



**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 4 NĂM 2019**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>473.631.190.408</b>	<b>572.054.966.032</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>220.411.014.023</b>	<b>375.228.718.757</b>
1. Tiền	111		66.402.998.876	17.334.880.120
2. Các khoản tương đương tiền	112		154.008.015.147	357.893.838.637
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>146.520.566.013</b>	<b>138.484.869.072</b>
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	146.520.566.013	138.484.869.072
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>92.892.677.913</b>	<b>51.602.217.458</b>
1. Phải thu khách hàng ngắn hạn	131	4.3	39.559.724.632	33.696.421.790
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	28.866.026.308	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	-	1.625.000.000
6. Các khoản phải thu khác	136	4.6	24.644.511.518	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		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.8</b>	<b>8.346.205.990</b>	<b>1.628.594.832</b>
1. Hàng tồn kho	141		8.346.205.990	1.628.594.832
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.460.726.469</b>	<b>5.110.565.913</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	1.293.831.422	821.221.009
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.008.956.606	4.288.447.397
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		157.938.441	897.507
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>441.798.950.917</b>	<b>452.272.645.206</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>135.921.255.413</b>	<b>125.009.107.689</b>
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	132.021.255.413	121.109.107.689
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>125.945.503.091</b>	<b>127.419.337.618</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	97.135.347.680	97.628.880.247
Nguyên giá	222		204.022.347.727	190.609.112.458
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(106.887.000.047)	(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	28.810.155.411	29.790.457.371
Nguyên giá	228		36.154.314.953	36.154.314.953
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(7.344.159.542)	(6.363.857.582)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>4.12</b>	<b>7.570.184.746</b>	<b>8.701.092.376</b>
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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>148.539.863.374</b>	<b>147.955.570.070</b>
1. Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.13	124.964.568.856	138.567.418.802
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.14	23.575.294.518	9.388.151.268
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.2</b>	<b>800.000.000</b>	<b>9.789.151.047</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		800.000.000	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		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>23.022.144.293</b>	<b>33.398.386.406</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	19.572.267.095	19.691.486.381
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	4.15	3.449.877.198	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		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>915.430.141.325</b>	<b>1.024.327.611.238</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>216.496.797.987</b>	<b>353.472.593.337</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>167.752.979.163</b>	<b>281.192.767.015</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		8.552.963.418	5.900.109.858
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.16	1.595.784.610	60.532.825.997
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.17	8.910.671.250	30.172.968.739
4. Phải trả người lao động	314		4.617.759.828	6.255.504.587
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.18	47.657.673.127	123.326.397.323
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		101.500.000	-
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	4.19	84.456.063.680	46.537.109.259
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		1.895.477.000	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.20	9.965.086.250	8.467.851.252
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>48.743.818.824</b>	<b>72.279.826.322</b>
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	4.19	47.993.818.836	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
13.Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343	-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>698.933.343.338</b>	<b>670.855.017.901</b>
<b>I.Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.22</b>	<b>698.933.343.338</b>
1.Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		193.363.710.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193.363.710.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-
2.Thặng dư vốn cổ phần	412		152.344.409.590
3.Quyền chọn đổi trái phiếu	413		-
4.Vốn khác của chủ sở hữu	414		32.470.000.000
5.Cổ phiếu quỹ (*)	415		(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		34.970.361.447
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		292.949.672.102
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		247.253.374.993
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		45.696.297.109
12.Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-
13.Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		32.529.523.915
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-
1.Nguồn kinh phí	431		-
2.Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>915.430.141.325</b>
			<b>1.024.327.611.238</b>



**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 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 31/12/2019

Đơn vị tính: đồng

	Mã số	TM	QUÝ 4/2019	QUÝ 4/2018	Lũy kế năm 2019	Lũy kế năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		42.316.093.024	121.541.484.840	184.848.404.910	358.701.161.190
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				7.272.727	6.299.935
<b>3. Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	<b>5.1</b>	<b>42.316.093.024</b>	<b>121.541.484.840</b>	<b>184.841.132.183</b>	<b>358.694.861.255</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	(16.956.552.059)	72.945.525.358	49.840.825.035	205.034.612.118
<b>5. Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>59.272.645.083</b>	<b>48.595.959.482</b>	<b>135.200.307.148</b>	<b>153.660.249.137</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	9.444.824.430	8.709.736.492	21.606.370.286	55.290.186.291
7. Chi phí tài chính	22	5.4	15.679.629.307	11.762.410.418	38.302.738.248	46.125.641.982
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	(13.989.041)	-	1.405.094.221
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		-	(108.989.486)	-	(108.989.486)
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	2.959.295.608	10.858.755.445	11.370.108.524	21.879.174.508
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	8.227.577.412	11.179.186.487	28.379.763.573	30.184.411.931
<b>11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>41.850.967.186</b>	<b>23.396.354.139</b>	<b>78.754.067.089</b>	<b>110.652.217.521</b>
12. Thu nhập khác	31		381.255.315	5.108.375.254	899.825.857	6.747.712.345
13. Chi phí khác	32		858.316.367	5.379.394.636	1.688.633.534	5.805.128.473
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>	<b>5.7</b>	<b>(477.061.052)</b>	<b>(271.019.382)</b>	<b>(788.807.677)</b>	<b>942.583.872</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>41.373.906.134</b>	<b>23.125.334.757</b>	<b>77.965.259.412</b>	<b>111.594.801.393</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	5.304.686.927	20.562.239.046	13.516.897.474	45.007.134.274
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		6.092.046.604	(13.402.939.325)	10.257.022.627	(13.369.942.836)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>29.977.172.603</b>	<b>15.966.035.036</b>	<b>54.191.339.111</b>	<b>79.957.609.955</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	61		(665.583.105)	(319.242.605)	628.703.979	1.279.686.589
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty m</b>	<b>62</b>		<b>30.642.755.708</b>	<b>16.285.277.641</b>	<b>53.562.635.132</b>	<b>78.677.923.366</b>
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	1.535	1.245	2.712	4.629
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	1.535	1.245	2.712	4.629

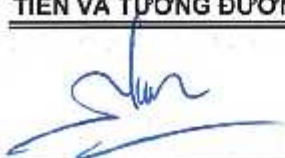
  
**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
 Kế toán trưởng/Người lập




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

**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 31/12/2019

	Mã số	2019	2018
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	77.965.259.412	111.594.801.393
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	15.458.349.398	14.768.139.910
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	0	0
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(120.588)	(292.735.498)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(21.735.330.463)	(55.173.947.967)
Chi phí lãi vay	06	0	2.406.695.645
Các khoản điều chỉnh khác	07	0	0
<b>3. Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>71.688.157.759</b>	<b>73.302.953.483</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(41.379.642.766)	(10.348.258.055)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	6.885.238.788	14.312.184.032
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(107.576.128.399)	86.039.247.254
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(353.391.127)	5.477.382.929
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh.	13	0	-
Tiền lãi vay đã trả	14	0	(2.573.781.420)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(33.956.054.501)	(24.289.852.905)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	0	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(4.887.048.915)	(3.964.820.993)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(109.578.869.161)</b>	<b>137.955.054.325</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(27.040.750.491)	(4.270.053.344)
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	(8.035.696.941)	(86.916.001.155)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	0	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(15.198.400.000)	(41.625.830.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	200.000.000	42.012.222.025
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	21.529.360.146	51.648.344.884
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(28.545.487.286)</b>	<b>(38.800.408.499)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	27.540.000.000	90.190.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	0	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	0	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	0	(20.424.746.474)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	0	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(44.233.468.875)	(17.241.032.225)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(16.693.468.875)</b>	<b>52.524.221.301</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ</b>	<b>50</b>	<b>(154.817.825.322)</b>	<b>151.678.867.127</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ</b>	<b>60</b>	<b>375.228.718.757</b>	<b>223.257.116.132</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	120.588	292.735.498
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ</b>	<b>70</b>	<b>220.411.014.023</b>	<b>375.228.718.757</b>

  
 NGUYỄN THỊ MINH TÂN  
 Kế toán trưởng/Người lập

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



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

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

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

### Công ty

Công ty cổ phần Thế kỷ 21 ("Công ty/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 5,5 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 Chìm.
- 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 Báo 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.
- Công ty CP Đầu Tư Nông Nghiệp Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : 41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 63.65%;
  - Hoạt động chính : đầu tư phát triển nông nghiệp.



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

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)**

Vốn góp vào các công ty con:

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 31/12/2019 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Sao Mai Thế Kỷ 21	50.000.000.000	90	45.000.000.000	-
Hàm Tân Thế Kỷ 21	100.000.000.000	100	100.000.000.000	-
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	-
Nông Nghiệp Thế Kỷ 21	60.000.000.000	63,65	38.190.000.00	-

**Công ty liên doanh, liên kết**

- Công ty TNHH Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21:
  - Địa chỉ : tổ 16 ấp Long Hiệu, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
  - Hoạt động chính : đầu tư bất động sản.

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2019 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	420.000.000.000	40%	800.000.000	167.200.000.000

**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 31 tháng 12 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.



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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.

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

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

### 3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phân 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	6 - 25 năm
Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài	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 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 trong năm.

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



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

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

*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 mỏ 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
Tiền sử dụng đất	Theo thời hạn thuê - đến ngày 5 tháng 6 năm 2058

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

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

**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.

**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 số 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 số 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.

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

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

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

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

**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Tiền mặt tồn quỹ	39.723.532.915	683.523.037
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.279.465.961	16.651.357.083
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	154.408.015.147	357.893.838.637
	<u>220.411.014.023</u>	<u>375.228.718.757</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	219.668.337.451	219.668.337.451	363.286.052.123	363.286.052.123
USD	31.970,58	742.676.572	513.773,57	11.942.666.634
		<u>220.411.014.023</u>		<u>375.228.718.757</u>

**4.2 Các khoản đầu tư tài chính**

**Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	146.472.566.013	138.484.869.072
Cho vay tiền	48.000.000	
	<u>146.520.566.013</u>	<u>138.484.869.072</u>

**Đầu tư tài chính dài hạn**

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

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

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



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

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

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

	31/12/2019 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
Lỗ từ công ty liên doanh, liên kết		(108.989.486)
Chuyển nhượng khoản đầu tư	(9.789.151.047)	-
Số dư cuối năm	<u>800.000.000</u>	<u>9.789.151.047</u>

(b) Các khoản đầu tư dài hạn khác

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

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

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

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Phải thu các khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	36.205.335.816	32.308.848.899
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, thuê mặt bằng	72.974.206	147.296.408
Phải thu dịch vụ tắm khoáng nóng	1.080.547.816	
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	187.223.476	1.221.456.483
Phải thu khách hàng mua nông sản	2.012.873.801	18.820.000
	<u>39.559.724.632</u>	<u>33.696.421.790</u>

4.4 Ứng trước cho người bán

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Trả trước cho người bán – nhà thầu	8.271.384.299	
Ứng trước - nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	(*) 20.590.200.000	4.000.000.000
Ứng trước cho người bán khác	4.442.009	1.822.134.363
	<u>28.866.026.308</u>	<u>5.822.134.363</u>

(\*) Đây là khoản ứng trước cho Công đoàn bảo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất với diện tích 5.922,3 m<sup>2</sup> 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 và khoản thanh toán cho bà Cao Thị Thu để nhận chuyển nhượng 110 m<sup>2</sup> đất tại phường Bình Trưng Tây, Quận 2, TP.HCM.

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

**4.5 Phải thu về cho vay**

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

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

- 3,9 tỷ VND là khoản phải thu ông Thân Trọng Việt – Giám Đốc 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.

**4.6 Các khoản phải thu khác**

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Phải thu nhân viên	642.430.000	1.976.169.231
Tạm ứng nhân viên	14.690.677.405	4.784.113.951
Lãi dự thu	3.081.454.439	3.391.879.352
Ứng trước HĐ chuyển nhượng vốn cty An Việt Thế Kỷ 21	4.952.374.879	
Ký quỹ	66.757.576	10.000.000
Phải thu phí quản lý của cư dân Camellia	586.618.693	-
Phải thu khác	624.198.526	474.083.316
	<u>24.644.511.518</u>	<u>10.636.245.850</u>
<i>Dài hạn</i>		
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng, mỏ bùn	244.622.438	230.874.714
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	131.776.632.975	120.878.232.975
	<u>132.021.255.413</u>	<u>121.109.107.689</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, 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 Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	31/12/2019		31/12/2018	
	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND
Phải thu khác	177.584.545	177.584.545	177.584.545	177.584.545
	<u>177.584.545</u>	<u>177.584.545</u>	<u>177.584.545</u>	<u>177.584.545</u>



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

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

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

	<b>2019</b> VND	<b>2018</b> VND
Số dư đầu năm	177.584.545	880.984.545
Xóa nợ	-	(703.400.000)
Số dư cuối năm	<u>177.584.545</u>	<u>177.584.545</u>
<b>4.8 Hàng tồn kho</b>		
	<b>31/12/2019</b> VND	<b>31/12/2018</b> VND
Nguyên vật liệu	1.083.828.757	887.946.822
Công cụ, dụng cụ	654.105.610	371.549.770
Hàng hóa	4.085.011.439	110.086.385
Chi phí dở dang – vườn Xoài	2.523.260.184	259.011.855
	<u>8.346.205.990</u>	<u>1.628.594.832</u>
<b>4.9 Chi phí trả trước</b>		
	<b>31/12/2019</b> VND	<b>31/12/2018</b> VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công cụ dụng cụ	1.293.831.422	408.618.884
Chi phí thuê bãi giữ xe		57.333.333
Chi phí trả trước khác		355.268.792
	<u>1.293.831.422</u>	<u>821.221.009</u>
<i>Dài hạn</i>		
Chi phí sửa chữa, cải tạo công trình	1.356.349.007	1.768.078.553
Công cụ dụng cụ	4.307.575.507	5.246.359.848
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	1.324.509.537	1.411.055.117
Tiền sử dụng đất	9.988.257.034	10.913.749.143
Chi phí khác chờ phân bổ	2.595.576.010	352.243.720
	<u>19.572.267.095</u>	<u>19.691.486.381</u>

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

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

**4.10 Tính 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
<b>Nguyên giá</b>							
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	6.398.023.624	1.338.269.818	-	31.809.091	-	761.686.757	8.529.789.290
Tăng từ xây dựng cơ bản	3.720.033.652	149.200.000	-	-	-	-	-
Tăng do sát nhập	-	-	-	-	1.014.212.327	-	4.883.445.979
Thanh lý trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 31/12/2019	157.201.053.312	12.184.193.414	6.569.368.977	543.525.791	12.848.978.579	14.674.922.654	204.022.347.727
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Vào ngày 01/01/2019	70.597.493.080	7.383.987.019	3.110.854.295	512.016.700	5.646.853.126	5.729.027.991	92.980.232.211
Khấu hao trong năm	10.071.703.974	830.127.265	680.092.260	530.152	900.891.131	863.795.026	13.347.139.808
Tăng do sát nhập	217.001.967	89.223.317	-	-	253.402.744	-	559.628.028
Thanh lý trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 31/12/2019	80.886.199.009	8.303.337.609	3.790.946.555	512.546.852	6.801.147.001	6.592.823.021	106.887.000.047
<b>Giá trị còn lại</b>							
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 31/12/2019	76.314.854.303	3.880.860.805	2.778.422.422	31.278.939	6.047.831.576	8.082.099.633	97.135.347.680

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 28.877.621.591 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 27.599.802.781 VND).





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

**4.11 Tính 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	Phi giấy phép khai thác mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
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 31/12/2019	249.642.840	15.584.734.702	17.395.636.274	2.454.101.137	470.200.000	36.154.314.953
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
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	22.095.504	543.121.632	298.147.908	91.936.920	24.999.996	980.301.960
Vào ngày 31/12/2019	174.399.464	5.622.130.102	795.061.088	374.918.932	377.649.956	7.344.159.542
<b>Giá trị còn lại</b>						
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 31/12/2019	75.243.376	9.962.604.600	16.600.575.186	2.79.182.205	92.550.044	28.810.155.411

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

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

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

**4.12 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
<b>Nguyên giá</b>				
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	<b>37.157.633.973</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
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	<b>29.587.449.227</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
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	<b>7.570.184.746</b>

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).

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Đất Bình Trưng Tây, Q.2	12.223.464	
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	87.897.611.332	87.800.789.216
- Khu dân cư Camellia Garden	33.399.217.194	47.360.286.698
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	2.887.114.068	757.533.142
- Dự án Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức	768.402.798	768.402.798
- Khu du lịch suối khoáng Phong Điền, Bình Thuận	-	1.880.406.948
	<b>124.964.568.856</b>	<b>138.567.418.802</b>

**4.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	871.210.191	-
Chi phí Mỏ Vĩnh Phương	3.130.342.000	1.356.431.091
Chi phí đầu tư trồng cây	11.592.955.922	7.452.142.805
Chi phí cải tạo nhà hàng	7.767.936.405	-
Khác	212.850.000	579.577.372
	<b>23.575.294.518</b>	<b>9.388.151.268</b>



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

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

**4.15 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

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

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 20% (2017: 20%).

**4.16 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	1.595.784.610	524.905.657
	<u>1.595.784.610</u>	<u>60.532.825.997</u>

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

**4.17 Thuế**

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	294.324.974	1.034.880.778
Thuế tiêu thụ đặc biệt	55.441.252	38.696.324
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.954.736.836	28.746.101.007
Thuế thu nhập cá nhân	382.816.924	234.883.301
Thuế tài nguyên	93.834.000	53.037.900
Phí môi trường	129.517.264	64.471.922
	<u>8.910.671.250</u>	<u>30.172.071.232</u>

**4.18 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Giá vốn trích trước và các chi phí phải trả khác		
- dự án Camellia Garden	46.979.640.871	122.128.866.825
Chi phí phải trả cho nhà thầu	543.685.708	543.685.708
Chi phí lãi vay	-	-
Chi phí hỗ trợ bán hàng	102.346.548	597.575.790
Chi phí khác	32.000.000	56.289.000
	<u>47.657.673.127</u>	<u>123.326.397.323</u>

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

**4.19 Phải trả khác**

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả Báo Tuổi Trẻ	177.212.764	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 còn phải trả	852.361.080	637.799.955
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội		-
Các khoản phải trả khác	1.709.105.354	1.761.685.074
	<b>84.456.063.680</b>	<b>46.537.109.259</b>
<b>Dài hạn</b>		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	7.897.597.502	7.453.605.000
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	49.741.692.288	49.741.692.288
	<b>47.993.818.836</b>	<b>71.529.826.334</b>

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 Quỹ 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	5.441.285.543	4.784.362.244
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông không kiểm soát	78.499.185	115.762.715
Thu khác		-
Sử dụng quỹ	(4.022.549.730)	(3.274.820.993)
Số dư cuối năm	<b>9.965.086.250</b>	<b>8.467.851.252</b>

**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.

3557  
 TY  
 IN  
 21  
 THỊ MINH



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

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

**4.22** **Vốn chủ sở hữu**

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

Năm trước	Vốn cổ phần		Thặng dư vốn cổ phần		Vốn khác		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	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Số dư 01/01/2018	193.363.710.000	126.438.409.590	(103.978.333.716)	34.174.443.854	255.485.118.126	17.298.200.051	523.781.547.905							90.190.000.000	
Phân phối cổ phiếu quỹ	-	25.906.000.000	64.284.000.000	-	-	-	79.957.609.955								
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	78.677.923.366	1.279.686.589									
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(4.784.362.244)	(115.762.715)									
Thường HKQT và BKS	-	-	-	-	(690.000.000)	-									
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.484.015.000)	(3.000.000.000)									
<b>Số dư 31/12/2018</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>152.344.409.590</b>	<b>(39.694.333.716)</b>	<b>34.174.443.854</b>	<b>315.204.664.248</b>	<b>15.462.123.925</b>	<b>670.855.017.901</b>								
<b>Năm nay</b>															
Số dư 01/01/2019	193.363.710.000	152.344.409.590	(39.694.333.716)	34.174.443.854	315.204.664.248	15.462.123.925	670.855.017.901								
Vốn góp cổ đông thiếu số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-	21.947.500.000								
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	706.492.666	53.562.635.132	628.703.979	54.191.339.111								
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(6.147.778.209)	(78.499.185)									
Thường HKQT và BKS	-	-	-	-	(786.000.000)										
Chia cổ tức, lợi nhuận.	-	-	-	-	(34.968.030.000)	(3.750.000.000)									
Tăng vốn từ lợi nhuận.	-	-	-	-	(32.470.000.000)										
Điều chỉnh nhận chuyển nhượng vốn từ công ty Sao Mai Thế Kỷ 21.															
Điều chỉnh nhận chuyển nhượng vốn từ công ty Minh Trần															
Lãi thoái vốn Công ty Khải Hoàn															
<b>Số dư 31/12/2019</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>152.344.409.590</b>	<b>(39.694.333.716)</b>	<b>34.970.361.447</b>	<b>292.949.672.102</b>	<b>32.529.523.915</b>	<b>698.933.343.338</b>								

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 31 tháng 12 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
<b>Năm trước</b>			
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 HĐQT và BKS	(690.000.000)	-	(690.000.000)
Chia cổ tức	(14.484.015.000)	-	(14.484.015.000)
<b>Số dư 31/12/2018</b>	<b>241.311.103.126</b>	<b>73.893.561.122</b>	<b>315.204.664.248</b>
<b>Năm nay</b>			
Số dư 01/01/2019	<b>315.204.664.248</b>		<b>315.204.664.248</b>
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, lợi nhuận	(34.968.030.000)		(34.968.030.000)
Tặng vốn từ lợi nhuận	(32.470.000.000)		
Chi thường HĐQT và BKS	(786.000.000)		(786.000.000)
Chênh lệch nhận chuyển nhượng vốn Cty Sao Mai Thế Kỷ 21	(277.574.909)	(3.222.425.091)	(3.500.000.000)
Chênh lệch nhận chuyển nhượng vốn Cty Minh Trân	352.750.278	1.253.865.277	1.606.615.555
Lãi thoái vốn Công ty con	197.565.376	250.000.000	497.565.377
<b>Số dư 31/12/2019</b>	<b>247.253.374.993</b>	<b>45.696.297.109</b>	<b>292.949.672.102</b>

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
Tăng giảm trong năm	-
Số lượng cuối năm	1.852.356



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

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

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

**5.1 Doanh thu thuần**

	2019 VND	2018 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán nhà (Camellia Garden)	70.261.302.852	240.414.323.786
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	29.389.732.208	27.880.374.015
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	57.115.255.632	59.750.716.474
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	23.610.546.243	26.168.738.377
Doanh thu từ sản phẩm nông nghiệp	1.142.077.731	1.294.889.000
Doanh thu dịch vụ khác	3.329.490.244	3.192.119.538
	<hr/>	<hr/>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(7.272.727)</b>	<b>(6.299.935)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>184.841.132.183</u></b>	<b><u>358.694.861.255</u></b>

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	2019 VND	2018 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	9.151.510.431	8.802.051.340
Giá vốn bán nhà (Camellia Garden)	(8.808.540.075)	144.113.810.636
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	24.599.614.675	27.632.166.166
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	22.640.362.784	21.917.308.688
Giá vốn từ sản phẩm nông nghiệp	2.057.877.220	2.569.275.288
	<hr/>	<hr/>
	<b><u>49.640.825.035</u></b>	<b><u>205.034.612.118</u></b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	2019 VND	2018 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và tiền cho vay	21.529.360.146	19.111.140.387
Lãi do chuyển nhượng khoản đầu tư		35.863.387.975
Lãi chênh lệch tỷ giá	77.010.140	315.657.929
	<hr/>	<hr/>
	<b><u>21.606.370.286</u></b>	<b><u>55.290.186.291</u></b>

**5.4 Chi phí tài chính**

	2019 VND	2018 VND
Chia lãi cho các bên hợp tác kinh doanh:		
- Báo Tuổi Trẻ	7.508.814.659	7.127.166.563
- Công ty Nam Long	29.386.601.465	37.570.458.767
Chi phí lãi vay	48.527.533	1.405.094.221
Lỗ do chuyển nhượng vốn cty liên kết	1.356.651.047	
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2.143.544	22.922.431
	<hr/>	<hr/>
	<b><u>38.302.738.248</u></b>	<b><u>46.125.641.982</u></b>

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 31 tháng 12 năm 2019

**5.5 Chi phí bán hàng**

	2019 VND	2018 VND
Chi phí nhân viên	3.253.915.496	3.273.732.997
Chi phí khấu hao tài sản cố định	860.177.160	1.231.788.464
Chi phí hoa hồng	3.847.182.293	7.793.053.505
Chi phí hỗ trợ bán hàng		6.639.773.526
Các chi phí khác	2.699.285.714	2.940.826.016
	<u>11.370.108.524</u>	<u>21.879.174.508</u>

**5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	2019 VND	2018 VND
Chi phí nhân viên	17.469.003.962	16.796.298.892
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.732.777.496	781.364.669
Chi phí dụng cụ quản lý	348.706.660	
Chi phí quản lý dự án Camellia	579.003.275	6.260.824.165
Thuế, phí, lệ phí	2.791.484.519	
Các chi phí khác	5.458.787.661	6.345.924.205
	<u>28.379.763.573</u>	<u>30.184.411.931</u>

**5.7 Lợi nhuận khác**

	2019 VND	2018 VND
Thu thanh lý tài sản cố định	-	308.409.091
Thu từ bồi thường vi phạm hợp đồng	196.000.000	1.297.077.932
Xử lý nợ phải trả		4.818.993.546
Lỗ thanh lý vườn chanh dây		(5.343.999.818)
Thu khác	703.825.857	204.428.265
Chi phí khác	(1.688.633.534)	(342.325.144)
	<u>(788.807.677)</u>	<u>942.583.872</u>

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

	2019 VND	2018 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	13.516.897.474	45.007.134.274
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	10.257.022.827	(13.369.942.836)
	<u>23.773.920.301</u>	<u>31.637.191.438</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 31 tháng 12 năm 2019

**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	2019 VND	2018 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	77.965.259.412	111.594.801.393
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	2.107.756.993	1.023.674.773
Lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh	36.895.416.124	44.697.625.330
Khoản chi từ quỹ phúc lợi được khấu trừ	(413.816.781)	(551.384.170)
Lợi nhuận của năm nay đã tính thuế năm trước		(208.534.722)
Chi phí trích trước trong năm	9.868.320	65.971.800.323
Chi phí trích trước năm ngoài có chứng từ	(52.330.690.712)	
Lãi từ thanh lý công ty con	250.000.000	
Chi phí khấu hao		1.546.289.282
Khoản lỗ công ty con chuyển sang năm sau	2.234.355.460	1.045.597.526
Chênh lệch tỷ giá	505.499.457	(292.733.087)
<b>Lợi nhuận tính thuế</b>	<b>67.223.648.273</b>	<b>224.827.136.648</b>
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành (20%)	13.444.729.655	44.965.427.330
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	72.167.819	41.706.944
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>13.516.897.474</b>	<b>45.007.134.274</b>

**5.9 Lãi trên cổ phiếu**

	2019	2018
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	53.562.635.132	78.677.923.366
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi, đầu tư phát triển	(6.147.778.209)	(4.784.362.244)
<b>Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)</b>	<b>47.414.856.923</b>	<b>73.893.561.122</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	17.484.015	15.963.467
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm</b>	<b>17.484.015</b>	<b>15.963.467</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.712	4.629
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.712	4.629

**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.

**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 31 tháng 12 năm 2019

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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	220.411	375.229	220.411	375.229
Đầu tư tài chính ngắn hạn	146.521	138.485	146.521	138.485
Phải thu khách hàng	39.560	33.696	39.560	33.696
Phải thu khác	24.467	10.459	24.467	10.459
	<b>430.959</b>	<b>557.869</b>	<b>430.959</b>	<b>557.869</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	8.553	5.900	8.553	5.900
Các khoản phải trả khác	83.604	43.705	83.604	43.705
Phải trả dài hạn khác	13.532	71.530	13.532	71.530
Vay	-	-	-	-
	<b>105.689</b>	<b>121.135</b>	<b>105.689</b>	<b>121.135</b>

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 năm tài chính.

**7. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

Thủ 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 chỉ trong năm	1.696.400.000	1.140.000.000



**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
 Kế toán trưởng/Người lập



**NGUYỄN MẠNH Hào**  
 Tổng Giám Đốc

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