



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

QUÝ 4 NĂM 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	TM	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		367.123.673.123	518.828.720.330
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	170.878.275.453	357.355.935.938
Tiền	111		18.877.657.566	9.658.568.210
Các khoản tương đương tiền	112		152.000.617.887	347.697.367.728
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	120.472.566.013	117.484.869.072
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		120.472.566.013	117.484.869.072
Các khoản phải thu	130		75.470.945.605	43.696.697.362
Phải thu khách hàng ngắn hạn	131	4.3	36.279.079.539	32.456.145.307
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	21.100.686.405	4.477.382.962
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	-	25.000.000
Các khoản phải thu khác	136	4.6	18.091.179.661	6.738.169.093
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140		-	-
Hàng tồn kho	141		-	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		301.886.052	291.217.958
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		301.886.052	291.217.958
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		482.628.526.131	419.727.845.303
Các khoản phải thu dài hạn	210		148.578.952.481	154.410.232.975
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	16.802.319.506	33.532.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	4.6	131.776.632.975	120.878.232.975
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
Tài sản cố định	220		1.811.194.307	2.148.331.811
Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	1.811.194.307	2.148.331.811
Nguyên giá	222		4.903.382.334	4.903.382.334
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.092.188.027)	(2.755.050.523)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(45.662.840)	(45.662.840)
Bất động sản đầu tư	230	4.8	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		124.964.568.856	136.687.011.854
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.9	124.964.568.856	136.687.011.854



Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	196.697.878.427	104.412.388.504
Đầu tư vào công ty con	251		264.705.358.675	153.275.358.675
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		15.800.000.000	26.015.945.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6.887.500.000	6.750.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(90.694.980.248)	(81.628.915.171)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
Tài sản dài hạn khác	260		3.005.747.314	13.368.787.783
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.10	3.005.747.314	13.368.787.783
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		849.752.199.254	938.556.565.633
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		194.343.970.015	337.355.371.062
Nợ ngắn hạn	310		145.600.151.191	265.075.544.740
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		1.491.914.538	446.781.138
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	4.544.773	60.245.281.437
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.12	7.693.956.427	28.581.398.279
Phải trả người lao động	314			
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	47.081.987.419	122.746.126.615
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	317			
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	80.352.145.631	45.796.019.042
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.15	8.975.602.403	7.259.938.229
Quỹ bình ổn giá	323			-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		48.743.818.824	72.279.826.322
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
Chi phí phải trả dài hạn	333			
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
Phải trả dài hạn khác	337	4.14	47.993.818.836	71.529.826.334
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			-
Trái phiếu chuyển đổi	339			
Cổ phiếu ưu đãi	340			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.16	749.999.988	749.999.988
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		655.408.229.239	601.201.194.571
Vốn chủ sở hữu	410	4.17	655.408.229.239	601.201.194.571
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b			
Thặng dư vốn cổ phần	412		152.344.409.590	152.344.409.590
Quyền chọn đổi trái phiếu	413			
Vốn khác của chủ sở hữu	414			
Cổ phiếu quỹ (*)	415		(39.694.333.716)	(39.694.333.716)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			



Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		
Quỹ đầu tư phát triển	418	32.654.220.091	32.654.220.091
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	421	316.740.223.274	262.533.188.606
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	226.779.158.606	184.094.091.588
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	89.961.064.668	78.439.097.018
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	-	-
Nguồn kinh phí	431	-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-	-
	439	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	849.752.199.254	938.556.565.633



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH HẢO
Tổng Giám đốc

TP HCM, ngày 11 tháng 01 năm 2020



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

	Mã số	TM	QUÝ 4/2019 VND	QUÝ 4/2018 VND	LŨY KẾ 2019 VND	LŨY KẾ 2018 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	01		28.233.207.840	106.756.260.291	102.906.639.849	271.486.817.339
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần	10	5.1	28.233.207.840	106.756.260.291	102.906.639.849	271.486.817.339
Giá vốn hàng bán	11	5.2	(27.813.645.205)	61.320.291.431	342.970.356	152.915.861.976
Lợi nhuận gộp	20		56.046.853.045	45.435.968.860	102.563.669.493	118.570.955.363
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	29.483.498.436	20.193.008.890	74.084.504.654	70.942.559.789
Chi phí tài chính	22	5.4	20.444.465.776	14.891.467.509	48.547.069.745	50.861.516.183
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23					
Chi phí bán hàng	25	5.5	629.212.205	7.509.509.249	2.129.020.828	11.571.555.925
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	2.882.654.183	7.696.019.932	11.321.214.202	17.700.750.986
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		61.574.019.317	35.531.981.060	114.650.869.372	109.379.692.058
Thu nhập khác	31		324.683.158	125.891.330	720.243.958	1.284.354.169
Chi phí khác	32		70.005.155	30.000.000	801.006.193	267.312.901
Lợi nhuận khác	40	5.7	254.678.003	95.891.330	(80.762.235)	1.017.041.268
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		61.828.697.320	35.627.872.390	114.570.107.137	110.396.733.326
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	4.867.922.644	20.325.616.518	9.511.209.123	40.894.947.759
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		6.145.055.423	(13.128.816.417)	10.363.040.469	(13.065.684.978)
Lợi nhuận sau thuế TNDN			50.815.719.253	28.431.072.289	94.695.857.545	82.567.470.545

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH HẢO
Tổng Giám đốc

TP HCM, ngày 11 tháng 01 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Kỳ 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	114.570.107.137	110.396.733.326
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.468.045.134	1.591.973.764
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	9.066.065.077	6.140.968.422
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(120.588)	(292.733.087)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(75.036.936.018)	(70.626.901.860)
Chi phí lãi vay	06	-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	50.067.160.742	47.210.040.565
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(23.028.140.572)	(11.077.621.232)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(47.473.160.266)	14.003.090.081
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(63.329.552.624)	89.214.966.658
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(10.668.094)	149.282.175
Tăng/ (giảm) chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(29.927.679.581)	(20.261.477.985)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(3.780.128.703)	(2.914.931.823)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(117.482.169.098)	116.323.348.439
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.758.016.447)	(85.448.001.155)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	1.608.695.652	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(75.888.400.000)	(41.625.830.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	8.495.000.000	42.012.222.025
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	36.300.577.695	66.587.714.233
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(34.242.143.100)	(18.473.894.897)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	90.190.000.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ ph	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(34.753.468.875)	(14.241.032.225)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(34.753.468.875)	75.948.967.775
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ	50	(186.477.781.073)	173.798.421.317
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ	60	357.355.935.938	183.264.781.534
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	120.588	292.733.087
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ	70	170.878.275.453	357.355.935.938



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kê toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH Hào
Tổng Giám đốc
TP HCM, ngày 11 tháng 01 năm 2020

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 cổ phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") (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 được đặt tại Cao ốc Tuổi Trẻ 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, đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản.

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.

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.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, số lượng nhân viên của Công ty là 49 người (31 tháng 12 năm 2018 là 49 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính 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 của Công ty được bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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 qui đổi sang VND theo tỷ giá ngân hàng công bố tại ngày lập Bảng cân đối kế toán.

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

3.3 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 Tài sản cố định hữu hình

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 xóa 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.

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

Máy móc thiết bị	2 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 năm
Dụng cụ quản lý	3 – 6 năm

3.5 Tài sản cố định vô hình

Phần mềm kế toán với nguyên giá là 45.662.840 VND được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao hết trong thời gian 3 năm.

3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà do Công ty 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 cửa và vật kiến trúc	6 – 25 năm
Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài	Không trích khấu hao

3.7 Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn

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.



3.8 Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư ngắn hạn

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 ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

Đầu tư dài hạn

Công ty con là công ty mà Công ty nắm quyền kiểm soát trên phương diện tài chính cũng như chính sách hoạt động, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết đối với công ty này.

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.

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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia từ các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư dài hạn khác:

- cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận như khoản doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận;
- cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi nhận giảm giá trị khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập 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.

3.9 Các khoản phải trả và phải trả khác

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

3.10 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả là các chi phí đã phát sinh trong năm nhưng thực tế chưa chi trả và được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

3.11 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.

3.12 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.

Lợi nhuận được chia từ đầu tư

Lợi nhuận được chia được ghi nhận khi quyền nhận lợi nhuận được xác lập.

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 , 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.

3.14 Trích lập các quỹ

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

3.15 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.

3.16 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/cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan :

Công ty/cá nhân	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trân	Việt Nam	Công ty liên kết

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Tiền mặt tồn quỹ	510.911.376	94.686.944
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.366.746.190	9.563.881.266
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	152.000.617.887	347.697.367.728
	<u>170.878.275.453</u>	<u>357.355.935.938</u>

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	170.135.598.881	170.135.598.881	345.413.269.304	345.413.269.304
USD	31.970,58	742.676.572	513.773,57	11.942.666.634
		<u>170.878.275.453</u>		<u>357.355.935.938</u>

4.2 Các khoản đầu tư tài chính**(a) 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>120.472.566.013</u>	<u>117.484.869.072</u>

Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 có kỳ hạn gốc từ 6 đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 6,4%/năm đến 7,6%/năm.

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
<i>Giá gốc:</i>		
Đầu tư vào công ty con	264.705.358.675	153.275.358.675
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.800.000.000	26.015.945.000
Đầu tư vào đơn vị khác	6.887.500.000	6.750.000.000
	<u>287.392.858.675</u>	<u>186.041.303.675</u>
<i>Dự phòng:</i>		
Đầu tư vào công ty con	(68.944.980.248)	(58.652.121.218)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(15.000.000.000)	(16.226.793.953)
Đầu tư vào đơn vị khác	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
	<u>(90.694.980.248)</u>	<u>(81.628.915.171)</u>
<i>Giá trị thuần</i>	<u>196.697.878.427</u>	<u>104.412.388.504</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	31/12/2019 VND	% sở hữu	31/12/2018 VND
Đầu tư vào công ty con						
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỳ 21	Tỉnh Khánh Hòa	Khai thác nước khoáng, bún khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	Đang hoạt động	52.549.506.675	90 %	14.079.508.675
Công ty TNHH Hâm Tân Thế Kỳ 21	Tỉnh Bình Thuận	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 Móm Đá Chim	Đang hoạt động	100.000.000.000	100%	80.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Khải Hoàn (*)	TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng và khai thác du lịch, khai thác nước khoáng, bún khoáng	Đã chuyển nhượng	-	-	2.230.000.000
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỳ 21	Tỉnh Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch, đại lý du lịch, bán lẻ hàng hóa	Đang hoạt động	62.000.000.000	100%	45.000.000.000
Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21	Tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất nông nghiệp kết hợp trên diện tích đất lâm nghiệp.	Đang hoạt động	11.965.850.000	70%	11.965.850.000
Công ty CP ĐT Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỳ 21	TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư sản xuất nông nghiệp	Đang hoạt động	38.190.000.000	63,65%	-
				264.705.358.675		153.275.358.675

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị ngày 18 tháng 12 năm 2018, Hội đồng Quản trị quyết định chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Khải Hoàn. Đến ngày 30 tháng 1 năm 2019, Công ty đã chuyển nhượng và hoàn tất các thủ tục pháp lý cho việc chuyển nhượng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)	Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	31/12/2019 VND	% sở hữu	31/12/2018 VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết								
	Công ty TNHH Tân Uyên	Tỉnh Bình Dương	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng toàn bộ	41%	15.000.000.000	41%	15.000.000.000
	Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trán	Tỉnh Trà Vinh	Trồng trọt, chăn nuôi, khai thác gỗ, thủy sản biển, bán buôn nông, lâm thủy sản....	Đã chuyển nhượng cho công ty con, còn nắm giữ 0,5% chuyển sang khoản đầu tư khác.	0,5%	-	40%	11.015.945.000
	Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế kỷ 21	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	Đang triển khai dự án tại tỉnh Đồng Nai	40%	800.000.000	-	-
						15.800.000.000		26.015.945.000
Đầu tư vào đơn vị khác								
	Công ty CP Chứng khoán Viên Đông	TP. Hồ Chí Minh	Mua bán, kinh doanh chứng khoán	Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng toàn bộ	5%	6.750.000.000	5%	6.750.000.000
	Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trán	Tỉnh Trà Vinh	Trồng trọt, chăn nuôi, khai thác gỗ, thủy sản biển, bán buôn nông, lâm thủy sản....	Đang triển khai trồng và bán xoài	0,5%	137.500.000	-	-
						6.887.000.000		6.750.000.000

780
CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
CHẤM DẤU

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc năm tài chính, chi tiết các khoản dự phòng đầu tư tài chính dài hạn như sau :

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Đầu tư vào công ty con		
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỳ 21	56.041.967.674	50.517.976.353
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỳ 21	5.818.188.691	4.053.559.658
Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21	7.084.823.883	4.080.585.207
	68.944.980.248	58.652.121.218
Đầu tư vào công ty liên kết		
Công ty TNHH Tân Uyên	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trân	-	1.226.793.953
	15.000.000.000	16.226.793.953
Đầu tư vào đơn vị khác		
Công ty CP Chứng khoán Viễn Đông	6.750.000.000	6.750.000.000
	6.750.000.000	6.750.000.000
	90.694.980.248	81.628.915.171

Tình hình tăng giảm của dự phòng đầu tư tài chính dài hạn như sau:

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	81.628.915.171	75.487.946.749
Trích lập dự phòng trong kỳ	10.292.859.030	6.140.968.422
Hoàn nhập trong kỳ	1.226.793.953	
Số dư cuối năm	90.694.980.248	81.628.915.171

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Các khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	36.205.335.816	32.308.848.899
Các khách hàng khác	73.743.723	147.296.408
	36.279.079.539	32.456.145.307

4.4 Ứng trước cho người bán

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Công Đoàn Bảo Tuổi Trẻ	4.000.000.000	4.000.000.000
Bà Cao Thị Thu	16.590.200.000	
Ứng trước cho người bán khác	510.486.405	477.382.962
	21.100.686.405	4.477.382.962

Trong đó bao gồm 4 tỷ VND 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.

Khoản thanh toán cho bà Cao Thị Thu để nhận chuyển nhượng 110 m² đất tại phường Bình Trưng Tây, Quận 2, TP.HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Ngắn hạn – cá nhân	-	25.000.000
Dài hạn	16.802.319.506	33.532.000.000
- Cá nhân	3.900.000.000	3.900.000.000
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 (công ty con)	12.902.319.506	11.132.000.000
- Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21 (công ty con)	-	18.500.000.000
	<u>16.802.319.506</u>	<u>33.557.000.000</u>

Chi tiết khoản phải thu về cho vay vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

- 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.
- 12.902.319.506 VND là khoản cho vay theo hợp đồng vay vốn số 15/HĐ-2016 ngày 1 tháng 12 năm 2016, phụ lục sửa đổi vào ngày 15 tháng 11 năm 2017 và phụ lục số 02 sửa đổi ngày 02 tháng 01 năm 2019 với lãi suất áp dụng là 7%/năm từ ngày ký hợp đồng đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 và lãi suất áp dụng là 4,5%/năm từ ngày 01 tháng 01 năm 2019, thời hạn 60 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 12 tỷ VND.
- 18,5 tỷ VND khoản cho vay theo hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV-2018 ngày 25 tháng 9 năm 2018 với lãi suất hiện đang áp dụng là 4,6%/năm, trong thời hạn 72 tháng. Ngày 30/06/2019 đã hoàn trả khoản vay với số tiền 1.608.695.652 đồng. Theo Nghị quyết HĐQT ngày 23 tháng 08 năm 2019 chuyển toàn bộ vốn vay và lãi vay thành vốn góp để tăng vốn điều lệ công ty từ 45 tỷ lên 62 tỷ đồng.

4.6 Phải thu khác

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Ngắn hạn		
Phí quản lý phải thu dân cư dự án Camellia	586.618.693	
Ứng trước tiền nhận chuyển nhượng vốn	4.952.374.879	
Lãi cho vay	4.286.816.778	4.471.516.084
Phải thu nhân viên	642.430.000	1.687.009.231
Tiền cho công ty con mượn	525.000.000	525.000.000
Lợi nhuận được chia từ công ty con	5.500.000.000	-
Phải thu khác	307.190.000	54.643.778
	<u>18.091.179.661</u>	<u>6.738.169.093</u>
Dài hạn		
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	131.776.632.975	120.878.232.975
	<u>149.867.812.636</u>	<u>120.878.232.975</u>

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

- 68.688.855.000 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 và HĐ số 03/2019/HD ngày 14/05/2019 với ông Hà Mạnh Thắng 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,

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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.

- 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 Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2019	421.827.000	4.040.365.834	441.189.500	4.903.382.334
Vào ngày 31/12/2019	421.827.000	4.040.365.834	441.189.500	4.903.382.334
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2019	421.827.000	1.892.034.023	441.189.500	2.755.050.523
Khấu hao trong năm	-	337.137.504	-	337.137.504
Vào ngày 31/12/2019	421.827.000	2.229.171.527	441.189.500	3.092.188.027
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2019	-	2.148.331.811	-	2.148.331.811
Vào ngày 31/12/2019	-	1.811.194.307	-	1.811.194.307

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 2.206.282.334 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 2.206.282.334 VND).

4.8 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	24.557.520.306	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 7.568.919.990 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 7.011.388.039 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.9 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
- Đất Bình Trưng Tây, Quận 2	12.223.464	
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (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 tại Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức	768.402.798	768.402.798
	<u>124.964.568.856</u>	<u>136.687.011.854</u>

4.10 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
Chênh lệch tỉ giá		(101.124.009)
	<u>3.005.747.314</u>	<u>13.368.787.783</u>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 20% (2018: 20%).

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

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	13.368.787.783	303.102.805
Ghi nhận thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	(10.363.040.469)	13.128.815.960
Số dư cuối năm	<u>3.005.747.314</u>	<u>13.431.918.765</u>

4.11 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	4.544.773	237.361.097
	<u>4.544.773</u>	<u>60.245.281.437</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.12 Thuế**Thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) được khấu trừ**

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	-	-
Phát sinh trong năm:		
- Thuế GTGT đầu vào	1.249.436.690	3.906.184.563
- Thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	(1.240.662.511)	(3.795.159.558)
- Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ	(8.774.179)	(111.025.005)
Số dư cuối năm	-	-

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	615.002.234	3.023.325.474	(3.585.130.932)	53.196.776
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.755.432.660	9.511.209.123	(29.927.679.581)	7.338.962.202
Thuế thu nhập cá nhân	210.963.385	1.720.659.410	(1.629.825.346)	301.797.449
Lệ phí môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	28.581.398.279	14.258.194.007	(35.145.635.859)	7.693.956.427

4.13 Chi phí phải trả

	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 hỗ trợ bán hàng	102.346.548	597.575.790
Khác	-	19.684.000
	47.081.987.419	122.746.126.615

4.14 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
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả 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
Tiền nhận cọc chuyển nhượng vốn trong công ty Khải Hoàn	-	2.000.000.000
Phí bảo trì thu hộ - dự án Camellia Garden	6.935.623.184	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
Các khoản phải trả khác	617.291.377	1.020.594.857
	80.352.145.631	45.796.019.042

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 kinh doanh dự án Camellia Garden	49.741.692.288	49.741.692.288
	<u>47.993.818.836</u>	<u>71.529.826.334</u>

Phí bảo trì dự án Camellia Garden 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.

4.15 Quỹ khen thưởng, phúc lợi ("KTPL")

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	7.259.938.229	5.356.496.525
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	4.734.792.877	4.128.373.527
Sử dụng quỹ trong năm	(3.019.128.703)	(2.224.931.823)
Số dư cuối năm	<u>8.975.602.403</u>	<u>7.259.938.229</u>

4.16 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
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

4.17 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Công VND
Năm trước						
Số dư 01/01/2018	193.363.710.000	126.438.409.590	(103.978.333.716)	32.654.220.091	199.268.106.588	447.746.112.553
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	25.906.000.000	64.284.000.000	-	-	90.190.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	82.567.470.545	82.567.470.545
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(4.128.373.527)	(4.128.373.527)
Thù lao 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	193.363.710.000	152.344.409.590	(39.694.333.716)	32.654.220.091	262.533.188.606	601.201.194.571
Năm nay						
Số dư 01/01/2019	193.363.710.000	152.344.409.590	(39.694.333.716)	32.654.220.091	262.533.188.606	601.201.194.571
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	94.695.857.545	94.695.857.545
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(4.734.792.877)	(4.734.792.877)
Thường HĐQT và BKS	-	-	-	-	(786.000.000)	(786.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(34.968.030.000)	(34.968.030.000)
Số dư 31/12/2019	193.363.710.000	152.344.409.590	(39.694.333.716)	32.654.220.091	316.740.223.274	655.408.229.239

Vốn cổ phần: Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 12 ngày 16 tháng 5 năm 2016, vốn điều lệ của Công ty là 193.363.710.000 VND, chia thành 19.336.371 cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**b) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối ("LNSTCPP")**

	LNSTCPP của các năm trước VND	LNSTCPP năm hiện hành VND	Cộng VND
Năm trước			
Số dư 01/01/2018	199.268.106.588	-	199.268.106.588
Lợi nhuận trong năm	-	82.567.470.545	82.567.470.545
Trích lập quỹ KTPL	-	(4.128.373.527)	(4.128.373.527)
Chi thường HDQT và BKS	(690.000.000)	-	(690.000.000)
Chia cổ tức	(14.484.015.000)	-	(14.484.015.000)
Số dư 31/12/2018	184.094.091.588	78.439.097.018	262.533.188.606
Năm nay			
Số dư 01/01/2019	262.533.188.606	-	262.533.188.606
Lợi nhuận trong năm	-	94.695.857.545	94.695.857.545
Chia cổ tức	(34.968.030.000)	-	(34.968.030.000)
Chi thường HDQT và BKS	(786.000.000)	-	(786.000.000)
Trích lập quỹ KTPL	-	(4.734.792.877)	(4.734.792.877)
Số dư 31/12/2019	226.779.158.606	89.961.064.668	316.740.223.274

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

	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		

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
Giảm do tái phát hành 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 31 tháng 12 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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**

	2019 VND	2018 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	28.941.240.008	27.490.655.397
Doanh thu dịch vụ chung cư	448.492.200	389.718.618
Doanh thu bán nhà (Camellia Garden)	70.261.302.852	240.414.323.786
Doanh thu dịch vụ khác	3.255.604.789	3.192.119.538
Doanh thu thuần	<u>102.906.639.849</u>	<u>271.486.817.339</u>

5.2 Giá vốn hàng bán

	2019 VND	2018 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	8.570.818.406	8.271.086.718
Phí dịch vụ chung cư	580.692.025	530.964.622
Giá vốn bán nhà (Camellia Garden)	(8.808.540.075)	144.113.810.636
	<u>342.970.356</u>	<u>152.915.861.976</u>

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2019 VND	2018 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	16.687.691.191	16.554.430.956
Lãi cho vay	3.349.803.323	1.209.082.929
Lợi nhuận được chia từ công ty con	53.720.000.000	17.000.000.000
Lãi do chuyển nhượng khoản đầu tư	250.000.000	35.863.387.975
Lãi chênh lệch tỷ giá	77.010.140	315.657.929
	<u>74.084.504.654</u>	<u>70.942.559.789</u>

5.4 Chi phí tài chính

	2019 VND	2018 VND
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	10.292.859.030	6.140.968.422
Chi phí lãi chia hợp tác kinh doanh	36.895.416.124	44.697.625.330
Lỗ chuyển nhượng vốn	1.356.651.047	
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2.143.544	22.922.431
	<u>48.547.069.745</u>	<u>50.861.516.183</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

5.5 Chi phí bán hàng

	2019 VND	2018 VND
Chi phí môi giới, tiếp thị - dự án Camellia	1.806.762.803	4.887.915.200
Chi phí hỗ trợ bán hàng - dự án Camellia		6.639.773.526
Chi phí môi giới khác	322.258.025	43.867.199
	<u>2.129.020.828</u>	<u>11.571.555.925</u>

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2019 VND	2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	8.207.597.907	8.748.944.135
Chi phí khấu hao tài sản	337.137.504	337.137.504
Chi phí quản lý dự án Camellia	579.003.275	6.210.026.569
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	2.197.475.516	2.404.642.778
	<u>11.321.214.202</u>	<u>17.700.750.986</u>

5.7 Lợi nhuận khác

	2019 VND	2018 VND
Thu nhập khác	720.243.958	1.284.354.169
Chi khác	(801.006.193)	267.312.901
Lãi/(Lỗ) khác	<u>(80.762.235)</u>	<u>1.017.041.268</u>

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

	2019 VND	2018 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.439.041.035	40.894.947.759
Thuế TNDN bị truy thu	72.167.819	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	10.368.950.933	(13.065.684.978)
	<u>19.880.159.787</u>	<u>27.829.262.781</u>

Chi phí thuế TNDN hiện hành

	2019 VND	2018 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	114.570.107.137	110.396.733.326
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ :		
- Lãi chia các bên hợp tác kinh doanh	36.895.416.124	44.697.625.330
- Chi phí không được khấu trừ khác	1.265.006.193	701.312.901
Thu nhập không chịu thuế (lợi nhuận được nhận)	(53.720.000.000)	(17.000.000.000)
Chênh lệch tạm thời :		
Chi phí trích trước/(trích trước có chứng từ)	9.868.320	65.971.803.323
Chi phí trích trước có chứng từ.	(52.330.690.712)	-
Chênh lệch tỷ giá	505.499.457	(292.733.087)
Lợi nhuận tính thuế	<u>47.195.206.519</u>	<u>204.474.738.793</u>
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành (20%)	9.439.041.304	40.894.947.759
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	72.167.819	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>9.511.209.123</u>	<u>40.894.947.759</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 Công ty.

Nợ phải trả tài chính của Công ty 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 Công ty.

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	170.879	357.356	170.879	357.356
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120.473	117.485	120.473	117.485
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	36.279	32.456	36.279	32.456
Phải thu khác	18.091	40.270	18.091	40.270
	345.721	547.567	346.721	547.567
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán ngắn hạn	1.492	447	1.492	447
Phải trả ngắn hạn khác	80.352	42.964	80.352	42.964
Phải trả dài hạn khác	47.994	71.530	47.994	71.530
	128.986	114.941	128.986	114.941

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 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 ngày kết thúc kỳ tài chính.

Công ty có thể gặp phải các rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

- Rủi ro thị trường : Hoạt động của Công ty 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 Công ty 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. Công ty có rủi ro tín dụng từ hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng), tuy nhiên Công ty 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 2018. 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.

6. CÁC THÔNG TIN KHÁC**8.1. Cam kết phải trả**

Vào ngày 31 tháng 12 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

8.2. 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 :

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	2019 VND	2018 VND
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21		
Lợi nhuận được chia	53.720.000.000	17.000.000.000
Góp vốn	32.470.000.000	
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21		
Cho vay		18.500.000.000
Lãi cho vay	527.063.480	228.487.671
Thu hồi tiền cho vay	18.500.000.000	
Góp vốn	17.000.000.000	
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21		
Cho vay	1.770.319.506	132.000.000
Lãi cho vay	507.111.354	773.113.753

Vào ngày kết thúc năm tài chính, số dư phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau :

Bên liên quan/Nội dung số dư	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21		
Phải thu tiền cho mượn	525.000.000	525.000.000
Cho vay	12.902.319.506	11.132.000.000
Lãi vay phải thu	1.753.079.902	1.245.968.547
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21		
Cho vay	-	18.500.000.000
Lãi cho vay	-	13.989.041

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

	2019 VND	2018 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 chi trong năm	1.696.400.000	1.140.000.000



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH HẢO
Tổng Giám Đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 01 năm 2020