



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM - ĐT : 08.38.228.313

Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 3 NĂM 2019



CÔNG TY CP THẾ KỶ 21
41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM
ĐT: 08.38.256.395 – Fax: 08.38.256.396

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc
----- 00000 -----

Số:*82*.../CV-2019

TP.HCM, ngày 30 tháng 10 năm 2019

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI
V/v: Giải trình kết quả kinh doanh hợp nhất quý 3/2019.

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 xin giải trình về việc kết quả kinh doanh hợp nhất quý 3/2019 giảm so với quý 3/2018 như sau:

Khoản mục	Quý 3/2019	Quý 3/2018	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần	52.991.218.059	67.713.147.168	(14.721.929.109)	-21,74%
Giá vốn	23.878.713.206	36.197.023.591	(12.318.310.385)	-34,03%
Doanh thu hoạt động tài chính	3.532.602.356	4.438.854.967	(906.252.611)	-20,42%
Lợi nhuận sau thuế	9.349.264.819	11.362.826.000	(2.013.561.181)	-17,72%

Lợi nhuận sau thuế quý 3/2019 giảm so với quý 3/2018 chủ yếu do các nguyên nhân sau:

Doanh thu thuần quý 3/2019 giảm 14,72 tỷ đồng so với quý 3/2018 vì trong quý 3/2019 giảm doanh thu bán nhà tại dự án Camellia Garden, huyện Bình Chánh.

Tương ứng với giảm doanh thu quý 3/2019 thì giá vốn quý 3/2019 cũng giảm đi so với quý 3/2018 cho dự án Camellia Garden, huyện Bình Chánh.

Doanh thu hoạt động tài chính quý 3/2019 giảm 0,9 tỷ so với quý 3/2018 do quý 3/2019 giảm lãi tiền gửi ngân hàng.

Các khoản mục trên làm lợi nhuận sau thuế TNDN quý 3/2019 giảm 2,01 tỷ đồng so với quý 3/2018.

Công ty xin giải trình để Ủy Ban Chứng Khoán, Sở GDCK Hà Nội, quý cổ đông được rõ.

Trân trọng kính chào.

TM.CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Tổng Giám Đốc



Nguyễn Mạnh Hào

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 30 tháng 09 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2019 VND	01/01/2019 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		451.726.949.681	572.054.966.032
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	176.001.566.557	375.228.718.757
1. Tiền	111		18.288.895.388	17.334.880.120
2. Các khoản tương đương tiền	112		157.712.671.169	357.893.838.637
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		188.868.386.440	138.484.869.072
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	188.868.386.440	138.484.869.072
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		81.080.788.455	51.602.217.458
1. Phải thu khách hàng ngắn hạn	131	4.3	44.691.556.324	33.696.421.790
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	24.234.031.993	5.822.134.363
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	25.000.000	1.625.000.000
6. Các khoản phải thu khác	136	4.6	12.307.784.683	10.636.245.850
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (137	4.7	(177.584.545)	(177.584.545)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	4.8	1.392.952.256	1.628.594.832
1. Hàng tồn kho	141		1.392.952.256	1.628.594.832
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.383.255.973	5.110.565.913
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	612.942.536	821.221.009
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.770.313.437	4.288.447.397
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		-	897.507
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		428.761.598.873	452.272.645.206
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		129.903.515.413	125.009.107.689
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		3.900.000.000	3.900.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	126.003.515.413	121.109.107.689
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		123.624.372.129	127.419.337.618
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	94.572.543.228	97.628.880.247
Nguyên giá	222		197.441.582.171	190.609.112.458
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(102.869.038.943)	(92.980.232.211)

2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.11	29.051.828.901	29.790.457.371
Nguyên giá	228		36.154.314.953	36.154.314.953
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(7.102.486.052)	(6.363.857.582)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.12	7.848.571.966	8.701.092.376
Nguyên giá	231		37.157.633.973	37.157.633.973
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(29.309.062.007)	(28.456.541.597)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		129.296.822.789	147.955.570.070
1. Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.13	115.558.209.800	138.567.418.802
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.14	13.738.612.989	9.388.151.268
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	10.589.151.047	9.789.151.047
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		10.589.151.047	9.789.151.047
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6.750.000.000	6.750.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		27.499.165.529	33.398.386.406
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	17.957.241.727	19.691.486.381
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.15	9.541.923.802	13.706.900.025
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
6. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		880.488.548.554	1.024.327.611.238
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		225.517.225.609	353.472.593.337
I. Nợ ngắn hạn	310		176.618.556.865	281.192.767.015
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	4.16	5.813.994.893	5.900.109.858
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.17	28.055.416.512	60.532.825.997
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.18	4.945.323.424	30.172.968.739
4. Phải trả người lao động	314		5.217.914.726	6.255.504.587
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.19	69.680.915.600	123.326.397.323
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.20	56.109.755.348	46.537.109.259
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.21	-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.22	6.795.236.362	8.467.851.252
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		48.898.668.744	72.279.826.322
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-

2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	-	-	
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	-	-	
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	-	-	
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	-	-	
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	-	-	
7. Phải trả dài hạn khác	337	4.20	48.148.668.756	71.529.826.334
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	-	-	
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	-	-	
10. Cổ phiếu ưu đãi	340	-	-	
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	-	-	
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.21	749.999.988	749.999.988
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343	-	-	
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		654.971.322.945	670.855.017.901
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.22	654.971.322.945	670.855.017.901
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		152.344.409.590	152.344.409.590
3. Quyền chọn đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(39.694.333.716)	(39.694.333.716)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		34.174.443.854	34.174.443.854
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận chưa phân phối	421		300.526.682.208	315.204.664.248
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		279.648.199.624	241.311.103.126
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		20.878.482.584	73.893.561.122
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		14.256.411.009	15.462.123.925
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		880.488.548.554	1.024.327.611.238



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH Hào
Tổng Giám Đốc

TP HCM, ngày 30 tháng 10 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019

		Đơn vị tính: đồng			
	Mã TM	QUÝ 3/2019	QUÝ 3/2018	Lũy kế 9 tháng năm 2019	Lũy kế 9 tháng năm 2018
	số				
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	52.991.218.059	67.713.147.168	142.532.311.886	237.159.676.350
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	7.272.727		7.272.727	6.299.935
3. Doanh thu thuần	10 5.1	52.991.218.059	67.713.147.168	142.525.039.159	237.153.376.415
4. Giá vốn hàng bán	11 5.2	23.878.713.206	36.197.023.591	66.597.377.094	132.089.086.760
5. Lợi nhuận gộp	20	29.112.504.853	31.516.123.577	75.927.662.065	105.064.289.655
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21 5.3	3.532.602.356	4.438.854.967	12.161.545.856	46.580.449.799
7. Chi phí tài chính	22 5.4	8.685.452.506	9.713.815.007	22.623.108.941	34.363.231.564
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23	-	442.552.256	-	1.419.083.262
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24	-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25 5.5	2.769.729.352	2.929.978.008	8.410.812.916	11.020.419.063
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26 5.6	7.328.325.139	7.216.001.133	20.152.186.161	19.005.225.444
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30	13.861.600.212	16.095.184.396	36.903.099.903	87.255.863.382
12. Thu nhập khác	31	140.068.680	512.362.345	518.570.542	1.639.337.091
13. Chi phí khác	32	41.654.425	100.641.246	830.317.167	425.733.837
14. Lợi nhuận khác	40 5.7	98.414.255	411.721.099	(311.746.625)	1.213.603.254
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	13.960.014.467	16.506.905.495	36.591.353.278	88.469.466.636
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51 5.8	2.834.138.325	5.106.631.679	8.212.210.547	24.444.895.228
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	1.776.611.323	37.447.816	4.164.976.223	32.996.489
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	9.349.264.819	11.362.826.000	24.214.166.508	63.991.574.919
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	61	490.756.562	581.696.096	1.294.287.084	1.598.929.194
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	62	8.858.508.257	10.781.129.904	22.919.879.424	62.392.645.725
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ		17.484.015	17.484.015	17.484.015	17.484.015
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70 5.9	394	580	1.180	3.384
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71 5.9	394	580	1.180	3.384

86 / 86
 TỶ ANH
 21
 CH




NGUYỄN THỊ MINH TẦN
 Kế toán trưởng/Người lập




NGUYỄN MẠNH HÀO
 Tổng Giám Đốc
 TP HCM, ngày 30 tháng 10 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019

	Mã số	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	36.841.353.278	88.469.466.636
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	11.479.955.612	11.317.791.973
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	0	0
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(72.760.054)	(315.654.908)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(12.087.238.602)	(46.784.168.270)
Chi phí lãi vay	06	0	1.419.083.262
Các khoản điều chỉnh khác	07	0	0
3. Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	36.161.310.234	54.106.518.693
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(29.692.806.322)	(11.291.754.428)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	23.244.851.578	44.206.023.842
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(102.141.623.838)	59.314.191.341
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	1.942.523.127	300.342.434
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh.	13	0	0
Tiền lãi vay đã trả	14	0	0
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(32.859.159.152)	(21.335.799.974)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	0	0
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(4.750.011.730)	(3.826.121.720)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(108.094.916.103)	121.473.400.188
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(11.182.931.434)	(6.061.499.179)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	0	350.909.091
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(50.383.517.368)	(29.550.304.747)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	0	0
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(4.761.460.000)	(33.629.010.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	0	40.012.222.025
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	12.085.123.046	46.473.643.623
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(54.242.785.756)	17.595.960.813
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	0	90.190.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	0	0
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	0	0
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	0	(20.424.746.474)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(36.962.210.395)	(14.220.560.075)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(36.962.210.395)	55.544.693.451
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(199.299.912.254)	194.614.054.452
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	375.228.718.757	223.257.116.132
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	72.760.054	315.654.908
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	176.001.566.557	418.186.825.492


 NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế toán trưởng/Người lập




 NGUYỄN MẠNH HÀO
 Tổng Giám Đốc
 TP HCM, ngày 30 tháng 10 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 30 tháng 09 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/công ty mẹ") (tên giao dịch đối ngoại là Century 21 Joint Stock Company, C21 JSC) là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300978657 (số đăng ký kinh doanh cũ 064078) đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 12 vào ngày 16 tháng 5 năm 2016.

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 : 85%;
 - 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 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 : đang triển khai trồng trà, cà phê và chanh dây.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2019

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)

Vốn góp vào các công ty con:

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 30/09/2019 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Sao Mai Thế Kỷ 21	50.000.000.000	85	42.500.000.000	-
Hàm Tân Thế Kỷ 21	80.000.000.000	100	100.000.000.000	-
MTV 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	-

Công ty liên doanh, liên kết

- Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trần:
 - Địa chỉ : ấp Sóc Mới, xã Long Sơn, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh.
 - Hoạt động chính : đang triển khai trồng và bán xoài.

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2018 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Minh Trần	31.000.000.000	40%	11.000.000.000	-

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con là 298 người (31 tháng 12 năm 2017 là 332 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và 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").

Công ty con là công ty chịu sự kiểm soát bởi Công ty mẹ 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 Công ty và được loại trừ khỏi việc hợp nhất khi quyền kiểm soát chấm dứt.

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất:

- 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

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

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 kỳ 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.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên doanh là công ty được thành lập trên cơ sở ký kết hợp đồng, trong đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một đơn vị liên doanh độc lập đồng kiểm soát mà trong đó các bên góp vốn liên doanh được hưởng lợi ích kinh tế.

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 doanh, liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản góp vốn liên doanh, 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 doanh, liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên doanh, liên kết trong năm được thể hiện tại khoản mục "Phần 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 doanh, liên kết.

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 trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư ngắn hạn là những khoản đầu tư có thời hạn đáo hạn ban đầu trong vòng hoặc không quá 12 tháng. 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 Công ty 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 Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

3.4 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.

3.5 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 cho 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 giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.6 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 mà Công ty 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, xưởng và vật kiến trúc
Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài

6 - 25 năm
Không trích khấu hao

3.7 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2019

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 như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	4 - 25 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 năm
Tài sản cố định khác	5 - 18 năm

Tài sản vô hình như sau :

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

3.8 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 ngắn ngày (chanh dây) và vườn cây lâu năm (trà, cà phê) 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 cho mỗi cây lâu năm (thuộc cây công nghiệp lâu năm : trà, cà phê) và chi phí trả trước dài hạn cho mỗi cây ngắn ngày (chanh dây). 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 chanh dây	2 - 3 năm
Vườn trà, cà phê	10 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

197
IG
PHI
KỶ
HỒ

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 30 tháng 09 năm 2019

Tiền sử dụng đất

Theo thời hạn thuê - đến
ngày 5 tháng 6 năm 2058

3.10 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.

3.11 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 khoản Chi phí tài chính.

3.12 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 của Công ty 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.

3.13 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.

3.14 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 năm, 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%.

3.15 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 năm.

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.

3.16 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.

3.17 Bên 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2019

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trần	Việt Nam	Công ty liên kết

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2019	31/12/2018
	VND	VND
Tiền mặt tồn quỹ	948.737.335	683.523.037
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	30.009.426.157	16.651.357.083
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	145.043.403.065	357.893.838.637
	<u>176.001.566.557</u>	<u>375.228.718.757</u>

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

	30/09/2019		31/12/2018	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	175.500.447.804	175.500.447.804	363.286.052.123	363.286.052.123
USD	21.534,97	501.118.753	513.773,57	11.942.666.634
		<u>176.001.566.557</u>		<u>375.228.718.757</u>

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư tài chính ngắn hạn

	30/09/2019	31/12/2018
	VND	VND
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<u>188.868.386.440</u>	<u>138.484.869.072</u>

Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có kỳ hạn gốc từ 6 đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 6,1%/năm đến 7,1%/năm.

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Đầu tư tài chính dài hạn

		30/09/2019	31/12/2018
		VND	VND
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>			
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(a)	10.589.151.047	9.789.151.047
Đầu tư dài hạn khác	(b)	6.750.000.000	6.750.000.000
		<u>17.339.151.047</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>10.589.151.047</u>	<u>9.789.151.047</u>

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

	30/09/2019		31/12/2018	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị đầu tư VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị đầu tư VND
Công ty TNHH Tân	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000

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 30 tháng 09 năm 2019

Uyên				
Công ty Minh Trân	9.789.151.047	11.015.945.000	9.789.151.047	11.015.945.000
Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	800.000.000	800.000.000		
	10.589.151.047	26.815.945.000	9.789.151.047	26.015.945.000

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

	30/09/2019 VND	Năm 2018 VND
Số dư đầu năm	9.789.151.047	9.098.140.533
Tăng trong năm	800.000.000	800.000.000
Lỗi từ công ty liên doanh, liên kết		(108.989.486)
Chuyển nhượng khoản đầu tư	-	-
Số dư cuối năm	10.589.151.047	9.789.151.047

(b) Các khoản đầu tư dài hạn khác

	% sở hữu	30/09/2019 Giá trị đầu tư VND	% sở hữu	31/12/2018 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.				
		6.750.000.000		6.750.000.000

(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	6.750.000.000	6.750.000.000

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2019 VND	31/12/2018 VND
Phải thu các khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	43.581.426.072	32.308.848.899
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, thuê mặt bằng	170.122.465	147.296.408
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	159.608.371	1.221.456.483
Phải thu khách hàng khác	780.399.416	18.820.000
	44.691.556.324	33.696.421.790

4.4 Ứng trước cho người bán

	30/09/2019 VND	31/12/2018 VND
Ứng trước - nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	4.000.000.000	4.000.000.000

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 30 tháng 09 năm 2019

Ứng trước cho người bán khác	20.234.031.993	3.213.683.503
	24.234.031.993	7.213.683.503

Đây là khoản ứng trước cho Công đoàn báo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất với diện tích 5.922,3 m² tại quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Nhà ở thương mại theo Biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2016.

4.5 Phải thu về cho vay

	30/09/2019 VND	31/12/2018 VND
Cho các cá nhân vay, trong đó :		
<i>Ngắn hạn</i>	25.000.000	1.625.000.000
<i>Dài hạn</i>	3.900.000.000	3.900.000.000
	3.925.000.000	5.525.000.000

Chi tiết số dư khoản phải thu về cho các cá nhân vay vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau :

- 25 triệu VND là khoản phải thu ông Đỗ Đình Dũng – Giám đốc của Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 theo hợp đồng cho vay số 138/HĐ-2017 ngày 13 tháng 11 năm 2017 với lãi suất hiện đang áp dụng là 6,75%/năm.
- 3,9 tỷ VND là khoản phải thu ông Thân Trọng Việt – Chủ tịch hội đồng quản trị của Công ty CP 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.
- 1,5 tỷ VND là khoản cho ông Hoàng Quang vay với thời hạn 6 tháng, lãi suất 9%/ năm, và được đảm bảo bằng 3% số cổ phần của ông Hoàng Quang trong công ty Sao Mai.
- 100 triệu VND là khoản cho ông Võ Văn Dương vay, lãi suất 5%/ năm, không thế chấp, và được trả bằng cách cắt trừ với số tiền vận chuyển bùn thô từ ông Dương.

4.6 Các khoản phải thu khác

	30/09/2019 VND	31/12/2018 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Phải thu nhân viên	933.930.000	1.976.169.231
Tạm ứng nhân viên	7.524.888.062	4.784.113.951
Lãi dự thu	9.340.285	3.391.879.352
Ký quỹ	10.000.000	10.000.000
Phải thu phí quản lý của cư dân Camellia	711.783.270	-
Phải thu khác	3.117.843.066	474.083.316
	12.307.784.683	10.636.245.850
<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 (*)	125.758.892.975	120.878.232.975
	126.003.515.413	121.109.107.689

(*) Đây là các khoản phải thu các cá nhân từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh, trong đó :

- 57.790.455.000 VND là khoản hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng theo hợp đồng hợp tác số 123/HĐ-2017 ngày 10 tháng 7 năm 2017 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.

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 30 tháng 09 năm 2019

- 63.087.777.975 VND là khoản hợp tác đầu tư với bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh theo hợp đồng hợp tác số 139/HĐ-2017 ngày 14 tháng 11 năm 2017 để phát triển quỹ đất thực hiện dự án bất động sản tại huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

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

	30/09/2019		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 khác	177.584.545	177.584.545	177.584.545	177.584.545
	177.584.545	177.584.545	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
Xóa nợ	-	(703.400.000)
Số dư cuối năm	177.584.545	177.584.545

4.8 Hàng tồn kho

	30/09/2019 VND	31/12/2018 VND
Nguyên vật liệu	971.840.171	887.946.822
Công cụ, dụng cụ	319.999.357	371.549.770
Hàng hóa	101.112.728	110.086.385
Chi phí dở dang – Chi phí chăm sóc trồng trà ngoài vụ và vườn su su	-	259.011.855
	1.392.952.256	1.628.594.832

4.9 Chi phí trả trước

	30/09/2019 VND	31/12/2018 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công cụ dụng cụ	260.806.475	408.618.884
Chi phí thuê bãi giữ xe	-	57.333.333
Chi phí trả trước khác	352.136.061	355.268.792
	612.942.536	821.221.009
<i>Dài hạn</i>		
Chi phí cải tạo công trình	10.045.441.711	1.768.078.553
Công cụ dụng cụ	-	5.246.359.848
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	2.751.036.857	1.411.055.117
Tiền sử dụng đất	-	10.913.749.143
Chi phí khác	5.160.763.159	352.243.720
	17.957.241.727	19.691.486.381

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

	2019 VND	2018 VND
--	-------------	-------------

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 30 tháng 09 năm 2019

Số dư đầu năm	20.122.750.904	13.361.589.124
Tăng trong năm	3.120.487.181	16.482.775.934
Phân bổ vào chi phí trong năm	5.025.189.883	(9.930.278.535)
Phân loại sang tài sản cố định	-	(222.600.142)
Số dư cuối năm	<u>17.957.241.727</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 30 tháng 09 năm 2019

4.10 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	10.696.728.596	6.569.368.977	512.016.700	11.834.766.252	13.913.235.897	190.609.112.458
Mua trong năm	5.511.699.229	731.432.727	-	-	-	589.337.757	6.832.469.713
Tăng từ xây dựng cơ bản	-	-	-	-	-	-	-
Tăng do phân loại lại	-	-	-	-	-	-	-
Thanh lý trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30/09/2019	152.594.695.265	11.428.161.323	6.569.368.977	512.016.700	11.834.766.252	14.502.573.654	197.441.582.171
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	7.482.232.941	598.191.349	510.069.195	-	662.990.694	635.322.553	9.888.806.732
Tăng do phân loại lại	-	-	-	-	-	-	-
Thanh lý trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30/09/2019	78.079.726.009	7.982.178.376	3.620.923.490	512.016.700	6.309.843.820	6.364.350.548	102.869.038.943
Giá trị còn lại							
Vào ngày 01/01/2019	76.485.502.956	3.312.741.569	3.458.514.682	-	6.187.913.126	8.184.207.902	97.628.880.247
Vào ngày 30/09/2019	74.514.969.256	3.445.982.947	2.948.445.487	-	5.524.922.432	8.138.223.106	94.572.543.228

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 27.599.802.781 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 25.513.470.451 VND).

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2019, giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng: Không (vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 33.462.064.950 VND)

100
31
1A
2
Y
10

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 30 tháng 09 năm 2019

4.11 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	249.642.840	15.584.734.702	17.395.636.274	2.454.101.137	470.200.000	36.154.314.953
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30/09/2019	249.642.840	15.584.734.702	17.395.636.274	2.454.101.137	470.200.000	36.154.314.953
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2019	152.303.960	5.079.008.470	496.913.180	282.982.012	352.649.960	6.363.857.582
Khấu hao trong năm	19.973.628	407.341.224	223.610.931	68.952.690	18.749.997	738.628.470
Vào ngày 30/09/2019	172.277.588	5.486.349.694	720.524.111	351.934.702	318.749.957	7.102.486.052
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2019	97.338.880	10.505.726.232	16.887.337.974	2.171.119.125	100.000.040	29.790.457.371
Vào ngày 30/09/2019	77.365.252	10.098.385.008	16.675.112.163	2.102.166.435	98.800.043	29.051.828.901

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2019, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.114.894.422 VND (31 tháng 12 năm 2018 là 1.054.894.422 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 30 tháng 09 năm 2019

4.12 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 30/09/2019	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	3.116.645.492	28.456.541.597
Khấu hao trong năm	-	852.520.410	-	852.520.410
Vào ngày 30/09/2019	782.375.799	25.410.040.716	3.116.645.492	29.309.062.007
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2019	2.151.533.451	2.653.752.099	4.187.992.342	8.701.092.376
Vào ngày 30/09/2019	2.151.533.451	1.509.046.173	4.187.992.342	7.848.571.966

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.011.388.039 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 7.011.388.039 VND).

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

	30/09/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	87.868.629.601	87.800.789.216
- Khu dân cư Camellia Garden	24.048.760.059	47.360.286.698
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	2.872.417.342	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
	115.558.209.800	138.567.418.802

4.14 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	9.940.995.743	4.016.749.519
Giảm trong năm :		
Kết chuyển tài sản cố định hữu hình	(5.511.699.229)	(8.183.614.790)
Kết chuyển tài sản cố định vô hình		(1.692.696.001)
Kết chuyển vào chi phí	(78.834.793)	(2.070.012.799)
Thu hoàn chi phí đền bù đất mỏ bùn Vạn Lương		-
Kết chuyển chi phí trả trước		(11.525.986.372)
Số dư cuối năm	13.738.612.989	9.388.151.268

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 30 tháng 09 năm 2019

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

	30/09/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	1.221.744.454	-
Chi phí Mở Vĩnh Phương	1.720.398.364	1.356.431.091
Chi phí đầu tư trồng cây	7.452.142.805	7.452.142.805
Chi phí cải tạo nhà hàng	2.259.060.589	-
Khác	1.085.266.777	579.577.372
	13.738.612.989	9.388.151.268

4.15 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/09/2019 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/(chiu thuế) :		
Chi phí trích trước	8.928.259.832	13.194.360.064
Dự phòng khoản đầu tư vào công ty con	275.551.728	275.551.728
Chi phí khấu hao	338.112.242	338.112.242
Lãi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện		(101.124.009)
	9.541.923.802	13.706.900.025

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại vào ngày 30 tháng 06 năm 2019 là 20% (2017: 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 thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	4.164.976.223	13.369.942.836
Số dư cuối năm	9.541.923.802	13.706.900.025

4.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2019 VND	31/12/2018 VND
Người mua trả tiền trước - Bên thứ ba		
- Các khách hàng mua nhà (*)	27.893.666.632	60.007.920.340
- Các khách hàng khác	161.749.880	524.905.657
	28.055.416.512	60.532.825.997

(*) Đây là khoản ứng tiền trước của khách hàng mua nhà - dự án Camellia Garden nhưng chưa nhận bàn giao nhà.

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 30 tháng 09 năm 2019

4.17 Thuế

Thuế và các khoản phải nộp/(phải thu) Nhà nước

	Vào ngày 01/01/2019 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Vào ngày 30/09/2019 VND
Thuế giá trị gia tăng	1.034.880.778	10.512.065.516	(11.157.809.102)	389.137.192
Thuế tiêu thụ đặc biệt	38.696.324	535.539.146	(514.002.688)	60.232.782
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.746.998.514	8.212.210.547	(32.859.159.152)	4.100.049.909
Thuế thu nhập cá nhân	234.883.301	1.636.989.756	(1.700.330.903)	171.542.154
Thuế tài nguyên	53.037.900	860.372.200	(814.551.600)	98.858.500
Tiền thuế đất, thuế nhà đất	-	198.693.388	(198.693.388)	-
Phí môi trường	64.471.922	1.141.042.778	(1.080.011.813)	125.502.887
Lệ phí môn bài	-	15.000.000	(15.000.000)	-
Cộng	30.172.968.739	23.111.913.331	(48.339.558.646)	4.945.323.424

4.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2019 VND	31/12/2018 VND
Giá vốn trích trước và các chi phí phải trả khác - dự án Camellia Garden	68.889.847.870	122.128.866.825
Chi phí phải trả cho nhà thầu		543.685.708
Chi phí lãi vay	186.382.022	-
Chi phí hỗ trợ bán hàng		597.575.790
Chi phí khác	604.685.708	56.269.000
	69.680.915.600	123.326.397.323

4.19 Phải trả khác

	30/09/2019 VND	31/12/2018 VND
Ngắn hạn		
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả Báo Tuổi Trẻ	5.728.003.714	7.127.166.563
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả Công ty Nam Long	17.777.591.571	27.882.654.266
Khách hàng đặt cọc mua nhà thuộc dự án Camellia Garden	23.651.924.600	194.581.100
Tiền nhận cọc chuyển nhượng vốn trong công ty Khải Hoàn	-	2.000.000.000
Phí bảo trì thu hộ - dự án Camellia Garden	6.914.321.184	6.414.796.184
Phí quản lý thu hộ - dự án Camellia Garden	-	518.426.117
Cổ tức còn phải trả	1.143.619.560	637.799.955
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	50.139.000	-
Các khoản phải trả khác	844.155.719	1.761.685.074
	56.109.755.348	46.537.109.259
Dài hạn		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	8.052.447.422	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
	48.148.668.756	71.529.826.334

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2019

Phí bảo trì thu hộ dự án Camellia Garden là khoản được thu từ các khách hàng mua nhà và đã được bàn giao nhà; Khoản phí bảo trì này sẽ được chuyển giao về Ban quản trị khu dân cư sau này; Khoản tiền từ thu hộ này đang được Công ty duy trì trong tài khoản tiền gửi ngân hàng.

4.20 Quý khen thưởng và phúc lợi ("KTPL")

	2019 VND	2018 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	2.291.396.840	4.784.362.244
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông không kiểm soát		115.762.715
Thu khác		-
Sử dụng quỹ	<u>(3.964.011.730)</u>	<u>(3.274.820.993)</u>
Số dư cuối năm	<u>6.795.236.362</u>	<u>7.809.323.979</u>

4.21 Dự phòng phải trả dài hạn

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.

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 30 tháng 09 năm 2019

4.22 **Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn cổ phần		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND				VND	VND		
Năm trước									
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			
Phân phối cổ phiếu quỹ	-	25.906.000.000	64.284.000.000	-	-	90.190.000.000			
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	78.677.923.366	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			
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	1.294.287.084	24.214.166.508			
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(2.291.396.840)	(2.291.396.840)			
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(786.000.000)	(786.000.000)			
Thường HĐQT và BKS	-	-	-	-	(34.968.030.000)	(37.468.030.000)			
Chia cổ tức	-	-	-	-	447.565.377	447.565.377			
Lãi thoái vốn Công ty con	-	-	-	-	14.256.411.009	654.971.322.945			
Số dư 30/09/2019	193.363.710.000	152.344.409.590	(39.694.333.716)	34.174.443.854	14.256.411.009	654.971.322.945			

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
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2019

Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Các năm trước VND	Năm hiện hành VND	Cộng VND
Năm trước			
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 xuyên HĐQT 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
Năm nay			
Số dư 01/01/2019	315.204.664.248		315.204.664.248
Lợi nhuận trong năm		22.919.879.424	22.919.879.424
Trích lập quỹ KTPL		(2.291.396.840)	(2.291.396.840)
Chia cổ tức	(34.968.030.000)		(34.968.030.000)
Chi thường xuyên HĐQT và BKS	(786.000.000)		(786.000.000)
Lãi thoái vốn Công ty con	197.565.376	250.000.000	497.565.377
Số dư 30/09/2019	279.648.199.624	20.878.482.584	300.526.682.208

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

c) Cổ phiếu

- Cổ phiếu phổ thông	30/09/2019	31/12/2018
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

d) Cổ phiếu quỹ

Tình hình tăng giảm số lượng cổ phiếu quỹ mà Công ty nắm giữ trong năm 2018 như sau :

	Cổ phiếu
Số lượng đầu năm	1.852.356
Tăng giảm trong năm	-
Số lượng cuối năm	<u>1.852.356</u>

Phương án tái phát hành cổ phiếu quỹ và phương án sử dụng số tiền thu được

Đến ngày 30 tháng 06 năm 2019, toàn bộ số tiền 90,19 tỷ VND thu được từ tái phát hành cổ phiếu quỹ trong năm 2018 hiện đang được Công ty gửi tiết kiệm tại các ngân hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 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

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	21.978.805.770	20.474.365.767
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	46.811.767.159	49.425.415.429
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	20.458.350.799	21.305.774.789
Doanh thu bán nhà (Camellia Garden)	49.766.104.805	142.371.996.492
Doanh thu từ sản phẩm nông nghiệp	576.065.000	1.052.664.000
Doanh thu dịch vụ khác	2.941.218.353	2.529.459.873
	<u>2.941.218.353</u>	<u>2.529.459.873</u>
Các khoản giảm trừ doanh thu	(7.272.727)	(6.299.935)
Doanh thu thuần	<u>142.525.039.159</u>	<u>237.153.376.415</u>

5.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	6.734.280.636	5.834.642.797
Giá vốn bán nhà (Camellia Garden)	21.422.334.925	85.370.903.336
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	18.891.913.950	21.603.092.546
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	17.911.935.782	15.271.789.406
Giá vốn từ sản phẩm nông nghiệp	1.636.911.801	2.089.565.874
Giá vốn dịch vụ khác	-	1.919.092.801
	<u>66.597.377.094</u>	<u>132.089.086.760</u>

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và tiền cho vay	12.085.123.046	10.592.499.649
Lãi do chuyển nhượng khoản đầu tư	-	35.672.287.975
Lãi chênh lệch tỷ giá	76.422.810	315.662.175
	<u>12.161.545.856</u>	<u>46.580.449.799</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2019

5.4 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018 VND
Chi phí lãi chia hợp tác	22.622.941.019	32.958.137.277
Chi phí lãi vay		66
Lỗi chênh lệch tỷ giá	167.922	1.405.094.221
	22.623.108.941	34.363.231.564

5.5 Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018 VND
Chi phí nhân viên	2.395.430.125	2.031.587.384
Chi phí khấu hao tài sản cố định	473.715.726	10.205.949
Chi phí hoa hồng	1.403.675.499	1.269.187.833
Chi phí hỗ trợ bán hàng	-	4.824.977.390
Các chi phí khác	4.137.991.566	2.873.868.884
	8.410.812.916	11.020.419.063

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018 VND
Chi phí nhân viên	12.349.986.842	9.457.683.850
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.251.567.531	538.389.776
Chi phí quản lý dự án Camellia	1.125.253.362	144.432.554
Các chi phí khác	5.425.378.426	8.864.719.264
	20.152.186.161	19.005.225.444

5.7 Lợi nhuận khác

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018 VND
Thu thanh lý tài sản cố định	-	350.909.091
Thu khác	123.009.742	1.288.428.000
Thu từ bồi thường	395.560.800	-
Chi phí khác	830.317.167	425.733.837
	(311.746.625)	1.213.603.254

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

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.212.210.547	24.444.895.228
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	4.164.976.223	32.996.489

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2019

	12.377.186.770	24.411.898.739
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	36.591.353.278	88.469.466.636
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	1.545.257.747	846.007.537
Lãi chia hợp tác kinh doanh	22.622.941.019	32.958.137.277
Thu nhập không chịu thuế		(5.000.000.000)
Chênh lệch tỷ giá	505.786.707	(315.654.908)
Chi phí trích trước năm ngoài có chứng từ	(21.595.545.279)	
Lãi từ thanh lý công ty con	250.000.000	
Khoản lỗ công ty con chuyển sang năm sau	780.420.172	(334.172.021)
Lợi nhuận tính thuế	40.700.213.644	83.665.647.244
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành (20%)	8.140.042.728	
Thuế TNDN bị truy thu	72.167.819	24.444.895.228
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.212.210.547	24.444.895.228

5.9 Lãi trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018 VND
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	22.919.879.424	63.991.574.919
Trừ trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	(2.291.396.840)	(3.224.951.290)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	17.484.015 CP	17.484.015 CP
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.180 VND/CP	3.384 VND/CP

6. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

Công ty có các tài sản tài chính như : 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 của 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	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	176.002	375.229	176.002	375.229
Đầu tư tài chính ngắn hạn	188.868	138.485	188.868	138.485
Phải thu khách hàng	44.692	33.696	44.692	33.696
Phải thu cho vay ngắn hạn	25	5.525	25	5.525
Phải thu khác	12.283	10.459	12.283	10.459
	421.692	563.394	421.692	563.394

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2019

Nợ phải trả tài chính

Phải trả người bán	5.814	5.900	5.814	5.900
Các khoản phải trả khác	56.110	43.705	56.110	43.705
Phải trả dài hạn khác	48.149	71.530	48.149	71.530
Vay	-	-	-	-
	108.929	121.135	108.929	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 ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017. 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 ngày kết thúc năm tài chính.

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1 Giao dịch và số dư với các bên có liên quan

Công ty có phát sinh các giao dịch chủ yếu với các bên có liên quan trong năm như sau :

	2019 VND	2018 VND
Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trân		
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 :

	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018 VND
Lương, thù lao và thưởng phát sinh trong kỳ	1.423.715.000	1.209.853.782
Lương, thù lao và thưởng của năm trước chi trong kỳ	1.696.400.000	690.000.000

8.2 Cam kết phải trả

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019, 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.



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Người lập/ Kế toán trưởng



NGUYỄN MẠNH HẢO
 Tổng Giám Đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2019