	9.221	9.758	10.059	94,50%	91,67%
Lãi sau thuế	(1.726)	(877)	(739)	-	233,56%
MINH TRÂN					
Doanh thu - Thu nhập	566	-	11.634	-	4,87%
Chi phí	1.520	-	11.906	-	12,77%
Lãi sau thuế	(954)	750	(272)	-	350,74%
C.A.D					
Doanh thu - Thu nhập	13	-	-	-	-
Chi phí	31	-	-	-	-
Lãi sau thuế	(18)	-	-	-	-



Tình hình tài chính

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2018	Năm 2019	%tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	Đồng	572.054.966.032	464.525.543.064	-18,80%
Tài sản dài hạn	Đồng	452.272.645.206	437.750.357.244	-3,21%
Tổng tài sản	Đồng	1.024.327.611.238	902.275.900.308	-11,92%
Nợ ngắn hạn	Đồng	281.192.767.015	169.084.719.050	-39,87%
Nợ dài hạn	Đồng	72.279.826.322	47.993.818.836	-33,60%
Tổng nợ	Đồng	353.472.593.337	217.078.537.886	-38,59%

Tổng tài sản trong năm có giảm nhẹ so với năm 2018, trong đó khoản mục giảm nhiều nhất là Các khoản tương đương tiền giảm từ 357,89 tỷ xuống 154 tỷ đồng. Các khoản mục khác thay đổi không đáng kể. Sự thay đổi này không ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

TÌNH HÌNH TÀI SẢN



TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Nợ ngắn hạn trong năm đã giảm rất nhiều. Cụ thể, Thuế và các khoản phải nộp giảm từ 30 tỷ xuống 8,7 tỷ; Chi phí trích trước cho dự án Camellia Garden giảm từ 122 tỷ xuống 46,9 tỷ đồng; Giá trị hợp tác đầu tư với Công ty Nam Long giảm xuống 25,7 tỷ đồng. Điều này cho thấy trong năm, C21 đã hoàn thành một phần nghĩa vụ nợ với các bên liên quan.



Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Ngoài các cải thiện những chính sách, đề xuất đem lại lợi ích cho cán bộ công nhân viên, nhằm nâng cao năng suất lao động và hiệu quả HĐKD; thì trong năm qua, Công ty hầu như không có những cải tiến đáng kể trong cơ cấu tổ chức, chính sách khác và quản lý.



Kế hoạch phát triển trong tương lai

♣ Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Không ngừng đổi mới và sử dụng linh hoạt các phương án kinh doanh phù hợp với xu thế của thị trường.
- Tiếp tục tập trung phát triển lĩnh vực bất động sản, phát triển quỹ đất. Tiến hành nâng cấp, cải tạo các khu lưu trú, du lịch, nghỉ dưỡng.
- Hướng đến mục tiêu gia tăng giá trị công ty và tài sản của cổ đông cao gấp đôi trong vòng 3 đến 5 năm tới.



♣ Kế hoạch sản xuất kinh doanh 2020

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2019	Kế hoạch 2020	Tỷ lệ KH2020/ TH2019
Doanh thu thuần	184.684.433.809	75.340.206.387	40,79%
Lợi nhuận trước thuế	67.481.182.109	16.456.477.848	24,39%
Lợi nhuận sau thuế	44.663.553.436	10.485.953.677	23,48%
LNST của cổ đông công ty mẹ	46.548.715.702	10.048.408.503	21,59%
EPS (Đồng/Cổ phiếu)	2.362	546	23,12%

Đơn vị tính: Đồng

CHI TIẾT KH 2020	Doanh thu thuần	Lợi nhuận trước thuế	Lợi nhuận sau thuế	Lợi nhuận cổ đông công ty
TK21	27.309.250.987	19.072.891.599	15.258.313.279	15.258.313.279
Sao Mai	34.264.789.743	10.779.729.254	8.623.783.403	7.761.405.063
Hàm Tân	8.031.647.819	(8.630.186.598)	(8.630.186.598)	(8.630.186.598)
An Việt	-	(1.308.000.000)	(1.308.000.000)	(1.294.920.000)
Đảo Ngọc	5.225.106.380	(2.329.437.454)	(2.329.437.454)	(2.329.437.454)
MTAS	509.411.458	(1.097.518.954)	(1.097.518.954)	(697.034.288)
CAD	-	(31.000.000)	(31.000.000)	(19.731.500)
Tổng	75.340.206.387	16.456.477.848	10.485.953.677	10.048.408.503

♣ Cơ sở xây dựng Kế hoạch sản xuất kinh doanh

Dựa vào đề xuất kế hoạch của các đơn vị công ty con, tình hình thực tế phát sinh của công ty. Ghi nhận kế hoạch doanh thu 2020 sẽ sụt giảm mạnh do ảnh hưởng của dịch bệnh.

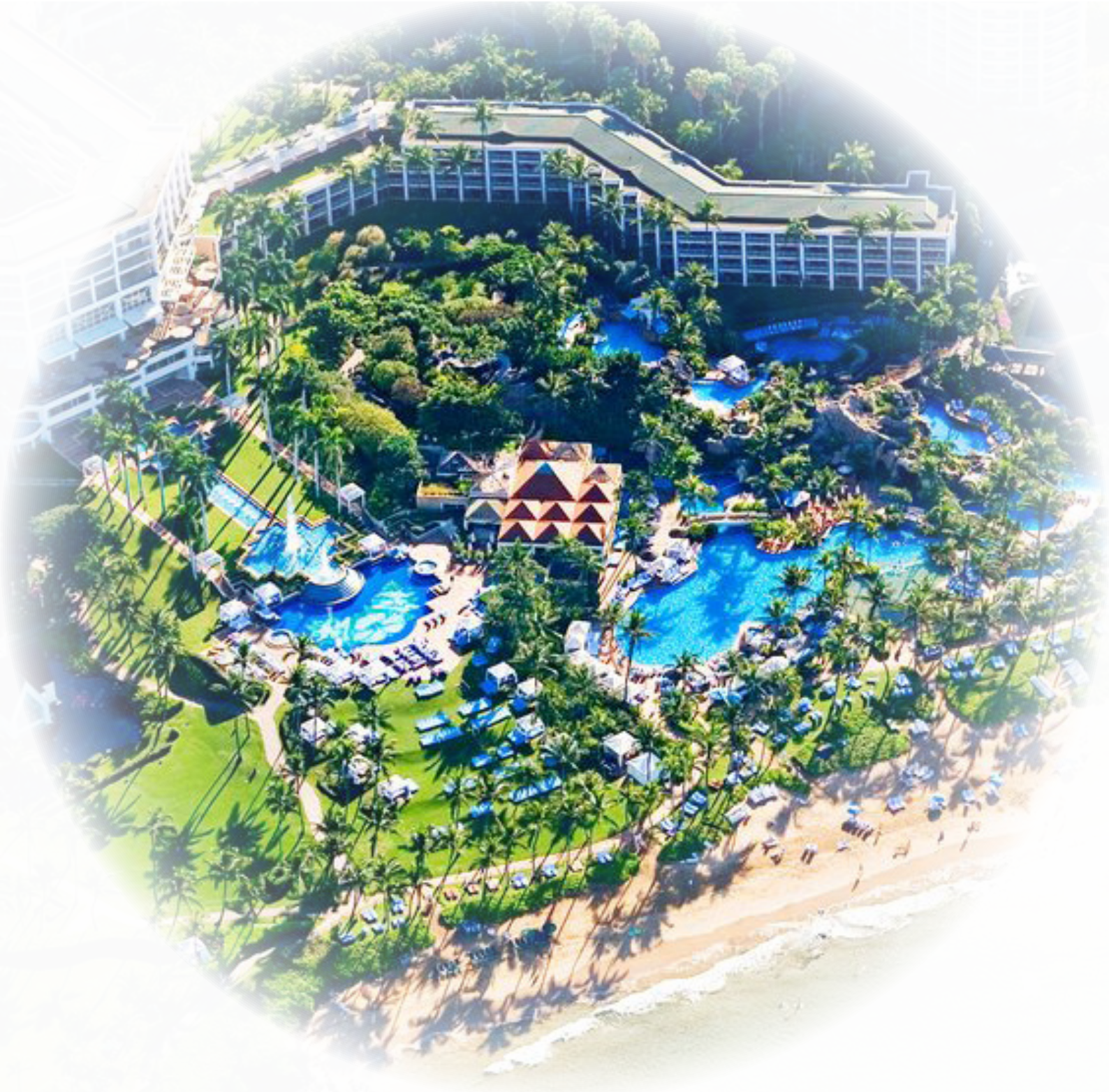
♣ Giải pháp hoàn thành kế hoạch

- Đẩy nhanh tốc độ hoàn thiện các hồ sơ pháp lý dự án còn tồn đọng: Dự án Phước Long B, dự án Bình Triệu, dự án Mũi Đá, dự án Mỏm đá chim 2...
- Huy động vốn để thực hiện dự án Phước Long B trong năm 2020 và phát triển thêm các bất động sản du lịch để gia tăng nguồn thu..
- Thúc đẩy chương trình bán hàng và quảng bá chất lượng dịch vụ sau thời gian chống dịch bệnh Covid-19, nhằm cải thiện doanh thu trong thời gian bị ảnh hưởng nặng.
- Kiện toàn bộ máy tổ chức, nhân sự và hoạt động.
- Tiếp tục nâng cấp, sửa chữa cơ sở vật chất tại các cơ sở lưu trú.
- Không ngừng nghiên cứu các dự án đầu tư khác và phát triển quỹ đất.



Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến Kiểm toán

Theo báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, công ty kiểm toán độc lập đã giải thích lý do ý kiến ngoại trừ tại báo cáo tài chính kiểm toán 2019, Ban Tổng giám đốc không có ý kiến gì thêm.





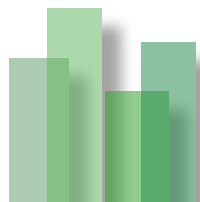


ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Đánh giá về các mặt hoạt động của Công ty
2. Đánh giá về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị



Đánh giá về các mặt hoạt động của Công ty



- √ Trong năm, Hội Đồng Quản trị đã phối hợp tốt cùng với Ban Tổng Giám đốc để nghiên cứu đầu tư vào những lĩnh vực mới nhằm đem đến sự tăng trưởng bền vững của công ty. Bên cạnh đó, HĐQT cũng thường xuyên theo sát nhằm phân tích đánh giá, dự báo, tình hình triển khai, kế hoạch đầu tư kinh doanh từng tháng để HĐQT có biện pháp chỉ đạo kịp thời xử lý. Kết quả kinh doanh của C21 trong năm 2019 đã đạt được một số mục tiêu nhất định, thị trường có một số tác động khách quan và chủ quan đến công ty C21 như sau:
- √ Về mặt khách quan: Năm 2019 là năm khó khăn chung cho toàn ngành bất động sản khi vướng phải quy định về pháp lý dự án, dẫn đến nhiều dự án không thể tiếp tục triển khai như đúng kế hoạch đề ra ban đầu. Mặc dù nhu cầu của xã hội có gia tăng ở một số phân khúc nhất định nhưng nguồn cung khá hạn chế. Điều này cũng đã ảnh hưởng tới nguồn doanh thu của công ty mẹ, đây là tình trạng của hầu hết các nhà đầu tư khi nguồn cung trên thị trường ngày càng trở nên khan hiếm.
- √ Về mặt chủ quan: Trong năm 2019, HĐQT và ban lãnh đạo công ty đã ra quyết định nâng cấp, cải tạo cơ sở vật chất và cảnh quan của các khu lưu trú, dẫn đến gia tăng chi phí trong năm, ảnh hưởng một phần đến lợi nhuận của đơn vị kinh doanh của đơn vị kinh doanh. Bên cạnh đó, công ty đã có những quyết định tái cơ cấu các công ty con hoạt động không hiệu quả trong lĩnh vực nông nghiệp, tiếp tục mở rộng đầu tư phát triển quỹ đất nhằm mục đích phục vụ cho nhu cầu phát triển trong trung và dài hạn.
- √ Vì vậy, mặc dù năm 2019 không phải là năm ghi nhận những bước nhảy vọt về doanh thu và lợi nhuận, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc C21 đã thực hiện được những mục tiêu trọng yếu nhằm ổn định tình hình kinh doanh, nâng cao chất lượng dịch vụ lưu trú, điều chỉnh cơ cấu tổ chức, xây dựng một nền tảng vững chắc để hướng đến việc gia tăng giá trị công ty trong những năm tới.

Đánh giá về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc



- ✓ Ban TGD đã điều hành công ty để đạt được các kết quả nhất định.
- ✓ HĐQT ghi nhận những nỗ lực và đánh giá cao công tác của Ban Tổng Giám đốc trong việc thay đổi, kiện toàn bộ máy tổ chức, nhân sự của công ty, vận hành hoạt động của công ty suôn sẻ. BGD đã luôn cố gắng tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, sáng tạo, tạo điều kiện cho cán bộ nhân viên cống hiến, xây dựng tình đoàn kết giữa các cán bộ nhân viên.
- ✓ BGD đã thực hiện tốt nhiệm vụ lãnh đạo, cố gắng hoàn thành các chỉ tiêu mà HĐQT đưa ra, tham mưu các giải pháp và công tác điều hành công ty.
- ✓ Tuy nhiên, BGD với lực lượng mỏng, đảm nhiệm nhiều vị trí kiêm nhiệm, năm 2019 cũng là năm kinh tế có nhiều biến động nên các chỉ tiêu về kinh doanh, lợi nhuận chưa có những tăng trưởng hơn so với năm 2018. Đây cũng là điều HĐQT nhận ra và hết sức quan tâm, sắp tới sẽ có các chỉ đạo đường lối cũng như điều chỉnh thích hợp, hỗ trợ cho Ban Tổng Giám đốc hoàn thành tốt công việc của mình.

Các kế hoạch, định hướng của HĐQT



Tập trung vào các mục tiêu chính đề ra:

- ✓ Tiếp tục phát triển ngành nghề kinh doanh hiện hữu bao gồm: Bất động sản, dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, văn phòng cho thuê, lưu trú...
- ✓ Trong đó, linh hoạt thay đổi phương thức kinh doanh, chủ động điều chỉnh và theo dõi trước tình hình pháp lý bất động sản còn nhiều khó khăn vướng mắc, chuẩn bị tốt nguồn lực về tài chính, nhân sự cũng như quỹ đất để phát triển lâu dài.
- ✓ Đối với lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng: Tiến hành nghiên cứu thị trường, phân tích đối tượng khách hàng, cải tiến các hoạt động quảng bá, giới thiệu, nâng cao chất lượng dịch vụ, tăng khả năng cạnh tranh với đối thủ.
- ✓ Đối với lĩnh vực lưu trú, nhà hàng khách sạn: Phát triển dựa trên nền tảng có sẵn, nâng cấp, cải tạo, đẩy mạnh kinh doanh theo hướng năng động, sáng tạo, đổi mới, chuyên nghiệp trong chất lượng dịch vụ, chất lượng cơ sở vật chất.
- ✓ Bên cạnh định hướng cụ thể các bước đi của các lĩnh vực truyền thống, công ty sẽ mở rộng đầu tư vào các lĩnh vực mới, mang lại lợi nhuận và nâng cao giá trị của công ty và cổ đông.
- ✓ Kiện toàn bộ máy nhân sự, nâng cao chất lượng nhân sự để đáp ứng với các mục tiêu phát triển của công ty.





QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Các tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị
2. Hoạt động của Hội đồng Quản trị
3. Ban Kiểm soát
4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích

Các tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị



Hiện Công ty không có tiểu ban Hội đồng quản trị



Hoạt động của Hội đồng Quản trị

Trong năm công tác giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc được thực hiện như sau:

- ✓ Giám sát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019.
- ✓ Giám sát việc chấp hành các nghị quyết và quyết định của HĐQT và ĐHĐCĐ.
- ✓ Giám sát, tư vấn, đưa ra các giải pháp, chiến lược để việc kinh doanh năm 2019 đạt hiệu quả.
- ✓ Giám sát về hoạt động quản trị Công ty của Ban Tổng Giám đốc; tình hình quản trị nhân sự; hoạt động tài chính; tiến độ thực hiện của các dự án đầu tư và các vấn đề khác liên quan đến pháp lý của Công ty,...

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị trong năm

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là TV HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự
1	Trần Công Tuấn	Chủ tịch		11/11	100%	
2	Đình Thế Hiển	Ủy viên	20/04/2019	4/11	36,4%	Đơn từ nhiệm ngày 28/03/2019, ĐHĐCĐ đã thông qua vào 20/04/2019
3	Nguyễn Thị Anh Thư	Ủy viên		10/11	90,9%	Vắng họp 01 buổi do có việc đột xuất
4	Nguyễn Minh Tuấn	Ủy viên		11/11	100%	
5	Trần Thế Vinh	Ủy viên	20/04/2019	07/11	63,6%	TV HĐQT chính thức vào ngày 20/4/2019
6	Đỗ Thị Kim Oanh	Ủy viên	20/04/2019	7/11	63,6%	TV HĐQT chính thức vào ngày 20/4/2019
7	Nguyễn Mạnh Hòa	Ủy viên		11/11	100%	

Các Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT năm 2019:

Trong năm, Hội đồng quản trị thông qua các quyết định bằng hình thức biểu quyết trực tiếp tại các cuộc họp. Trong năm, Hội đồng quản trị đã ban hành 13 nghị quyết, cụ thể như sau:

STT	Số NQ	Ngày	Nội dung
1	01/2019/NQ-HĐQT	13/03/2019	Về việc tạm ứng cổ tức năm 2018
2	02/2019/NQ-HĐQT	26/04/2019	Thanh toán cổ tức năm 2018 (đợt cuối)
3	03/2019/NQ-HĐQT	03/05/2019	Thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty TNHH Hàm Tân TK21
4	04/2019/NQ-HĐQT	14/06/2019	Thông qua việc thành lập Công ty CP Đầu tư Phát triển Nông nghiệp Thế kỷ 21.
5	05/2019/NQ-HĐQT	14/06/2019	Thông qua việc thành lập Khối Du lịch Thế kỷ 21 chịu sự quản lý điều hành của TGD và sự chỉ đạo của HĐQT công ty.
6	06/2019/NQ-HĐQT	28/06/2019	Thông qua việc chọn công ty kiểm toán độc lập soát xét BCTC 6 tháng đầu năm 2019
7	07/2019/NQ-HĐQT	28/06/2019	Thông qua việc nhận chuyển nhượng vốn góp Công ty TNHH An Việt TK 21 từ ông Đỗ Đình Dũng
8	08/2019/NQ-HĐQT	29/06/2019	Thông nhất tái bổ nhiệm Ông Nguyễn Mạnh Hòa giữ chức vụ TGD Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 nhiệm kỳ 2019-2024 từ 01/07/2019
9	09/2019/NQ-HĐQT	23/08/2019	Thông qua việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Khoa Học và Nông Nghiệp Minh Trân.
10	10/2019/NQ-HĐQT	23/08/2019	Thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc TK21
11	11/2019/NQ-HĐQT	23/08/2019	Thông qua việc góp vốn thành lập Công ty CP Đầu tư Phát triển Nông nghiệp TK21 (C.A.D)
12	12/2019/NQ-HĐQT	10/3/2019	Thông qua việc Công ty CP Thế kỷ 21 nhận chuyển nhượng vốn góp công ty TNHH Sao Mai TK21 từ công ty TNHH Trần Minh An
13	13/2019/NQ-HĐQT	01/10/2019	Thông qua việc thành lập 03 khối chính thuộc mảng kinh doanh bất động sản từ 01/10/2019 chịu sự quản lý điều hành của TGD và sự chỉ đạo của HĐQT công ty.



Ban Kiểm soát

STT	Thành viên Ban Kiểm soát	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự
1	Nguyễn Thị Kim Dung	Trưởng BKS	5	100%	
2	Võ Hoàng Chương	Thành viên	5	100%	
3	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	5	100%	

Trong năm 2019 đã thực hiện 3 buổi họp BKS, 1 buổi họp với HĐQT, 1 đợt thực tế Mỏm Đá Chim. BKS đã nhận được sự phối hợp chặt chẽ từ HĐQT, Ban TGD và các cán bộ quản lý khác thông qua việc cung cấp các báo cáo, tài liệu cần thiết cho công tác kiểm tra, giám sát, cử cán bộ làm việc với BKS khi có yêu cầu. Đồng thời, BKS cũng nhận được đầy đủ thông tin về các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.

Ngoài các cuộc họp định kỳ, Ban kiểm soát còn tổ chức các buổi họp bất thường hoặc trao đổi qua các phương tiện liên lạc khác để giải quyết những vấn đề phát sinh kịp thời. Qua công tác thẩm tra, kiểm soát, Ban kiểm soát đã đưa ra một số kiến nghị đối với các mặt hoạt động của Công ty như sau:

- √ Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị;
- √ Giám sát hoạt động của Ban TGD;
- √ Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh;
- √ Giám sát việc thực hiện các chế độ chính sách cho người lao động. Giám sát việc chấp hành các Nghị quyết và Quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT;
- √ Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính hàng năm của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp thường niên Đại hội đồng cổ đông.

Việc phối hợp cũng như trao đổi thông tin giữa BKS với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác được duy trì thường xuyên thông qua hình thức trao đổi trực tiếp, trao đổi bằng văn bản, thư điện tử.

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích



Trong năm 2019, tổng tiền lương, thưởng và thù lao của HĐQT là 3.669.290.000 VND. Trong đó, lương thưởng Ban TGD, thù lao HĐQT, BKS phát sinh 2019 là: 1.972.890.000 VND và thưởng, thù lao bổ sung HĐQT, BKS 2018 chi trong năm 2019 là 1.696.400.000 VND.

	Họ và tên	Chức vụ	Tiền lương	Tiền thưởng	Thù lao	Tổng cộng
Hội đồng Quản trị						
1.	Trần Công Tuấn	Chủ tịch HĐQT	0%	30%	70%	100%
2.	Đình Thế Hiển	TV. HĐQT	0%	43%	57%	100%
3.	Nguyễn Thị Anh Thư	TV. HĐQT	0%	31%	69%	100%
4.	Nguyễn Minh Tuấn	TV. HĐQT	0%	28%	72%	100%
5.	Trần Thế Vinh	TV. HĐQT	0%	0%	100%	100%
6.	Đỗ Thị Kim Oanh	TV. HĐQT	0%	0%	100%	100%
7.	Nguyễn Mạnh Hòa	TV. HĐQT	53%	25%	22%	100%
Ban Kiểm soát						
1.	Nguyễn Thị Kim Dung	Trưởng BKS	0%	34%	66%	100%
2.	Võ Hoàng Chương	Thành viên BKS	0%	34%	66%	100%
3.	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên BKS	0%	34%	66%	100%
Ban Tổng Giám đốc						
1.	Nguyễn Mạnh Hòa	Tổng Giám Đốc	53%	25%	22%	100%
2.	Nguyễn Thị Minh Tần	Kế Toán Trưởng	74%	26%	0%	100%





BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. Giá trị kinh tế
2. Môi trường và năng lượng
3. Đối với người lao động
4. Đối với khách hàng

Giá trị kinh tế



C21 luôn hướng tới sự phát triển mang lại ích chung cho cộng đồng và xã hội, đặt chất lượng và uy tín lên hàng đầu. Công ty đã xây dựng được thương hiệu riêng trên thị trường, nhiều năm liền đạt được kết quả kinh doanh tích cực, công ty góp phần tạo việc làm cho số đông người lao động. Năm 2019 công ty đã đóng góp vào ngân sách nhà nước hơn 50 tỷ đồng, góp phần phát triển kinh tế, xã hội. Những năm qua, công ty luôn có gắng duy trì các giá trị kinh tế mang lại đúng với những mục tiêu đã theo đuổi. Cụ thể trong năm 2019, C21 đã tạo ra được những giá trị rất đáng ghi nhận sau đây:

Tiêu chí	Giá trị mang lại trong năm 2019
Kết quả hoạt động	Doanh thu thuần: 184,68 tỷ đồng; LNST công ty mẹ: 46,55 tỷ đồng
Cổ đông	Cổ tức chi trả năm 2019 là 12%, cổ tức dự kiến 2020 là 10%
Nộp ngân sách	Tổng khoản đã nộp ngân sách năm 2019 bằng 50 tỷ đồng

Môi trường và Năng lượng

Công ty chưa từng vi phạm quy định về môi trường, thường xuyên tổ chức dọn vệ sinh tại nơi hoạt động, có phương pháp xử lý rác thải đúng quy định đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường xung quanh. Đặc biệt hoạt động trong lĩnh vực du lịch, giữ môi trường xanh, sạch, đẹp là điều kiện hàng đầu để khách hàng lựa chọn sản phẩm du lịch của công ty. C21 thường xuyên tuyên truyền, nâng cao ý thức của nhân viên trong việc tiết kiệm điện, nước nhằm góp phần cắt giảm chi phí hoạt động; nâng cao chất lượng đội ngũ nhân viên dọn dẹp vệ sinh tại các khu du lịch để đảm bảo một môi trường xanh sạch đẹp cho khách du lịch.

Hành động với môi trường

Công ty chưa từng bị xử phạt do không tuân thủ các quy định về môi trường.

Thu gom rác thải, trồng nhiều cây xanh tại khu vực có những dự án bất động sản của công ty. Đặt nhiều thùng chứa và các thông điệp bảo vệ môi trường tại các khu du lịch. Nâng cao chất lượng đội ngũ nhân viên dọn dẹp vệ sinh tại các khu du lịch để đảm bảo một môi trường xanh sạch đẹp cho khách du lịch.

Đối với người lao động

Những năm gần đây, thu nhập bình quân của người lao động đang dần được cải thiện, phần nào đảm bảo được cuộc sống ổn định cho CBCNV. Công ty luôn nỗ lực để tạo ra môi trường làm việc chuyên nghiệp cho nhân viên, chính sách lương thưởng xứng đáng với sự đóng góp của nhân viên, tuân thủ nghiêm túc các quy định về chính sách người lao động.

Đối với khách hàng

Với phương châm mang đến sản phẩm và dịch vụ tốt nhất đến với người tiêu dùng, công ty không ngừng nghiên cứu để có những cải tiến trong dịch vụ cũng như sản xuất. Đối với dịch vụ du lịch, C21 liên tục đổi mới để đáp ứng nhu cầu của khách hàng, tạo được sự thoải mái và vui vẻ khi đến nghỉ dưỡng tại các khu du lịch. Bên cạnh đó với phân khúc bất động sản, sự an toàn và chất lượng luôn được công ty đặt lên hàng đầu.





BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị
2. Báo cáo kiểm toán độc lập
3. Bảng cân đối kế toán
4. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
5. Báo cáo kết quả kinh doanh
6. Thuyết minh báo cáo tài chính

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 và các công ty con cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019.

1. Thông tin chung

Công ty

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (“Công ty”) (tên giao dịch đối ngoại là Century 21 Joint Stock Company, C21 JSC) là một công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300978657 (số đăng ký kinh doanh cũ 064078) đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 và các chứng nhận đăng ký thay đổi sau đó do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, với gần đây nhất là giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 16 tháng 5 năm 2016 và giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 21 tháng 1 năm 2020.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại 41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngành nghề 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 trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
- Trồng rừng và chăm sóc rừng (không có hoạt động tại trụ sở).

Các công ty con

- Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 :
 - Địa chỉ : Tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 90%;
 - Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 :
 - Địa chỉ : Thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
 - 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 MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : Số 76A, đường 30/04, khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
 - Hoạt động chính : dịch vụ lưu trú, dịch vụ hỗ trợ quảng bá và tổ chức tua du lịch.

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : Thôn 6, xã Lộc Tân, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 70%;
 - Hoạt động chính : trồng và khai thác trà; đầu tư trồng cà phê.
- Công ty cổ phần đầu tư phát triển Nông Nghiệp Thế Kỷ 21 ("CAD") :
 - Địa chỉ : Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh ;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 63,65%;
 - Hoạt động chính : phát triển các dự án nông nghiệp;
 - Được thành lập vào tháng 9 năm 2019.
- Công ty cổ phần Khoa học Nông nghiệp Minh Trần :
 - Địa chỉ : Ấp Sóc Mới, xã Long Sơn, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh;
 - Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ : 63,51% (trực tiếp và gián tiếp thông qua CAD)
 - Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 99,50%;
 - Hoạt động chính : kinh doanh trái cây và trồng, khai thác vườn xoài.

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm :

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Minh Tuấn	Chủ tịch (được bổ nhiệm ngày 8 tháng 1 năm 2020, trước đó là thành viên của Hội đồng Quản trị) kiêm người đại diện pháp luật
Ông Trần Công Tuấn	Chủ tịch (từ nhiệm vào ngày 8 tháng 1 năm 2020)
Ông Trần Thế Vinh	Phó Chủ tịch thường trực (được bổ nhiệm ngày 16 tháng 3 năm 2020), trước đó là thành viên của Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Mạnh Hào	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Anh Thư	Thành viên
Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Thành viên (được bổ nhiệm vào ngày 20 tháng 4 năm 2019)
Ông Đinh Thế Hiển	Thành viên (miễn nhiệm vào ngày 20 tháng 4 năm 2019)

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Kim Dung	Trưởng ban
Ông Võ Hoàng Chương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên

Ban điều hành

Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Tổng Giám đốc (được bổ nhiệm vào ngày 17 tháng 3 năm 2020)
Ông Nguyễn Mạnh Hào	Tổng Giám đốc (bãi nhiệm vào ngày 13 tháng 1 năm 2020)
	Phó Tổng Giám đốc (được bổ nhiệm vào ngày 13 tháng 2 năm 2020)
Bà Lê Thị Phụng	Phụ trách kế toán (được bổ nhiệm vào ngày 21 tháng 1 năm 2020)
Bà Lê Thị Thu Hà	Phụ trách kế toán (được bổ nhiệm vào ngày 1 tháng 3 năm 2020)
Bà Nguyễn Thị Minh Tần	Kế toán trưởng (bãi nhiệm vào ngày 13 tháng 1 năm 2020)

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

4. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán BDO được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019.

5. Công bố trách nhiệm của Ban giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày. Để lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, tùy thuộc vào sự khác biệt trọng yếu công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

Ban giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

6. Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho kỳ tài chính kết thúc vào cùng ngày, được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.



Thay mặt Hội đồng Quản trị

Ông TRẦN THẾ VINH
Phó Chủ tịch thường trực

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 5 năm 2020

Số : 21CEN/019.HCM.19

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông
Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Thế Kỳ 21 (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được lập ngày 20 tháng 5 năm 2020 từ trang 6 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 giám đốc

Ban giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con 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 và các công ty con. 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 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.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như được trình bày tại Mục 4.2 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo, vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, số dư tiền mặt tồn quỹ của Công ty và các công ty con là 39.723.532.915 VND, trong đó tiền mặt tồn quỹ tại Công ty cổ phần đầu tư phát triển Nông nghiệp Thế Kỳ 21 ("CAD") là 38.540.276.196 VND và tại Công ty cổ phần Khoa học Nông nghiệp Minh Trán là 508.798.339 VND. Như được đề cập tại Mục 2 trong Bản thuyết minh, chúng tôi không được bổ nhiệm kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty CAD, do đó chúng tôi không được chứng kiến việc kiểm kê tiền mặt tồn quỹ tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty CAD. Dựa trên các thông tin hiện có, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về giá trị ghi sổ của các khoản tiền mặt tồn quỹ vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 tại Công ty CAD và Công ty cổ phần Khoa học Nông nghiệp Minh Trán lần lượt là 38.540.276.196 VND và 508.798.339 VND bao gồm trong số dư tiền trên báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không và các ảnh hưởng nếu có đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (tiếp theo)

Như được trình bày tại thuyết minh số 4.15 trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo, vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản mục xây dựng cơ bản của Công ty và các công ty con là 23.777.607.837 VND. Dựa trên các thông tin hiện có, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về giá trị ghi sổ của các khoản xây dựng cơ bản này tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty cổ phần Khoa học Nông nghiệp Minh Trân là 7.163.855.028 VND bao gồm trong số dư trên. Theo đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không và các ảnh hưởng nếu có đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng có thể có của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.



NGUYỄN THỊ THANH
Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0185-2018-038-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN BDO – CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 5 năm 2020



TRẦN THỊ MAI HƯƠNG
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán : 0417-2018-038-1

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		464.525.543.064	572.054.966.032
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.2	220.011.014.023	375.228.718.757
Tiền	111		66.002.998.876	17.334.880.120
Các khoản tương đương tiền	112		154.008.015.147	357.893.838.637
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.3	146.872.566.013	138.484.869.072
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		146.872.566.013	138.484.869.072
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		72.780.588.224	51.602.217.458
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.4	38.238.393.369	33.696.421.790
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.5	10.958.415.918	5.822.134.363
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.6	48.000.000	1.625.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	4.7	25.127.217.973	10.636.245.850
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.8	(1.591.439.036)	(177.584.545)
Hàng tồn kho	140		20.004.181.891	1.628.594.832
Hàng tồn kho	141	4.9	20.004.181.891	1.628.594.832
Tài sản ngắn hạn khác	150		4.857.192.913	5.110.565.913
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.10	678.401.635	821.221.009
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.20	3.750.559.193	4.288.447.397
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.20	428.232.085	897.507

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		437.750.357.244	452.272.645.206
Các khoản phải thu dài hạn	210		135.921.255.413	125.009.107.689
Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.6	3.900.000.000	3.900.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	4.7	132.021.255.413	121.109.107.689
Tài sản cố định	220		122.286.376.994	127.419.337.618
Tài sản cố định hữu hình	221	4.11	93.476.221.583	97.628.880.247
Nguyên giá	222		200.154.543.191	190.609.112.458
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(106.678.321.608)	(92.980.232.211)
Tài sản cố định vô hình	227	4.12	28.810.155.411	29.790.457.371
Nguyên giá	228		36.154.314.953	36.154.314.953
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7.344.159.542)	(6.363.857.582)
Bất động sản đầu tư	230	4.13	7.570.184.746	8.701.092.376
Nguyên giá	231		37.157.633.973	37.157.633.973
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(29.587.449.227)	(28.456.541.597)
Tài sản dở dang dài hạn	240		148.729.953.229	147.955.570.070
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.14	124.952.345.392	138.567.418.802
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.15	23.777.607.837	9.388.151.268
Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.3	800.000.000	9.789.151.047
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		800.000.000	9.789.151.047
Đầu tư dài hạn khác	253		6.750.000.000	6.750.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
Tài sản dài hạn khác	260		21.306.954.563	33.398.386.406
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	17.857.077.365	19.691.486.381
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.16	3.449.877.198	13.706.900.025
Lợi thế thương mại	269	4.17	1.135.632.299	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		902.275.900.308	1.024.327.611.238

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		217.078.537.886	353.472.593.337
Nợ ngắn hạn	310		169.084.719.050	281.192.767.015
Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.18	10.879.591.497	5.900.109.858
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.19	254.152.949	60.532.825.997
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.20	8.756.232.418	30.172.968.739
Phải trả người lao động	314		4.617.759.828	6.255.504.587
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.21	48.581.070.411	123.326.397.323
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.22	83.580.779.801	46.537.109.259
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.23	1.895.477.000	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.24	749.999.988	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.25	9.769.655.158	8.467.851.252
Nợ dài hạn	330		47.993.818.836	72.279.826.322
Phải trả dài hạn khác	337	4.22	47.993.818.836	71.529.826.334
Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.24	-	749.999.988
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.26	685.197.362.422	670.855.017.901
Vốn chủ sở hữu	410		685.197.362.422	670.855.017.901
Vốn cổ phần	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
Thặng dư vốn cổ phần	412		152.344.409.590	152.344.409.590
Vốn khác của chủ sở hữu	414		32.470.000.000	-
Cổ phiếu quỹ	415		(39.694.333.716)	(39.694.333.716)
Quỹ đầu tư phát triển	418		34.970.361.447	34.174.443.854
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		284.524.568.210	315.204.664.248
- Các năm trước	421a		246.900.624.716	241.311.103.126
- Năm hiện hành	421b		37.623.943.494	73.893.561.122
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		27.218.646.891	15.462.123.925
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		902.275.900.308	1.024.327.611.238



NGUYỄN MINH TUẤN

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 5 năm 2020

LÊ THỊ THU HÀ

Phụ trách kế toán/Người lập

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	2019 VND	2018 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		184.691.706.536	358.701.161.190
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		7.272.727	6.299.935
Doanh thu thuần	10	5.1	184.684.433.809	358.694.861.255
Giá vốn hàng bán	11	5.2	49.644.523.600	205.034.612.118
Lợi nhuận gộp	20		135.039.910.209	153.660.249.137
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	21.606.381.286	55.290.186.291
Chi phí tài chính	22	5.4	36.962.032.202	46.125.641.982
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		48.527.533	1.405.094.221
Lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		3.407.068.098	108.989.486
Chi phí bán hàng	25	5.5	11.370.108.524	21.879.174.508
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	29.062.606.670	30.184.411.931
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		75.844.476.001	110.652.217.521
Thu nhập khác	31		899.825.857	6.747.712.345
Chi phí khác	32		9.263.119.749	5.805.128.473
Lợi nhuận khác	40	5.7	(8.363.293.892)	942.583.872
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		67.481.182.109	111.594.801.393
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	12.560.605.846	45.007.134.274
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	52	5.8	10.257.022.827	(13.369.942.836)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		44.663.553.436	79.957.609.955
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		46.548.715.702	78.677.923.366
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1.885.162.266)	1.279.686.589
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	2.362	4.629
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	2.362	4.629



NGUYỄN MINH TUẤN

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 5 năm 2020

LÊ THỊ THU HÀ

Phụ trách kế toán/Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	2019 VND	2018 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	67.481.182.109	111.594.801.393
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	02	15.489.567.579	14.768.139.910
Các khoản dự phòng	03	7.539.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	04	(120.588)	(292.735.498)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(10.647.215.243)	(55.173.947.967)
Chi phí lãi vay	06	48.527.533	2.406.695.645
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	72.379.480.390	73.302.953.483
Tăng các khoản phải thu	09	(9.355.983.554)	(10.348.258.055)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(5.683.544.264)	14.312.184.032
(Giảm)/tăng các khoản phải trả	11	(116.357.027.091)	86.039.247.254
Giảm chi phí trả trước	12	1.977.228.390	5.477.382.929
Tiền lãi vay đã trả	14	(48.527.533)	(2.573.781.420)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(34.330.022.986)	(24.289.852.905)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(4.808.549.730)	(3.964.820.993)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(96.226.946.378)	137.955.054.325
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(23.787.886.818)	(4.270.053.344)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	350.909.091
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(8.387.696.941)	(86.916.001.155)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	1.552.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(21.123.423.034)	(41.625.830.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	261.558.241	42.012.222.025
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	21.788.038.483	51.648.344.884
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(29.697.410.069)	(38.800.408.499)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	9.210.000.000	90.190.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(20.424.746.474)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(38.503.468.875)	(17.241.032.225)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(29.293.468.875)	52.524.221.301
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50	(155.217.825.322)	151.678.867.127
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60	375.228.718.757	223.257.116.132
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	120.588	292.735.498
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	220.011.014.023	375.228.718.757



NGUYỄN MINH TUẤN
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị
 Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 5 năm 2020

LÊ THỊ THU HÀ
 Phụ trách kế toán/Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (“Công ty”) (tên giao dịch đối ngoại là Century 21 Joint Stock Company, C21 JSC) là một công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300978657 (số đăng ký kinh doanh cũ 064078) đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 và các chứng nhận đăng ký thay đổi sau đó do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, với gần đây nhất là giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 16 tháng 5 năm 2016 và giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 21 tháng 1 năm 2020.

Trụ sở của Công ty đặt tại số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Trong năm tài chính này, hoạt động chủ yếu của Công ty là cho thuê văn phòng và đầu tư các dự án bất động sản.

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

- Dự án khu dân cư với quy mô 6,5 ha tại phường Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án khu dân cư với quy mô 6 ha tại lô 9B7 – Khu đô thị Nam Sài Gòn (“Dự án Camellia Garden”), thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án khu du lịch Mũi Đá, tỉnh Bình Thuận;
- Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng suối khoáng Phong Điền, tỉnh Bình Thuận.

Các công ty con

- Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 :
 - Địa chỉ : Tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 90%;
 - Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 :
 - Địa chỉ : Thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
 - 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 Mỏ Đá Chim.
- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : Số 76A, đường 30/04, khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
 - Hoạt động chính : dịch vụ lưu trú, dịch vụ hỗ trợ quảng bá và tổ chức tua du lịch.
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : Thôn 6, xã Lộc Tân, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 70%;
 - Hoạt động chính : trồng và khai thác trà; đầu tư trồng cà phê.
- Công ty cổ phần đầu tư phát triển Nông nghiệp Thế Kỷ 21 (“CAD”) :
 - Địa chỉ : Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh ;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 63,65%;
 - Hoạt động chính : phát triển các dự án nông nghiệp;
 - Được thành lập vào tháng 9 năm 2019.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)

- Công ty cổ phần Khoa học Nông nghiệp Minh Trần :
 - Địa chỉ : Ấp Sóc Mới, xã Long Sơn, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh;
 - Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ : 63,51% (trực tiếp và gián tiếp thông qua CAD)
 - Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 99,50%;
 - Hoạt động chính : kinh doanh trái cây và trồng, khai thác vườn xoài.

Vốn góp vào các công ty con :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 31/12/2019 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Sao Mai Thế Kỷ 21	50.000.000.000	90	45.000.000.000	-
Hàm Tân Thế Kỷ 21	100.000.000.000	100	100.000.000.000	-
Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	62.000.000.000	100	62.000.000.000	-
An Việt Thế Kỷ 21	20.000.000.000	70	14.000.000.000	-
Nông Nghiệp Thế Kỷ 21	60.000.000.000	63,65	38.190.000.000	-
Minh Trần	31.000.000.000	99,50	27.362.500.000	(3.482.500.000)

Các công ty liên kết chủ yếu

- Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21
 - Địa chỉ : tổ 16, ấp Long Hiệu, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
 - Hoạt động chính : đang triển khai phát triển khu du lịch sinh thái.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con là 288 người (31 tháng 12 năm 2018 là 298 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), được lập theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Năm tài chính được bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Các điều chỉnh cần thiết được lập để đảm bảo sự nhất quán trong việc áp dụng các chính sách kế toán giữa Công ty mẹ và các công ty con ("tập đoàn").

Báo cáo kết quả kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi được trình bày trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất kể từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán đi khoản đầu tư ở công ty con đó.

Tất cả các giao dịch và số dư cũng như các khoản lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa công ty mẹ và các công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của các nhà đầu tư khác trong tổng vốn chủ sở hữu tại các công ty con cũng như trong kết quả hoạt động kinh doanh trong năm được phản ánh trên khoản mục "Lợi ích của cổ đông không kiểm soát" trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tương ứng.

Công ty con là công ty chịu sự kiểm soát bởi tập đoàn trên phương diện tài chính và chính sách hoạt động, thường được thể hiện qua việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con. Công ty con được hợp nhất kể từ ngày việc kiểm soát được chuyển cho tập đoàn và được loại trừ khỏi việc hợp nhất khi quyền kiểm soát chấm dứt.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất bao gồm :

- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21
- Công ty cổ phần đầu tư phát triển Nông nghiệp Thế Kỷ 21
- Công ty cổ phần Khoa học Nông nghiệp Minh Trần

trong đó, báo cáo tài chính của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Nông nghiệp Thế Kỷ 21 chưa được kiểm toán; Tình hình tài chính tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của công ty này như sau :

VND

Tình hình tài chính tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019

Tài sản	
- Tiền và các khoản tương đương tiền	39.128.407.023
- Đầu tư vào công ty con – Minh Trần	20.790.000.000
- Các tài sản khác	165.225.700
	60.083.632.723
Nợ phải trả và vốn chủ sở hữu	
- Nợ phải trả	101.500.000
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	60.000.000.000
- Lỗ lũy kế	(17.867.277)
	60.083.632.723

Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính 2019

Doanh thu hoạt động tài chính	13.402.316
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(31.269.593)
Lỗ trước thuế	(17.867.277)

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể thông qua việc tham gia vào quyết định các chính sách về tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư, nhưng không kiểm soát hoạt động của công ty đó.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản góp vốn liên kết trình bày trong bảng cân đối kế toán theo phương pháp giá gốc đã được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết trong năm được thể hiện tại khoản mục "Lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết" trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong công ty liên kết.

Công ty dùng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm khoản đầu tư không còn là công ty liên kết. Nếu khoản đầu tư còn lại trong công ty liên kết trở thành khoản đầu tư tài chính dài hạn, khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý và được coi là giá trị gốc tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Phần lãi/(lỗ) từ việc thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. 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 ngày báo cáo.

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

3.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua 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.

Đối với nguyên vật liệu, hàng hóa : áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên và giá vốn chủ yếu được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh ngắn hạn là chi phí chăm sóc vườn trà ngoài vụ, chủ yếu bao gồm chi phí nhân công, phân bón và các chi phí có liên quan.

Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn là chi phí đầu tư xây dựng dự án, chủ yếu bao gồm chi phí đền bù giải tỏa, chuyển quyền sử dụng đất và các khoản chi phí phải trả cho các nhà thầu xây dựng.

Dự phòng hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giảm giá nguyên vật liệu, chi phí đầu tư xây dựng dự án, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp có thể xảy ra (giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời...) dựa trên bằng chứng hợp lý về sự giảm giá trị vào thời điểm cuối năm tài chính. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng hàng tồn kho được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

3.5 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư ngắn hạn bao gồm khoản đầu tư có thời hạn đáo hạn trong vòng hoặc không quá 12 tháng tại thời điểm báo cáo. Các khoản đầu tư ngắn hạn được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản đầu tư vào đơn vị khác mà tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hay ảnh hưởng đáng kể. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc và lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của tập đoàn trong các tổ chức kinh tế này.

3.6 Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xoá sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính như sau :

Tài sản cố định hữu hình

Nhà cửa, vật kiến trúc	4 - 30 năm
Máy móc thiết bị	2 - 15 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Dụng cụ quản lý	3 - 8 năm
Vườn cây lâu năm	10 - 15 năm
Tài sản cố định khác	5 - 18 năm

Tài sản vô hình:

Chi phí đền bù giải tỏa	20 – 23 năm
Chi phí lập hồ sơ xin giấy phép mở bùn	Theo thời gian được cấp phép khai thác
Giá trị thương quyền mỏ nước khoáng	16 năm
Phần mềm kế toán	3 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	Theo thời hạn trên GCN QSD đất
Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài	Không trích khấu hao

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà được nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí phải bỏ ra tính đến thời điểm xây dựng hoàn thành bất động sản đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính như sau :

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỸ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng công trình

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

Vườn cây

Vườn cây lâu năm (trà, xoài) trong giai đoạn đầu tư 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 năm. 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

3.9 Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn chủ yếu bao gồm chi phí cải tạo công trình phục vụ khách tham quan, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng, phí cấp quyền khai thác khoáng sản, tiền chi trả cho việc đền bù/chuyển nhượng quyền sử dụng đất để mở rộng khu tắm bùn và tiền sử dụng đất; được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong khoảng thời gian trả trước hoặc khoảng thời gian tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí như sau:

Chi phí cải tạo các công trình phục vụ khách tham quan	2 – 3 năm
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	8 - 26 năm
Chi phí đền bù/ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để mở rộng khu tắm bùn	Theo thời hạn được sử dụng - 50 năm
Tiền sử dụng đất	Theo thời hạn thuê - đến ngày 5 tháng 6 năm 2058

3.10 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ giá trị đã phân bổ. Lợi thế thương mại được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản và nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện giao dịch đầu tư. Lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được phân bổ theo đường thẳng vào chi phí trong thời gian 5 năm.

3.11 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác được thể hiện theo nguyên giá.

3.12 Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là một kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể dẫn tới sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản để bán được Công ty ước tính dựa trên các thông tin hiện có về việc sửa chữa bảo hành của các bất động sản đã bán trong quá khứ.

3.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

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

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

3.14 Trích lập các quỹ

Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ

Theo Điều lệ của Công ty, lợi nhuận sau thuế sẽ được trích lập các quỹ: Quỹ khen thưởng phúc lợi với mức trích 5% lợi nhuận sau thuế; và các quỹ khác (quỹ đầu tư phát triển).

Trên báo cáo tài chính hợp nhất

Các quỹ được trích lập theo Điều lệ như trên, riêng phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát đối với quỹ thuộc vốn chủ sở hữu (như quỹ đầu tư phát triển) trên báo cáo tài chính của công ty con được ghi nhận vào giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát.

3.15 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ được cung cấp và kết quả được xác định một cách đáng tin cậy.

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

3.16 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% tính trên thu nhập chịu thuế, riêng Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 hiện đang được áp dụng mức thuế suất ưu đãi là 10%.

3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu là khoản lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của cổ đông công ty mẹ (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) chia cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu là lãi trên cổ phiếu có tính đến tác động của công cụ trong tương lai có thể được chuyển đổi thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu, được tính bằng cách lấy lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của cổ đông công ty mẹ (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) và các khoản điều chỉnh khác (nếu có), chia cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm.

3.18 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty và các công ty con là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

3.19 Các bên có liên quan

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

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

Công ty/cá nhân	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty liên kết

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

4.1 Hợp nhất kinh doanh

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, Tập đoàn đã tăng thêm tỷ lệ sở hữu trong Công ty cổ phần Khoa học Nông nghiệp Minh Trần từ 40% lên 63,51%, trong đó 0,5% được đầu tư trực tiếp từ Công ty và 63,01% được đầu tư gián tiếp qua công ty con - Công ty cổ phần đầu tư phát triển Nông nghiệp Thế Kỷ 21.

Việc mua này có ảnh hưởng tới tài sản và nợ phải trả của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	VND
Tài sản	
- Tiền và các khoản tương đương tiền	1.492.351.845
- Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác	10.213.211.001
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.583.900.036)
- Hàng tồn kho	957.376.333
- Tài sản cố định hữu hình, thuần	636.139.915
- Xây dựng cơ bản dở dang	6.492.501.846
	18.207.680.904
Nợ phải trả	
- Vay ngắn hạn	(1.895.477.000)
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(34.205.166)
- Phải trả người lao động	(362.653.865)
	(2.292.336.031)
	15.915.344.873
Tài sản thuần có thể xác định được	
Tài sản thuần nhận được (63,51%)	10.107.835.529
Điều chỉnh giá trị đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ đã ghi nhận trước đây	4.633.862.051
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	1.195.402.420
Khoản thanh toán thuần cho việc mua	15.937.100.000
Trong đó :	
- Khoản tiền đã được thanh toán trước năm 2019 để sở hữu 40%	11.000.000.000
- Phần giá trị tăng thêm 23,51% trong năm 2019	4.937.100.000

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Tiền mặt tồn quỹ	39.723.532.915	683.523.037
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.279.465.961	16.651.357.083
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	154.008.015.147	357.893.838.637
	220.011.014.023	375.228.718.757

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

	31/12/2019		31/12/2018	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	219.268.337.450	219.268.337.450	363.286.052.123	363.286.052.123
USD	31.970,58	742.676.573	513.773,57	11.942.666.634
		220.011.014.023		375.228.718.757

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<u>146.872.566.013</u>	<u>138.484.869.072</u>

Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 4 tháng đến 13 tháng tại các ngân hàng và hưởng lãi suất năm từ 5,5% đến 7,6%/năm.

Đầu tư tài chính dài hạn

		31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Đầu tư vào công ty liên kết	(a)	800.000.000	9.789.151.047
Đầu tư dài hạn khác	(b)	6.750.000.000	6.750.000.000
		<u>7.550.000.000</u>	<u>16.539.151.047</u>
<i>Dự phòng:</i>			
Đầu tư dài hạn khác	(c)	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
		<u>(6.750.000.000)</u>	<u>(6.750.000.000)</u>
		<u>800.000.000</u>	<u>9.789.151.047</u>

(a) Khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau :

	31/12/2019		31/12/2018	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị đầu tư VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị đầu tư VND
Tân Uyên	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Minh Trán	-	-	9.789.151.047	11.015.945.000
Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	800.000.000	800.000.000	-	-
	<u>800.000.000</u>	<u>15.800.000.000</u>	<u>9.789.151.047</u>	<u>26.015.945.000</u>

Biến động đầu tư dài hạn vào các công ty liên kết trong năm như sau :

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	9.789.151.047	9.098.140.533
Tăng trong năm	800.000.000	800.000.000
Lỗ từ công ty liên kết	(3.407.068.098)	(108.989.486)
Chuyển sang công ty con	(6.382.082.949)	-
Số dư cuối năm	<u>800.000.000</u>	<u>9.789.151.047</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

4.3 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(b) Các khoản đầu tư dài hạn khác

	31/12/2019		31/12/2018	
	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông	5%	6.750.000.000	5%	6.750.000.000
- Địa chỉ : TP. Hồ Chí Minh				
- Hoạt động chính : Mua bán, kinh doanh chứng khoán.				
- Tình hình hoạt động : Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng.				
		<u>6.750.000.000</u>		<u>6.750.000.000</u>

(c) Tình hình biến động của dự phòng đầu tư tài chính dài hạn như sau :

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	6.750.000.000	6.750.000.000
Số dư cuối năm	<u>6.750.000.000</u>	<u>6.750.000.000</u>

4.4 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Phải thu các khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	36.205.335.816	32.308.848.899
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, thuê mặt bằng	73.743.723	147.296.408
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	1.306.891.100	1.221.456.483
Phải thu tiền bán sản phẩm nông nghiệp	652.422.730	18.820.000
	<u>38.238.393.369</u>	<u>33.696.421.790</u>

4.5 Ứng trước cho người bán

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Công đoàn báo Tuổi Trẻ	4.000.000.000	4.000.000.000
Các nhà thầu thi công xây dựng	4.078.908.200	-
Khác	2.879.507.718	1.822.134.363
	<u>10.958.415.918</u>	<u>5.822.134.363</u>

Khoản ứng trước 4 tỷ VND 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

4.6 Phải thu về cho vay

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Cho các cá nhân vay, trong đó :		
Ngắn hạn	48.000.000	1.625.000.000
Dài hạn	3.900.000.000	3.900.000.000
	<u>3.948.000.000</u>	<u>5.525.000.000</u>

Khoản cho vay dài hạn là khoản phải thu ông Thân Trọng Việt – Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trần, 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 VND.

4.7 Các khoản phải thu khác

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Phải thu nhân viên	2.052.028.932	1.976.169.231
Tạm ứng nhân viên	4.746.000.000	4.784.113.951
Ông Đỗ Đình Dũng (a)	5.652.965.879	-
Ông Thân Trọng Việt (b)	7.629.503.174	-
Lãi dự thu	3.133.212.015	3.391.879.352
Phải thu khác	1.913.507.973	484.083.316
	<u>25.127.217.973</u>	<u>10.636.245.850</u>
<i>Dài hạn</i>		
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng, mỏ bùn	244.622.438	230.874.714
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh	131.776.632.975	120.878.232.975
Trong đó :		
- Hợp đồng 123/HĐ-2017 ngày 10/7/2017 (c)	66.700.395.000	57.790.455.000
- Hợp đồng 139/HĐ-2017 ngày 14/11/2017 (d)	63.087.777.975	63.087.777.975
- Hợp đồng 03/2019/HĐ ngày 14/5/2019 (e)	1.988.460.000	-
	<u>132.021.255.413</u>	<u>121.109.107.689</u>

(a) Bao gồm:

- 4.952.374.879 VND là khoản phải thu ông Đỗ Đình Dũng được thỏa thuận như là khoản ứng trước để mua lại 29% vốn điều lệ của ông Dũng trong Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 theo hợp đồng mua bán phần vốn góp ngày 11 tháng 6 năm 2019.
- 700.591.000 VND là khoản phải thu ông Dũng liên quan khoản tiền đền bù giá trị tài nguyên rừng bị thiệt hại tại Công ty An Việt Thế Kỷ 21.

(b) Đây là khoản tạm ứng cho ông Thân Trọng Việt, Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty cổ phần khoa học Nông nghiệp Minh Trần để thực hiện các dự án cho trang trại 27,3 ha tại tỉnh Trà Vinh.

(c) Đây là khoản 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 quỹ đất của Công ty 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.

(d) Đây là khoản hợp tác đầu tư với bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh để phát triển quỹ đất thực hiện dự án bất động sản tại huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

(e) Đây là khoản hợp tác đầu tư với ông Hà Mạnh Thắng để phát triển quỹ đất thực hiện dự án khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Trạch.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

4.8 Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2019		31/12/2018	
	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND
Phải thu khách hàng	679.639.036	679.639.036	-	-
Phải thu khác	911.800.000	911.800.000	177.584.545	177.584.545
	1.591.439.036	1.591.439.036	177.584.545	177.584.545

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

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	177.584.545	880.984.545
Tăng do hợp nhất kinh doanh	1.583.900.036	-
Trích lập dự phòng	7.539.000	-
Xóa nợ	(177.584.545)	(703.400.000)
Số dư cuối năm	1.591.439.036	177.584.545

4.9 Hàng tồn kho

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Hàng hóa bất động sản	16.602.423.464	-
Nguyên vật liệu	1.083.828.757	887.946.822
Công cụ, dụng cụ	654.105.610	371.549.770
Hàng hóa	84.824.816	110.086.385
Chi phí dở dang – Chi phí chăm sóc ngoài vụ	1.578.999.244	259.011.855
	20.004.181.891	1.628.594.832

4.10 Chi phí trả trước

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công cụ dụng cụ	363.826.722	408.618.884
Chi phí thuê bãi giữ xe	36.552.530	57.333.333
Chi phí trả trước khác	278.022.383	355.268.792
	678.401.635	821.221.009
<i>Dài hạn</i>		
Chi phí cải tạo công trình	1.307.561.283	1.768.078.553
Công cụ dụng cụ	4.295.075.506	5.246.359.848
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	1.324.509.385	1.411.055.117
Tiền sử dụng đất (*)	10.667.333.815	10.913.749.143
Chi phí khác	262.597.376	352.243.720
	17.857.077.365	19.691.486.381

(*) Trong đó bao gồm 9.988.257.034 VND là 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 tại Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21; đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, công ty này chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này từ cơ quan nhà nước cơ quan có thẩm quyền.

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

4.10 Chi phí trả trước (tiếp theo)

Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	19.691.486.381	13.361.589.124
Tăng trong năm	3.104.841.364	16.482.775.934
Phân bổ vào chi phí trong năm	(4.939.250.380)	(9.930.278.535)
Phân loại sang tài sản cố định	-	(222.600.142)
Số dư cuối năm	<u>17.857.077.365</u>	<u>19.691.486.381</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

4.11 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Vườn cây lâu năm VND	Tài sản khác VND	Cộng VND
Nguyên giá							
Vào ngày 01/01/2019	147.082.996.036	12.857.519.185	6.569.368.977	512.016.700	11.834.766.252	11.752.445.308	190.609.112.458
Mua trong năm	799.202.909	1.221.703.000	-	31.809.091	-	345.917.782	2.398.632.782
Tăng từ xây dựng cơ bản	5.598.820.715	116.566.818	-	-	-	415.768.975	6.131.156.508
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	149.200.000	-	-	719.105.764	147.335.679	1.015.641.443
Vào ngày 31/12/2019	153.481.019.660	14.344.989.003	6.569.368.977	543.825.791	12.553.872.016	12.661.467.744	200.154.543.191
Giá trị hao mòn lũy kế							
Vào ngày 01/01/2019	70.597.493.080	7.383.987.019	3.110.854.295	512.016.700	5.646.853.126	5.729.027.991	92.980.232.211
Khấu hao trong năm	10.040.703.705	686.074.549	680.092.260	530.152	895.972.688	1.015.214.515	13.318.587.869
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	89.223.319	-	-	179.776.440	110.501.769	379.501.528
Vào ngày 31/12/2019	80.638.196.785	8.159.284.887	3.790.946.555	512.546.852	6.722.602.254	6.854.744.275	106.678.321.608
Giá trị còn lại							
Vào ngày 01/01/2019	76.485.502.956	5.473.532.166	3.458.514.682	-	6.187.913.126	6.023.417.317	97.628.880.247
Vào ngày 31/12/2019	72.842.822.875	6.185.704.116	2.778.422.422	31.278.939	5.831.269.762	5.806.723.469	93.476.221.583

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 27.792.566.371 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 27.599.802.781 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

4.12 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán VND	Chi phí đền bù giải tỏa VND	Quyền sử dụng đất VND	Phí giấy phép khai thác mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Vào ngày 01/01/2019	319.842.840	12.479.958.302	20.500.412.674	1.091.405.136	1.762.696.001	36.154.314.953
Vào ngày 31/12/2019	319.842.840	12.479.958.302	20.500.412.674	1.091.405.136	1.762.696.001	36.154.314.953
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2019	249.719.960	5.034.242.470	496.913.180	257.982.016	324.999.956	6.363.857.582
Khấu hao trong năm	22.095.504	543.121.632	298.147.908	91.936.920	24.999.996	980.301.960
Vào ngày 31/12/2019	271.815.464	5.577.364.102	795.061.088	349.918.936	349.999.952	7.344.159.542
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2019	70.122.880	7.445.715.832	20.003.499.494	833.423.120	1.437.696.045	29.790.457.371
Vào ngày 31/12/2019	48.027.376	6.902.594.200	19.705.351.586	741.486.200	1.412.696.049	28.810.155.411

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.190.974.422 VND (31 tháng 12 năm 2018 là 1.114.894.422 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

4.13 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2019	2.933.909.250	26.919.086.889	7.304.637.834	37.157.633.973
Vào ngày 31/12/2019	2.933.909.250	26.919.086.889	7.304.637.834	37.157.633.973
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2019	782.375.799	24.265.334.790	3.408.831.008	28.456.541.597
Khấu hao trong năm	-	838.722.114	292.185.516	1.130.907.630
Vào ngày 31/12/2019	782.375.799	25.104.056.904	3.701.016.524	29.587.449.227
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2019	2.151.533.451	2.653.752.099	3.895.806.826	8.701.092.376
Vào ngày 31/12/2019	2.151.533.451	1.815.029.985	3.603.621.310	7.570.184.746

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.060.658.039 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 7.011.388.039 VND).

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	87.897.611.332	87.800.789.216
- Khu dân cư Camellia Garden	33.399.217.194	47.360.286.698
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	2.887.114.068	757.533.142
- Dự án Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức	768.402.798	768.402.798
- Khu du lịch suối khoáng Phong Điền, Bình Thuận	-	1.880.406.948
	124.952.345.392	138.567.418.802

Chi phí đầu tư vào các dự án theo tính chất bao gồm:

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	108.244.643.428	99.181.109.580
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng, thiết kế, đo vẽ và xây dựng hoàn thiện nhà	9.514.736.597	30.368.881.778
Các chi phí khác	7.192.965.367	9.017.427.444
	124.952.345.392	138.567.418.802

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

4.15 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	9.388.151.268	28.843.711.711
Tăng do mua sắm trong năm	21.487.254.036	4.016.749.519
Tăng do hợp nhất kinh doanh	6.492.501.846	-
Giảm trong năm :		
Kết chuyển tài sản cố định hữu hình	(6.131.156.508)	(8.183.614.790)
Kết chuyển tài sản cố định vô hình	-	(1.692.696.001)
Kết chuyển vào chi phí	(7.459.142.805)	(2.070.012.799)
Kết chuyển chi phí trả trước	-	(11.525.986.372)
Số dư cuối năm	<u>23.777.607.837</u>	<u>9.388.151.268</u>

Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản như sau :

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí Mỏ Vĩnh Phương	2.812.671.091	1.356.431.091
Chi phí đầu tư trồng cây	-	7.452.142.805
Chi phí cải tạo nhà hàng	13.161.134.710	-
Chi phí cải tạo trang trại tại vườn xoài	3.720.033.652	-
Chi phí xây dựng cơ bản vườn xoài	3.443.821.376	-
Khác	639.947.008	579.577.372
	<u>23.777.607.837</u>	<u>9.388.151.268</u>

4.16 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả) phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ/(chịu thuế) :		
Chi phí trích trước	2.730.195.586	13.194.360.064
Dự phòng khoản đầu tư vào công ty con	275.551.728	275.551.728
Chi phí khấu hao	444.129.884	338.112.242
Chênh lệch tỉ giá	-	(101.124.009)
	<u>3.449.877.198</u>	<u>13.706.900.025</u>

Thuế suất thuế TNDN được sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

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

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	13.706.900.025	336.957.189
Ghi nhận (chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	(10.257.022.827)	13.369.942.836
Số dư cuối năm	<u>3.449.877.198</u>	<u>13.706.900.025</u>

4.17 Lợi thế thương mại

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	-	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh (thuyết minh 4.1)	1.195.402.420	-
Phân bổ trong năm	(59.770.121)	-
Số dư cuối năm	<u>1.135.632.299</u>	-

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

4.18 Phải trả người bán

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Phải trả người bán - Bên thứ ba		
- Công ty TNHH MTV xây dựng TTCO	3.642.461.830	-
- Công ty TNHH TMDV Công Ân	4.700.000.000	4.700.000.000
- Các khách hàng khác	2.537.129.667	1.200.109.858
	10.879.591.497	5.900.109.858

4.19 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Người mua trả tiền trước - Bên thứ ba		
- Các khách hàng mua nhà	-	60.007.920.340
- Các khách hàng khác	254.152.949	524.905.657
	254.152.949	60.532.825.997

4.20 Thuế

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

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	4.288.447.397	5.014.259.350
Phát sinh trong năm:		
- Thuế GTGT được khấu trừ	4.542.513.516	5.761.985.592
- Thuế GTGT đã khấu trừ	(4.420.978.187)	(6.320.033.272)
- Thuế GTGT không được khấu trừ	(608.220.267)	(167.764.273)
- Thuế GTGT đầu vào của công ty con đã chuyển nhượng	(92.688.410)	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	41.485.144	-
Số dư cuối năm	3.750.559.193	4.288.447.397

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Vào ngày 01/01/2019 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Vào ngày 31/12/2019 VND
Thuế giá trị gia tăng	1.034.880.778	8.362.491.642	(9.103.047.446)	294.324.974
Thuế tiêu thụ đặc biệt	38.696.324	658.509.852	(641.764.924)	55.441.252
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.746.998.514	12.560.605.846	(34.330.022.986)	6.977.581.374
Thuế thu nhập cá nhân	234.883.301	2.040.861.327	(1.892.927.704)	382.816.924
Thuế tài nguyên	53.037.900	1.131.531.400	(1.090.735.300)	93.834.000
Tiền thuê đất, thuế nhà đất	-	937.590.807	(1.365.822.892)	(428.232.085)
Lệ phí trước bạ	-	112.182.909	(112.182.909)	-
Phí môi trường	64.471.922	1.525.267.937	(1.460.222.595)	129.517.264
Thuế nhà thầu	-	74.667.234	(74.667.234)	-
Lệ phí môn bài	-	15.000.000	(15.000.000)	-
Bồi thường giá trị tài nguyên rừng	-	1.401.182.000	(700.591.000)	700.591.000
Các khoản phải nộp khác	-	135.431.303	(13.305.673)	122.125.630
Các khoản phải nộp khác	(897.507)	897.507	-	-
Cộng	30.172.071.232	28.956.219.764	(50.800.290.663)	8.328.000.333
Trong đó				
Phải thu	(897.507)			(428.232.085)
Phải trả	30.172.968.739			8.756.232.418

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

4.21 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Giá vốn trích trước và các chi phí phải trả khác		
- dự án Camellia Garden	46.979.640.871	122.128.866.825
Chi phí phải trả cho nhà thầu	879.526.284	543.685.708
Chi phí hỗ trợ bán hàng	646.032.256	597.575.790
Chi phí khác	75.871.000	56.269.000
	48.581.070.411	123.326.397.323

4.22 Phải trả khác

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Ngắn hạn		
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả :		
- Báo Tuổi Trẻ	7.508.814.659	7.127.166.563
- Công ty Nam Long	30.269.255.731	27.882.654.266
Khách hàng đặt cọc mua nhà thuộc dự án Camellia Garden	34.168.799.600	194.581.100
Phí bảo trì thu hộ - dự án Camellia Garden	6.935.623.184	6.414.796.184
Phí quản lý thu hộ - dự án Camellia Garden	-	518.426.117
Cổ tức phải trả	852.361.080	637.799.955
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	58.231.864	-
Phải trả ông Đỗ Đình Dũng	1.642.107.429	
Phải trả ông Thân Trọng Việt	1.072.984.577	
Các khoản phải trả khác	1.072.601.677	1.761.685.074
	83.580.779.801	46.537.109.259
Dài hạn		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	7.897.597.502	7.453.605.000
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 đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	25.761.692.288	49.741.692.288
	47.993.818.836	71.529.826.334

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.

4.23 Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Vay ngân hàng	1.895.477.000	-
	1.895.477.000	-

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, số dư các khoản vay ngân hàng là khoản vay thấu chi theo hợp đồng tín dụng số TKC.DN.01.270818 với Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) ký ngày 28 tháng 8 năm 2018, trong đó:

- 1.037.167.000 VND là khoản vay theo khế ước nhận nợ số 289912659 ngày 13 tháng 8 năm 2019, thời hạn vay từ ngày 14 tháng 8 năm 2019 đến 13 tháng 2 năm 2020, lãi suất 8,8%/năm.
- 858.310.000 VND là khoản vay theo khế ước nhận nợ số 290132059 ngày 16 tháng 8 năm 2019, thời hạn vay từ ngày 17 tháng 9 năm 2019 đến ngày 16 tháng 2 năm 2020, lãi suất 8,8%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

4.24 Dự phòng phải trả

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

4.25 Quỹ khen thưởng và phúc lợi ("KTPL")

	2019	2018
	VND	VND
Số dư đầu năm	8.467.851.252	6.842.547.286
Trong năm :		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ	5.245.854.451	4.784.362.244
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông không kiểm soát	78.499.185	115.762.715
Sử dụng quỹ	(4.022.549.730)	(3.274.820.993)
Số dư cuối năm	<u>9.769.655.158</u>	<u>8.467.851.252</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

4.26 Vốn chủ sở hữu

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

Năm trước	Vốn cổ phần		Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
	VND	VND							
Số dư 01/01/2018	193.363.710.000	126.438.409.590	-	(103.978.333.716)	34.174.443.854	17.298.200.051	523.781.547.905		
Tài phát hành cổ phiếu quỹ	-	25.906.000.000	-	64.284.000.000	-	-	90.190.000.000		
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	1.279.686.589	79.957.609.955		
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(4.784.362.244)	(4.900.124.959)		
Thường HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(690.000.000)	(690.000.000)		
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(14.484.015.000)	(17.484.015.000)		
Số dư 31/12/2018	193.363.710.000	152.344.409.590	-	(39.694.333.716)	34.174.443.854	15.462.123.925	670.855.017.901		
Năm nay									
Số dư 01/01/2019	193.363.710.000	152.344.409.590	-	(39.694.333.716)	34.174.443.854	15.462.123.925	670.855.017.901		
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	(1.885.162.266)	44.663.553.436		
Lãi thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	447.565.377	447.565.377		
Tăng vốn từ lợi nhuận của công ty con	-	-	32.470.000.000	-	-	(32.470.000.000)	-		
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát vào công ty con	-	-	-	-	-	-	-		
Lợi thế thương mại thuộc cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	21.810.000.000	21.810.000.000		
Trích lập quỹ ĐTPT	-	-	-	-	706.492.666	(1.750.390.656)	(1.750.390.656)		
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(78.499.185)	(5.324.353.636)		
Thường HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(786.000.000)	(786.000.000)		
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(34.968.030.000)	(38.718.030.000)		
Điều chỉnh do tăng thêm phần sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	89.424.927	(2.589.424.927)	(6.000.000.000)		
Số dư 31/12/2019	193.363.710.000	152.344.409.590	32.470.000.000	(39.694.333.716)	34.970.361.447	27.218.646.891	685.197.362.422		

Vốn cổ phần : Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, vốn điều lệ của Công ty là 193.363.710.000 VND, chia thành 19.336.371 cổ phần.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

4.26 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	<i>Các năm trước VND</i>	<i>Năm hiện hành VND</i>	<i>Cộng VND</i>
<i>Năm trước</i>			
Số dư 01/01/2018	256.485.118.126	-	256.485.118.126
Lợi nhuận trong năm	-	78.677.923.366	78.677.923.366
Trích lập quỹ KTPL	-	(4.784.362.244)	(4.784.362.244)
Chi thường ĐHQT và BKS	(690.000.000)	-	(690.000.000)
Chia cổ tức	(14.484.015.000)	-	(14.484.015.000)
Số dư 31/12/2018	241.311.103.126	73.893.561.122	315.204.664.248
<i>Năm nay</i>			
Số dư 01/01/2019	315.204.664.248	-	315.204.664.248
Lợi nhuận trong năm	-	46.548.715.702	46.548.715.702
Lãi thoái vốn công ty con	197.565.377	250.000.000	447.565.377
Tăng vốn từ lợi nhuận của công ty con	(32.470.000.000)	-	(32.470.000.000)
Điều chỉnh do tăng thêm phần sở hữu tại công ty con	(277.574.909)	(3.222.425.091)	(3.500.000.000)
Trích lập quỹ KTPL	-	(5.245.854.451)	(5.245.854.451)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	(706.492.666)	(706.492.666)
Chi thường ĐHQT và BKS	(786.000.000)	-	(786.000.000)
Chia cổ tức	(34.968.030.000)	-	(34.968.030.000)
Số dư 31/12/2019	246.900.624.716	37.623.943.494	284.524.568.210

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên vào ngày 20 tháng 4 năm 2019, cổ tức của năm 2018 được chia theo tỷ lệ là 20% mệnh giá, tương ứng 34.968.030.000 VND.

c) Cổ phiếu

	31/12/2019	31/12/2018
- Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(1.852.356)	(1.852.356)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.484.015	17.484.015
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND
- Cổ phiếu ưu đãi : không có		

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

5.1 Doanh thu thuần

	2019 VND	2018 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán nhà dự án	70.261.302.852	240.414.323.786
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	30.343.612.208	27.880.374.015
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	57.115.255.632	59.750.716.474
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	23.527.733.324	26.168.738.377
Doanh thu từ sản phẩm nông nghiệp	1.142.077.731	1.294.889.000
Doanh thu dịch vụ khác	2.301.724.789	3.192.119.538
	184.691.706.536	358.701.161.190
Các khoản giảm trừ doanh thu	(7.272.727)	(6.299.935)
Doanh thu thuần	184.684.433.809	358.694.861.255

5.2 Giá vốn hàng bán

	2019 VND	2018 VND
Giá vốn bán nhà dự án	34.757.905.441	144.113.810.636
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	9.151.510.431	8.802.051.340
Giá vốn dịch vụ tắm khoáng và bùn	24.599.614.675	27.632.166.166
Giá vốn dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	22.640.362.784	21.917.308.688
Giá vốn từ sản phẩm nông nghiệp	2.061.575.785	2.569.275.288
Điều chỉnh giảm đối với giá vốn bán nhà dự án của các năm trước (*)	(43.566.445.516)	-
	49.644.523.600	205.034.612.118

(*) Chủ yếu là do điều chỉnh giảm số trích trước của chi phí tiền đất phải nộp theo các thông báo của cơ quan Nhà nước.

Giá vốn hàng bán theo yếu tố :

	2019 VND	2018 VND
Giá vốn bán nhà dự án	34.757.905.441	144.113.810.636
Chi phí nguyên vật liệu	8.570.623.066	9.990.241.066
Chi phí nhân công	20.753.712.807	21.482.111.707
Chi phí khấu hao	13.149.583.309	13.776.678.224
Chi phí khác	15.979.144.493	15.671.770.485
Điều chỉnh giảm đối với giá vốn bán nhà dự án của các năm trước	(43.566.445.516)	-
	49.644.523.600	205.034.612.118

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2019 VND	2018 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và cho vay	21.529.371.146	19.111.140.387
Lãi được chia từ hợp tác kinh doanh	-	35.863.387.975
Lãi chênh lệch tỷ giá	77.010.140	315.657.929
	<u>21.606.381.286</u>	<u>55.290.186.291</u>

5.4 Chi phí tài chính

	2019 VND	2018 VND
Phần lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh	36.895.416.124	44.697.625.330
Chi phí lãi vay	48.527.533	1.405.094.221
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	22.922.431
Chi phí tài chính khác	18.088.545	-
	<u>36.962.032.202</u>	<u>46.125.641.982</u>

5.5 Chi phí bán hàng

	2019 VND	2018 VND
Chi phí nhân viên	3.329.046.560	3.273.732.997
Chi phí khấu hao tài sản cố định	860.177.160	1.231.788.464
Chi phí hoa hồng	1.806.762.803	7.793.053.505
Chi phí hỗ trợ bán hàng	-	6.639.773.526
Các chi phí khác	5.374.122.001	2.940.826.016
	<u>11.370.108.524</u>	<u>21.879.174.508</u>

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2019 VND	2018 VND
Chi phí nhân viên	17.052.080.604	16.796.298.892
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.648.775.706	781.364.669
Chi phí thuế, lệ phí	3.612.597.527	1.522.866.433
Chi phí quản lý dự án Camellia Garden	579.003.275	6.260.824.165
Lợi thế thương mại	59.770.121	-
Các chi phí khác	6.110.379.437	4.823.057.772
	<u>29.062.606.670</u>	<u>30.184.411.931</u>

5.7 Lợi nhuận khác

	2019 VND	2018 VND
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	308.409.091
Thu nhập từ phạt chậm nộp theo hợp đồng	720.243.958	1.297.077.932
Xử lý nợ phải trả	-	4.818.993.546
Xử lý vườn chanh dây không hiệu quả	-	(5.343.999.818)
Kết chuyển chi phí đầu tư cà phê không hiệu quả	(7.452.142.805)	-
Truy thu thuế và phạt chậm nộp thuế	(647.803.957)	-
Thu khác	179.581.899	204.428.265
Chi khác	(1.163.172.987)	(342.325.144)
	<u>(8.363.293.892)</u>	<u>942.583.872</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

	2019 VND	2018 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.560.605.846	45.007.134.274
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	10.257.022.827	(13.369.942.836)
	22.817.628.673	31.637.191.438

Chi phí thuế TNDN hiện hành

	2019 VND	2018 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	67.481.182.109	111.594.801.393
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	4.145.507.153	1.023.674.773
Lợi thế thương mại phân bổ	59.770.121	-
Lỗi từ công ty liên kết	3.407.068.098	-
Lỗi từ chuyển nhượng vốn tại công ty liên kết	(1.340.706.047)	-
Lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh	36.895.416.124	44.697.625.330
Lãi thanh lý công ty con	250.000.000	-
Khoản chi từ quỹ phúc lợi được khấu trừ	(413.816.781)	(551.384.170)
Lợi nhuận của năm nay đã tính thuế năm trước	-	(208.534.722)
Chi phí trích trước	(52.320.822.392)	65.971.800.323
Chi phí khấu hao	651.088.200	1.546.289.282
Khoản lỗ công ty con chuyển sang năm sau	3.017.684.921	1.045.597.526
Chênh lệch tỷ giá	505.499.457	(292.733.087)
Lợi nhuận tính thuế	62.337.870.963	224.827.136.648
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành (20%)	12.467.574.193	44.965.427.330
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	93.031.653	41.706.944
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.560.605.846	45.007.134.274

Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại

	2019 VND	2018 VND
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời:		
Chi phí trích trước	10.464.164.479	(13.194.360.065)
Chi phí khấu hao	(106.017.643)	(304.257.858)
Dự phòng khoản đầu tư vào công ty con	-	70.128.469
Chênh lệch tỷ giá	(101.124.009)	58.546.618
	10.257.022.827	(13.369.942.836)

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.9 Lãi trên cổ phiếu

	2019	2018
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	46.548.715.702	78.677.923.366
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	(5.245.854.451)	(4.784.362.244)
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	41.302.861.251	73.893.561.122
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	17.484.015	15.963.467
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	17.484.015	15.963.467
Lãi trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.362	4.629
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.362	4.629

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh, bao gồm: đầu tư dự án (đầu tư và kinh doanh dự án bất động sản); cho thuê văn phòng; dịch vụ tầm khoáng, bùn; dịch vụ nhà hàng, khách sạn, nông nghiệp và dịch vụ khác.

Kết quả kinh doanh cho các kỳ tài chính kết thúc vào các ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 Đơn vị tính: triệu VND

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tầm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Nông nghiệp		Khác		Cộng	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Doanh thu bán cho bên ngoài	70.261	240.414	30.344	27.880	57.108	59.744	23.528	26.169	1.142	1.295	2.302	283	184.685	358.692
Giá vốn	8.808	(144.114)	(9.151)	(8.802)	(24.601)	(27.633)	(22.599)	(21.917)	(2.062)	(2.569)	-	-	(49.646)	(205.035)
Chi phí tài chính	(10.157)	(37.570)	(3.780)	(7.127)	-	-	-	(1.405)	-	-	-	-	(13.937)	(46.102)
Kết quả bộ phận	68.912	58.730	17.413	11.951	32.507	32.111	929	2.847	(920)	(1.274)	2.302	283	121.102	107.555
Chi phí không phân bổ													(40.433)	(52.062)
Doanh thu tài chính													21.606	55.290
Chi phí tài chính													(23.024)	(23)
Lỗ trong công ty liên doanh													(3.407)	(109)
Lợi nhuận khác													(8.363)	943
Thuế TNDN hiện hành													(12.561)	(45.007)
Thuế TNDN hoãn lại													(10.257)	13.370
Lợi nhuận sau thuế													44.663	79.957
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	-	-	8.576	8.530	2.338	65	1.290	-	-	8.595	12.204
Chi phí khấu hao	-	-	1.131	1.255	5.604	5.288	6.367	5.963	1.990	1.925	337	337	15.429	14.768
Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 Đơn vị tính: triệu VND														
	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tầm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Nông nghiệp		Khác		Cộng	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Tài sản bộ phận	314.646	296.487	9.757	11.288	49.234	53.869	101.105	82.317	29.053	28.776	9.246	15.363	513.041	488.099
Tài sản không phân bổ													389.235	536.228
Cộng tài sản													902.276	1.024.327
Nợ phải trả bộ phận	146.464	268.940	29.741	28.915	4.160	4.618	6.562	2.389	7.250	5.402	648	2.684	194.825	312.948
Nợ phải trả không phân bổ													22.253	40.524
Cộng nợ phải trả													217.078	353.472

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý không được lập do Công ty hoạt động trong lãnh thổ Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

Tài sản tài chính bao gồm các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngân hàng phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn.

Nợ phải trả tài chính bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Tập đoàn.

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	220.011	375.229	220.011	375.229
Đầu tư tài chính ngắn hạn	146.873	138.485	146.873	138.485
Phải thu khách hàng	38.238	33.696	38.238	33.696
Phải thu cho vay ngắn hạn	3.948	5.525	3.948	5.525
Phải thu khác	10.954	10.459	10.954	10.459
	420.024	563.394	420.024	563.394
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	10.880	5.900	10.880	5.900
Các khoản phải trả khác	48.560	43.705	48.560	43.705
Phải trả dài hạn khác	49.889	71.530	49.889	71.530
	109.329	121.135	109.329	121.135

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào các ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên Ban Giám đốc ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại các ngày này.

Tập đoàn có thể gặp phải các rủi ro thị trường và rủi ro tín dụng.

- Rủi ro thị trường : Hoạt động của Tập đoàn sẽ chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất, chủ yếu liên quan đến tiền gửi ngân hàng và khi lãi suất giảm làm thu nhập tài chính của Tập đoàn giảm.
- Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng giao dịch không thực hiện được các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng), tuy nhiên Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng có uy tín tại Việt Nam. Ban Giám đốc không nhận thấy có rủi ro tín dụng đáng kể nào từ các tài khoản tiền gửi này.
- Rủi ro thanh khoản

Công ty không có các công cụ tài chính phái sinh tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn trên hợp đồng.

Đơn vị tính : Triệu VND

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 2 năm	Từ 2 đến 5 năm
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019			
Vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác	61.335	33.659	14.335
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018			
Vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác	49.605	57.195	14.335

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1 Các cam kết chủ yếu

Cam kết phải trả

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản cam kết phải trả chủ yếu như sau :

- Các khoản phải trả chưa thực hiện đối với hợp đồng đã ký kết về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại quận Thủ Đức là 9 tỷ VND (như được đề cập tại thuyết minh 4.5).
- Số tiền được cấp quyền khai thác khoáng sản và kinh phí cải tạo, phục hồi môi trường của mỏ Vĩnh Phương 2 phải trả trong tương lai như sau :

	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Trong vòng một năm	173.708.864	102.200.000
Trong vòng hai đến năm năm	466.116.696	408.800.000
Trên năm năm	1.161.500.176	919.800.000
	<u>1.801.325.736</u>	<u>1.430.800.000</u>

Cam kết góp vốn

Công ty cam kết còn phải góp vốn trong Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21 theo điều lệ đã đăng ký là 167,2 tỷ VND như được đề cập tại thuyết minh 1.

8.2 Giao dịch với các bên có liên quan

	2019	2018
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21		
Góp vốn	800.000.000	-

Thù lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc trong năm như sau :

	2019	2018
	VND	VND
Lương, thù lao và thưởng phát sinh trong năm	1.972.890.000	2.717.682.628
Lương, thù lao và thưởng của năm trước chỉ trong năm nay	1.696.400.000	1.140.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

8.3 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo Quyết định số 11/2020/QĐ-HĐQT ngày 20 tháng 3 năm 2020, Hội đồng Quản trị của Công ty đã quyết định : Công ty cùng với đối tác góp vốn thành lập doanh nghiệp cổ phần có vốn điều lệ là 350 tỷ VND, trong đó Công ty góp 170 tỷ VND (chiếm 48,57% vốn điều lệ) để phát triển bất động sản trong lĩnh vực văn phòng cho thuê, căn hộ cho thuê, khách sạn...; và vào ngày 25 tháng 3 năm 2020, doanh nghiệp cổ phần này đã được đăng ký thành lập với tên doanh nghiệp là Công ty cổ phần Schengen Invest, mã số doanh nghiệp là 0316218122.

Từ đầu năm 2020 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 khách sạn, du lịch, nghỉ dưỡng và dịch vụ khác mà Công ty và các công ty con đang kinh doanh. Từ sự kiện này, Ban giám đốc xem xét và cho rằng, tuy doanh thu và kết quả hoạt động của Công ty và các công ty con trong năm tài chính 2020 có thể bị suy giảm đáng kể, nhưng tình hình tài chính chung của Công ty và các công ty con vẫn duy trì bình thường, và việc áp dụng giả định hoạt động liên tục của Công ty và các công ty con khi trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là thích hợp.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.



NGUYỄN MINH TUẤN

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 5 năm 2020

LÊ THỊ THU HÀ

Phụ trách kế toán/Người lập



CÔNG TY THẾ KỶ 21

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 05 năm 2020

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Minh Tuấn