CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số thuế : **0300978657**

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Ký ngày: 22/5/2020 20:36:57

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1-3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	
Bảng cân đối kế toán	5-6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	9-31

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019.

1. Công ty

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

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.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :
- Xây dựng công nghiệp và dân dụng;
- Sửa chữa nhà và trang trí nội thất;
- Sản xuất vật liệu xây dựng, xây dựng cầu đường, san lấp mặt bằng, kinh doanh nhà ở (xây dựng nhà để bán hoặc cho thuê);
- Mua, bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất;
- Dịch vụ thương mại;
- Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
- Kinh doanh nhà khách – nhà nghỉ có kinh doanh du lịch – bãi cắm trại du lịch – làng du lịch – nhà hàng (không kinh doanh tại thành phố Hồ Chí Minh);
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản;
- Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô;
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch : khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn sao và không kinh doanh tại trụ sở);
- Giáo dục mầm non – Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục thể thao và giải trí : câu cá, trò chơi trên mặt nước;
- Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng, điều dưỡng(trừ khám chữa bệnh);
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
- Trồng rừng và chăm sóc rừng (không có hoạt động tại trụ sở).

Các công ty con

- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 90%
- 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%
- 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%
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : Thôn 6, xã Lộc Tân, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 70%
- Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nông nghiệp Thế Kỷ 21 ("CAD") :
  - Địa chỉ : 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 63,65%

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban điều hành

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

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

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

4. Kiểm toán viên

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

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

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

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

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

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

6. Phê duyệt các báo cáo tài chính

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Ông TRẦN THẾ VINH
Phó Chủ tịch thường trực

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

Tel : +84 28 3911 0033
Fax : +84 28 3911 7439
www.bdo.vn

Indochina Park Tower, 1/F
4 Nguyen Dinh Chieu Street
Dictrict 1, Ho Chi Minh City
Vietnam

Số : 21CEN/019(A).HCM.19

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 5 năm 2020 từ trang 5 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban giám đốc

Ban giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

NGUYỄN THỊ THANH	**TRẦN THỊ MAI HƯƠNG**
Phó Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0185-2018-038-1	Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0417-2018-038-1

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

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

BDO Audit Services Company Limited, a limited liability company incorporated in Vietnam, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**367.135.896.587**	**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**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		120.472.566.013	117.484.869.072
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**58.880.745.605**	**43.696.697.362**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	36.279.079.539	32.456.145.307
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	4.510.486.405	4.477.382.962
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	-	25.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	18.091.179.661	6.738.169.093
Hàng tồn kho	**140**		**16.602.423.464**	**-**
Hàng tồn kho	141	4.9	16.602.423.464	-
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	4.13	-	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**477.730.525.357**	**419.727.845.303**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**148.578.952.481**	**154.410.232.975**
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
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	3.5	-	-
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**		**124.952.345.392**	**136.687.011.854**
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.10	124.952.345.392	136.687.011.854
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	4.2	**191.812.101.117**	**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 dài hạn khác	253		6.887.500.000	6.750.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(95.580.757.558)	(81.628.915.171)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**3.005.747.314**	**13.368.787.783**
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.11	3.005.747.314	13.368.787.783
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**844.866.421.944**	**938.556.565.633**

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**193.171.383.461**	**337.355.371.062**
Nợ ngắn hạn	**310**		**145.177.564.625**	**265.075.544.740**
Phải trả người bán ngắn hạn	311		1.491.914.538	446.781.138
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	4.544.773	60.245.281.437
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.13	6.716.800.965	28.581.398.279
Phải trả người lao động	314		-	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	47.081.987.419	122.746.126.615
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	80.352.145.631	45.796.019.042
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.15	749.999.988	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.16	8.780.171.311	7.259.938.229
Nợ dài hạn	**330**		**47.993.818.836**	**72.279.826.322**
Phải trả dài hạn khác	337	4.17	47.993.818.836	71.529.826.334
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	749.999.988
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	4.18	**651.695.038.483**	**601.201.194.571**
Vốn chủ sở hữu	**410**		**651.695.038.483**	**601.201.194.571**
Vốn cổ phần	411		193.363.710.000	193.363.710.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*193.363.710.000*	*193.363.710.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		152.344.409.590	152.344.409.590
Cổ phiếu quỹ	415		(39.694.333.716)	(39.694.333.716)
Quỹ đầu tư phát triển	418		32.654.220.091	32.654.220.091
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		313.027.032.518	262.533.188.606
- Các năm trước	*421a*		*226.779.158.606*	*184.094.091.588*
- Năm hiện hành	*421b*		*86.247.873.912*	*78.439.097.018*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**844.866.421.944**	**938.556.565.633**

NGUYỄN MINH TUẤN
Chủ tịch Hội đồng quản trị

LÊ THỊ THU HÀ
Phụ trách kế toán/Người lập

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

	Mã số	Thuyết minh	2019 VND	2018 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**		**102.906.639.849**	**271.486.817.339**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	**10**	5.1	**102.906.639.849**	**271.486.817.339**
Giá vốn hàng bán	**11**	5.2	**342.970.356**	**152.915.861.976**
Lợi nhuận gộp	**20**		**102.563.669.493**	**118.570.955.363**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	74.084.504.654	70.942.559.789
Chi phí tài chính	22	5.4	53.432.847.055	50.861.516.183
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
Chi phí bán hàng	25	5.5	2.129.020.828	11.571.555.925
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	11.321.214.202	17.700.750.986
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**109.765.092.062**	**109.379.692.058**
Thu nhập khác	31		720.243.958	1.284.354.169
Chi phí khác	32		801.006.193	267.312.901
Lợi nhuận khác	**40**	5.7	**(80.762.235)**	**1.017.041.268**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**109.684.329.827**	**110.396.733.326**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	8.534.053.661	40.894.947.759
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	52	5.8	10.363.040.469	(13.065.684.978)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**90.787.235.697**	**82.567.470.545**

NGUYỄN MINH TUẤN
Chủ tịch Hội đồng quản trị

LÊ THỊ THU HÀ
Phụ trách kế toán/Người lập

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

	Mã số	2019 VND	2018 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	**01**	**109.684.329.827**	**110.396.733.326**
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.468.045.134	1.591.973.764
Các khoản dự phòng	03	13.951.842.387	6.140.968.422
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	04	(120.588)	(292.733.087)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(71.424.049.514)	(70.626.901.860)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**	***53.680.047.246***	***47.210.040.565***
Tăng các khoản phải thu	09	(4.696.372.670)	(11.077.621.232)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho (chi phí sxkd dở dang)	10	(4.867.757.002)	14.003.090.081
(Giảm)/tăng các khoản phải trả	11	(122.500.155.888)	89.214.966.658
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(10.668.094)	149.282.175
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(29.927.679.581)	(20.261.477.985)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(3.805.128.703)	(2.914.931.823)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(112.127.714.692)**	**116.323.348.439**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
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	(72.615.774.879)	(41.625.830.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	305.000.000	42.012.222.025
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	35.863.498.168	66.587.714.233
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(39.596.597.506)**	**(18.473.894.897)**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	31	-	90.190.000.000
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 NĂM	**50**	**(186.477.781.073)**	**173.798.421.317**
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	**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 NĂM	**70**	**170.878.275.453**	**357.355.935.938**

NGUYỄN MINH TUẤN
Chủ tịch Hội đồng quản trị

LÊ THỊ THU HÀ
Phụ trách kế toán/Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 5 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 một công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300978657 (số đăng ký kinh doanh cũ 064078) đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 và các chứng nhận đăng ký thay đổi sau đó do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, với gần đây nhất là giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 16 tháng 5 năm 2016.

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, Công ty có các công ty con như được nêu tại thuyết minh 4.2.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 52 nhân viên (31 tháng 12 năm 2018 là 49 nhân viên).

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 luỹ 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 trong thời gian 3 năm. Hiện tại, phần mềm kế toán này đã được khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng.

3.6 Bất động sản đầu tư

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.

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

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

Đầu tư 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 nắm 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 một 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 kỳ, 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 năm 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 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 Đảo 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 Đầu tư phát triển Nông nghiệp Thế Kỷ 21 ("CAD")	Việt Nam	Công ty con
Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trân	Việt Nam	Công ty con của CAD
Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty liên kết

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	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
	170.878.275.453	**357.355.935.938**

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	170.135.598.880	170.135.598.880	345.413.269.304	345.413.269.304
USD	31.970,58	742.676.573	513.773,57	11.942.666.634
		170.878.275.453		**357.355.935.938**

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	**120.472.566.013**	**117.484.869.072**

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Giá gốc:		
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
	287.392.858.675	**186.041.303.675**
Dự phòng:		
Đầu tư vào công ty con	(73.830.757.558)	(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)
	(95.580.757.558)	**(81.628.915.171)**
Giá trị thuần	**191.812.101.117**	**104.412.388.504**

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		31/12/2018	
				% sở hữu	VND	% sở hữu	VND
Đầu tư vào công ty con							
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Tỉnh Khánh Hòa	Khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	Đang hoạt động	90%	52.549.508.675	85%	14.079.508.675
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 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 Mỏm Đá Chim	Đang hoạt động	100%	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, bùn khoáng	Đã thanh lý (b.1)	-	-	99,11%	2.230.000.000
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 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	100%	62.000.000.000	100%	45.000.000.000
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất nông nghiệp kết hợp trên diện tích đất lâm nghiệp.	Đang trồng và khai thác trà	70%	11.965.850.000	70%	11.965.850.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Nông nghiệp Thế Kỷ 21	TP. Hồ Chí Minh	Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp	Mới thành lập	63,65%	38.190.000.000	-	-
					264.705.358.675		**153.275.358.675**

(b.1) 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.

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	31/12/2019 % sở hữu	31/12/2019 VND	31/12/2018 % 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 Trân	Tỉnh Trà Vinh	Trồng trọt,chăn nuôi, khai thác gỗ,thuỷ sản biển, bán buôn nông, lâm thuỷ sản....	Đang triển khai trồng và bán xoài (b.3)	-	-	40%	11.015.945.000
Công ty TNHH Đầu tư Nhơn trạch Thế Kỷ 21	Tỉnh Đồng Nai	Phát triển khu du lịch sinh thái	Đang triển khai hoạt động (b.2)	40%	800.000.000	-	-
					15.800.000.000		**26.015.945.000**
Đầu tư vào đơn vị khác							
Công ty CP Chứng khoán Viễn Đông	TP. Hồ Chí Minh	Mua bán, kinh doanh chứng khoán	Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng toàn bộ	5%	6.750.000.000	5%	6.750.000.000
Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trân	Tỉnh Trà Vinh	Trồng trọt,chăn nuôi, khai thác gỗ,thuỷ sản biển, bán buôn nông, lâm thuỷ sản....	Đang triển khai trồng và bán xoài (b.3)	0,5%	137.500.000	-	-
					6.887.500.000		**6.750.000.000**

(b.2) : Vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21 là 420 tỷ VND, trong đó, Công ty cam kết góp 168 tỷ VND (40% vốn điều lệ); Đến 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã góp 0,8 tỷ VND, khoản vốn còn phải góp là 167,2 tỷ VND.

(b.3) : Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản đầu tư trực tiếp của Công ty trong công ty Minh Trân còn là 137.500.000 VND để nắm giữ sở hữu 0,5% vốn, nên khoản đầu tư này được trình bày như một khoản đầu tư vào đơn vị khác trên "Bảng cân đối kế toán" riêng của Công ty.

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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 Kỷ 21	56.085.838.675	50.517.976.353
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	5.779.068.883	4.053.559.658
Công ty TNNHH An Việt Thế Kỷ 21	11.965.850.000	4.080.585.207
	73.830.757.558	***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***
	95.580.757.558	**81.628.915.171**

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

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	81.628.915.171	75.487.946.749
Trích lập dự phòng trong năm	13.951.842.387	6.140.968.422
Số dư cuối năm	**95.580.757.558**	**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 Báo Tuổi Trẻ	(*)	4.000.000.000	4.000.000.000
Khác		510.486.405	477.382.962
		4.510.486.405	**4.477.382.962**

(*) Khoản ứng trước cho Công đoàn báo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất với diện tích 5.922,3 m^2 tại quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Nhà ở thương mại theo Biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2016.

4.5 Phải thu về cho vay

	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 Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 (công ty con)	-	*18.500.000.000*
	16.802.319.506	**33.557.000.000**

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 Trân 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 tỷ 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 20 tháng 11 năm 2019 với lãi suất hiện đang áp dụng là 4,5%/năm, trong thời hạn 60 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 13.437.000.000 VND.

4.6 Phải thu khác

		31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Ngắn hạn			
Phải thu lãi cho vay		2.187.188.120	1.702.595.942
Lãi dự thu		2.099.628.658	2.768.920.142
Phải thu nhân viên		1.933.179.231	1.687.009.231
Công ty con mượn tiền, không tính lãi (thuyết minh 8.1)		525.000.000	525.000.000
Lợi nhuận phải thu từ công ty con (thuyết minh 8.1)		5.500.000.000	-
Ông Đỗ Đình Dũng	(a)	4.952.374.879	-
Phải thu các cá nhân mua lại vốn trong Công ty Khải Hoàn		280.000.000	-
Phải thu phí quản lý dự án Camellia		586.618.693	-
Phải thu khác		27.190.080	54.643.778
		18.091.179.661	**6.738.169.093**
Dài hạn			
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh :			
- Hợp đồng 123/HĐ-2017 ngày 10/7/2017	(b)	66.700.395.000	57.790.455.000
- Hợp đồng 139/HĐ-2017 ngày 14/11/2017	(c)	63.087.777.975	63.087.777.975
- Hợp đồng 03/2019/HĐ ngày 14/5/2019	(d)	1.988.460.000	-
		131.776.632.975	**120.878.232.975**

(a) Đây là khoản phải thu ông Đỗ Đình Dũng được thỏa thuận như là khoản ứng trước để mua lại 29% vốn điều lệ của ông Dũng trong Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 theo hợp đồng mua bán phần vốn góp ngày 11 tháng 6 năm 2019.

4.6 Phải thu khác (tiếp theo)

(b) Đây là khoản hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng để phát triển quỹ đất thực hiện dự án nhà vườn kết hợp du lịch sinh thái tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với tổng quy mô dự kiến từ 100 ha đến 150 ha; trong đó, phần đóng góp quỹ đất của Công ty khoảng từ 20 ha đến 50 ha. Sau khi hoàn tất đền bù, hai bên sẽ thành lập pháp nhân mới để triển khai dự án.

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

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

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	24.265.334.790	3.408.831.008	28.456.541.597
Khấu hao trong năm	-	838.722.114	292.185.516	1.130.907.630
Vào ngày 31/12/2019	782.375.799	25.104.056.904	3.701.016.524	**29.587.449.227**
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2019	2.151.533.451	2.653.752.099	3.895.806.826	8.701.092.376
Vào ngày 31/12/2019	2.151.533.451	1.815.029.985	3.603.621.310	**7.570.184.746**

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

4.9 Hàng tồn kho

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Hàng hóa bất động sản	16.602.423.464	-
	16.602.423.464	**-**

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	87.897.611.332	87.800.789.216
- Khu dân cư 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
	124.952.345.392	**136.687.011.854**

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

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất, thuế đất, tiền chuyển nhượng đất	108.244.643.428	99.181.109.580
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng, thiết kế, đo vẽ và xây dựng hoàn thiện căn hộ	9.514.736.597	30.368.881.778
Các chi phí khác	7.192.965.367	7.137.020.496
	124.952.345.392	**136.687.011.854**

4.11 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)
	3.005.747.314	**13.368.787.783**

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

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

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	13.368.787.783	303.102.805
Ghi nhận (chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	(10.363.040.469)	13.065.684.978
Số dư cuối năm	**3.005.747.314**	**13.368.787.783**

4.12 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
	4.544.773	**60.245.281.437**

4.13 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 được khấu trừ	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	3.367.436.652	(3.929.242.110)	53.196.776
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.755.432.660	8.534.053.661	(29.927.679.581)	6.361.806.740
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**	**13.625.149.723**	**(35.489.747.037)**	**6.716.800.965**

4.14 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**

4.15 Dự phòng phải trả ngắn 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.

4.16 Qũy khen thưởng và phúc lợi

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	7.259.938.229	5.356.496.525
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	4.539.361.785	4.128.373.527
Sử dụng quỹ trong năm	(3.019.128.703)	(2.224.931.823)
Số dư cuối năm	**8.780.171.311**	**7.259.938.229**

4.17 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**
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	25.761.692.288	49.741.692.288
	47.993.818.836	**71.529.826.334**

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

4.18 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Cộng*
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*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	-	-	-	-	90.787.235.697	90.787.235.697
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(4.539.361.785)	(4.539.361.785)
Thù lao 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**	**313.027.032.518**	**651.695.038.483**

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.

4.18 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 thưởng 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	**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	-	90.787.235.697	90.787.235.697
Trích lập quỹ KTPL	-	(4.539.361.785)	(4.539.361.785)
Chi thưởng 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	**226.779.158.606**	**86.247.873.912**	**313.027.032.518**

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

c) Cổ phiếu

- Cổ phiếu phổ thông

	2019	**2018**
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(1.852.356)	(1.852.356)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.484.015	17.484.015
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND

- Cổ phiếu ưu đãi : không có

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

5.1 Doanh thu thuần

	2019 VND	**2018** VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	28.941.240.008	27.490.655.397
Doanh thu dịch vụ chung cư	420.492.200	389.718.618
Doanh thu bán nhà dự án	70.261.302.852	240.414.323.786
Doanh thu dịch vụ khác	3.283.604.789	3.192.119.538
	102.906.639.849	**271.486.817.339**

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 dự án	34.757.905.441	144.113.810.636
Điều chỉnh giảm đối với giá vốn bán nhà dự án của các năm trước (*)	(43.566.445.516)	-
	342.970.356	**152.915.861.976**

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

Giá vốn theo yếu tố :

	2019 VND	2018 VND
Chi phí lương	2.429.522.473	2.137.116.211
Chi phí khấu hao	1.130.907.630	1.254.836.260
Chi phí khác	5.591.080.328	5.410.098.869
Giá vốn bán nhà dự án	34.757.905.441	144.113.810.636
Điều chỉnh giảm đối với giá vốn bán nhà dự án của các năm trước	(43.566.445.516)	-
	342.970.356	**152.915.861.976**

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2019 VND	2018 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	18.787.351.185	16.554.430.956
Lãi cho vay	1.250.143.329	1.209.082.929
Lợi nhuận được chia từ công ty con	53.720.000.000	17.000.000.000
Lãi được chia từ hợp tác kinh doanh	-	35.863.387.975
Lãi do chuyển nhượng công ty con	250.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	77.010.140	315.657.929
	74.084.504.654	**70.942.559.789**

5.4 Chi phí tài chính

	2019 VND	2018 VND
Phần lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh	36.895.416.124	44.697.625.330
Lỗ từ chuyển nhượng vốn trong công ty liên kết	2.583.445.000	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13.951.842.387	6.140.968.422
Chi phí tài chính khác	2.143.544	22.922.431
	53.432.847.055	**50.861.516.183**

5.5 Chi phí bán hàng

	2019 VND	2018 VND
Chi phí môi giới, tiếp thị - bán nhà dự án	1.806.762.803	4.887.915.200
Chi phí hỗ trợ bán hàng - bán nhà dự án	-	6.639.773.526
Chi phí khác	322.258.025	43.867.199
	2.129.020.828	**11.571.555.925**

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 Garden	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
	11.321.214.202	**17.700.750.986**

5.7 Lợi nhuận khác

	2019 VND	2018 VND
Thu nhập từ phạt chậm nộp theo hợp đồng	720.243.958	1.284.354.169
Truy thu, nộp phạt thuế	(511.001.038)	-
Chi khác	(290.005.155)	(267.312.901)
(Lỗ)/lãi khác	**(80.762.235)**	**1.017.041.268**

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

	2019 VND	2018 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.534.053.661	40.894.947.759
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	10.363.040.469	(13.065.684.978)
	18.897.094.130	**27.829.262.781**

Chi phí thuế TNDN hiện hành

	2019 VND	2018 VND
Lãi trước thuế theo kế toán	109.684.329.827	110.396.733.326
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được trừ :		
- Chi phí tài chính - lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh (*)	36.895.416.124	44.697.625.330
- Chi phí không được trừ khác	1.265.006.193	701.312.901
Lợi nhuận không chịu thuế (được chia từ công ty con)	(53.720.000.000)	(17.000.000.000)
Chênh lệch tạm thời- Chi phí trích trước	(52.320.822.392)	65.971.800.323
Chênh lệch tạm thời- Chênh lệch tỷ giá	505.499.457	(292.733.087)
Thu nhập tính thuế	**42.309.429.209**	**204.474.738.793**
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành (20%)	8.461.885.842	40.894.947.759
Điều chỉnh thuế TNDN năm 2015 – 2017 theo quyết toán thuế	72.167.819	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**8.534.053.661**	**40.894.947.759**

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

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

Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại

	2019 VND	2018 VND
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời:		
Chi phí trích trước	10.464.164.479	(13.194.360.065)
Dự phòng khoản đầu tư vào công ty con	-	70.128.469
Chênh lệch tỷ giá	(101.124.009)	58.546.618
	10.363.040.470	**(13.065.684.978)**

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh, bao gồm : đầu tư dự án (đầu tư và kinh doanh dự án bất động sản), cho thuê văn phòng và dịch vụ khác.

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

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	2019	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Doanh thu	70.261	240.414	29.362	27.880	3.284	3.192	102.907	271.486
Giá vốn	8.809	(144.114)	(9.152)	(8.802)	-	-	(343)	(152.916)
Chi phí tài chính	(29.387)	(37.570)	(7.509)	(7.127)	-	-	(36.895)	(44.697)
Kết quả bộ phận	**49.683**	**58.730**	**12.701**	**11.951**	**3.284**	**3.192**	**65.669**	**73.873**
Chi phí không phân bổ							(13.450)	(29.273)
Doanh thu tài chính							74.085	70.943
Chi phí tài chính							(16.538)	(6.164)
(Lỗ)/lãi khác							(82)	1.017
Chi phí thuế TNDN hiện hành							(8.534)	(40.895)
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại							(10.363)	13.066
Lợi nhuận sau thuế							**90.787**	**82.567**
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí khấu hao	-	-	1.468	1.592	-	-	1.468	1.592

Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018 *Đơn vị tính : triệu VND*

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Tài sản bộ phận	314.067	294.571	9.830	11.314	224.679	142.775	548.576	448.660
Tài sản không phân bổ							296.290	489.896
Cộng tài sản							**844.866**	**938.556**
Nợ phải trả bộ phận	93.396	147.962	29.745	29.153	46.980	123.741	170.121	299.856
Nợ phải trả không phân bổ							23.050	37.499
Cộng nợ phải trả							**193.171**	**337.355**

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

7. 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	170.878	357.356	170.878	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	29.941	40.270	29.941	40.270
	357.571	**547.567**	**357.571**	**547.567**
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán ngắn hạn	1.492	447	1.492	447
Phải trả ngắn hạn khác	45.331	42.964	45.331	42.964
Phải trả dài hạn khác	47.994	71.530	47.994	71.530
	94.817	**114.941**	**94.817**	**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 các ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên Ban Giám đốc ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại các ngày này.

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 2019. Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn trên hợp đồng.

Đơn vị tính : Triệu VND

	Dưới 1 năm	*Từ 1 đến 2 năm*	*Từ 2 đến 5 năm*
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	46.823	33.659	14.335
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	43.411	57.195	14.335

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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

Công ty có phát sinh các giao dịch chủ yếu với các bên có liên quan 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 bằng tiền	21.250.000.000	17.000.000.000
Tăng vốn bằng lợi nhuận được chia	32.470.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21		
Tăng vốn (chuyển khoản cho vay và lãi cho vay phải thu thành vốn góp)	17.000.000.000	-
Cho vay	-	18.500.000.000
Thu hồi tiền cho vay	1.608.695.652	-
Lãi cho vay	527.063.480	228.487.671
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21		
Tăng vốn	20.000.000.000	-
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
Công ty CP Đầu tư phát triển Nông Nghiệp Thế Kỷ 21		
Góp vốn	38.190.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21		
Góp vốn	800.000.000	-

Số dư phải thu 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 Sao Mai Thế Kỷ 21		
Lợi nhuận được chia còn phải thu	5.500.000.000	-
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	1.753.079.901	1.245.968.547
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21		
Cho vay	-	18.500.000.000
Lãi vay phải thu	-	228.487.671

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 kỳ	1.972.890.000	2.717.682.628
Lương, thù lao và thưởng của năm trước chi trong kỳ này	1.696.400.000	1.140.000.000

8.2. Các cam kết chủ yếu

Cam kết còn 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 (như được đề cập tại thuyết minh 4.4)

Cam kết góp vốn

Công ty cam kết còn phải góp vốn trong Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21 theo điều lệ đã đăng ký là 167,2 tỷ VND như được đề cập tại thuyết minh 4.2.

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

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

Từ đầu năm 2020 đến nay, Đại dịch toàn cầu Covid-19 đã xảy ra và đang tiếp diễn làm cho nhiều lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh trong nước cũng như trên thế giới bị ảnh hưởng. Từ sự kiện này, Ban giám đốc xem xét và cho rằng, tuy doanh thu và kết quả hoạt động của Công ty trong năm tài chính 2020 có thể bị suy giảm đáng kể, nhưng tình hình tài chính chung của Công ty vẫn duy trì bình thường, và việc áp dụng giả định hoạt động liên tục của Công khi trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là thích hợp.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

NGUYỄN MINH TUẤN
Chủ tịch Hội đồng quản trị

LÊ THỊ THU HÀ
Phụ trách kế toán/Người lập

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