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

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

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Ký ngày: 22/5/2020 20:36:27

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1-3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4-5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6-8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11-41

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

1. Thông tin chung

Công ty

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

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

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

Các công ty con

- Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 :
  - Địa chỉ : Tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 90%;
  - Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.

- Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 :
  - Địa chỉ : Thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
  - Hoạt động chính : kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim.

- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : Số 76A, đường 30/04, khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
  - Hoạt động chính : dịch vụ lưu trú, dịch vụ hỗ trợ quảng bá và tổ chức tua du lịch.

- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : Thôn 6, xã Lộc Tân, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 70%;
  - Hoạt động chính : trồng và khai thác trà; đầu tư trồng cà phê.

- Công ty cổ phần đầu tư phát triển Nông Nghiệp Thế Kỷ 21 ("CAD") :
  - Địa chỉ : Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh ;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 63,65%;
  - Hoạt động chính : phát triển các dự án nông nghhiệp;
  - Được thành lập vào tháng 9 năm 2019.

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban điều hành

Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Tổng Giám đốc (được bổ nhiệm vào ngày 17 tháng 3 năm 2020)
Ông Nguyễn Mạnh Hào	Tổng Giám đốc (bãi nhiệm vào ngày 13 tháng 1 năm 2020) Phó Tổng Giám đốc (được bổ nhiệm vào ngày 13 tháng 2 năm 2020)
Bà Lê Thị 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

4. Kiểm toán viên

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

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

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

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

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

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

6. Phê duyệt các báo cáo tài chính

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Ông TRẦN THẾ VINH
Phó Chủ tịch thường trực

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

BDO

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.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 hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được lập ngày 20 tháng 5 năm 2020 từ trang 6 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

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

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

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

NGUYỄN THỊ THANH	**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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**217.078.537.886**	**353.472.593.337**
Nợ ngắn hạn	**310**		**169.084.719.050**	**281.192.767.015**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.18	10.879.591.497	5.900.109.858
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.19	254.152.949	60.532.825.997
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.20	8.756.232.418	30.172.968.739
Phải trả người lao động	314		4.617.759.828	6.255.504.587
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.21	48.581.070.411	123.326.397.323
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.22	83.580.779.801	46.537.109.259
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.23	1.895.477.000	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.24	749.999.988	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.25	9.769.655.158	8.467.851.252
Nợ dài hạn	**330**		**47.993.818.836**	**72.279.826.322**
Phải trả dài hạn khác	337	4.22	47.993.818.836	71.529.826.334
Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.24	-	749.999.988
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	4.26	**685.197.362.422**	**670.855.017.901**
Vốn chủ sở hữu	**410**		**685.197.362.422**	**670.855.017.901**
Vốn cổ phần	411		193.363.710.000	193.363.710.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*193.363.710.000*	*193.363.710.000*
Thặng dư vốn cổ phần	412		152.344.409.590	152.344.409.590
Vốn khác của chủ sở hữu	414		32.470.000.000	-
Cổ phiếu quỹ	415		(39.694.333.716)	(39.694.333.716)
Quỹ đầu tư phát triển	418		34.970.361.447	34.174.443.854
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		284.524.568.210	315.204.664.248
- Các năm trước	*421a*		*246.900.624.716*	*241.311.103.126*
- Năm hiện hành	*421b*		*37.623.943.494*	*73.893.561.122*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		27.218.646.891	15.462.123.925
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**902.275.900.308**	**1.024.327.611.238**

NGUYỄN MINH TUẤN
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

LÊ THỊ THU HÀ
Phụ trách kế toán/Người lập

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

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

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

NGUYỄN MINH TUẤN
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

LÊ THỊ THU HÀ
Phụ trách kế toán/Người lập

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

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

NGUYỄN MINH TUẤN
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

LÊ THỊ THU HÀ
Phụ trách kế toán/Người lập

Thành phố 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

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

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

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

Hiện tại, Công ty đang đầu tư trực tiếp các dự án như :
- Dự án khu dân cư với quy mô 6,5 ha tại phường Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án khu dân cư với quy mô 6 ha tại lô 9B7 – Khu đô thị Nam Sài Gòn ("Dự án Camellia Garden"), thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án khu du lịch Mũi Đá, tỉnh Bình Thuận;
- Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng suối khoáng Phong Điền, tỉnh Bình Thuận.

Các công ty con

- Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 :
  - Địa chỉ : Tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 90%;
  - Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.

- Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 :
  - Địa chỉ : Thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
  - Hoạt động chính : kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim.

- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : Số 76A, đường 30/04, khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
  - Hoạt động chính : dịch vụ lưu trú, dịch vụ hỗ trợ quảng bá và tổ chức tua du lịch.

- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : Thôn 6, xã Lộc Tân, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 70%;
  - Hoạt động chính : trồng và khai thác trà; đầu tư trồng cà phê.

- Công ty cổ phần đầu tư phát triển Nông nghiệp Thế Kỷ 21 ("CAD") :
  - Địa chỉ : Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh ;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 63,65%;
  - Hoạt động chính : phát triển các dự án nông nghhiệp;
  - Được thành lập vào tháng 9 năm 2019.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)

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

Vốn góp vào các công ty con :

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

Các công ty liên kết chủ yếu

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các công ty con được hợp nhất bao gồm :
- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21
- Công ty cổ phần đầu tư phát triển Nông nghiệp Thế Kỷ 21
- Công ty cổ phần Khoa học Nông nghiệp Minh Trân

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

VND

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

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

Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính 2019

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

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

3.5 Các khoản đầu tư khác

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

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

3.6 Tài sản cố định

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

Tài sản vô hình:

Chi phí đền bù giải tỏa	20 – 23 năm
Chi phí lập hồ sơ xin giấy phép 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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng công trình

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

Vườn cây

Vườn cây lâu năm (trà, xoài) trong giai đoạn đầu tư bao gồm chi phí nhân công, phân bón, cây giống và các chi phí khác có liên quan được ghi nhận như chi phí xây dựng cơ bản dở dang và chưa trích khấu hao cho đến khi vườn cây được đưa vào khai thác.

Giá gốc của vườn cây khi đưa vào khai thác được xác định bằng tổng chi phí đầu tư cho vườn cây và được ghi nhận vào tài sản cố định. Khi thanh lý vườn cây, phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại của vườn cây được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Vườn cây được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khai thác ước tính như sau :

Vườn trà	10 năm
Vườn xoài	15 năm

3.9 Chi phí trả trước dài hạn

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

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

3.10 Lợi thế thương mại

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

3.11 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

3.12 Các khoản dự phòng

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

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

3.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

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

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

3.14 Trích lập các quỹ

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

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

3.15 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

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

3.16 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.18 Báo cáo bộ phận

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

3.19 Các bên có liên quan

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

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

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

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

4.1 Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

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	**146.872.566.013**	**138.484.869.072**

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

Đầu tư tài chính dài hạn

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

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

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

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

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

4.3 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(b) Các khoản đầu tư dài hạn khác

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

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

	2019 VND	**2018** VND
Số dư đầu năm	6.750.000.000	6.750.000.000
Số dư cuối năm	**6.750.000.000**	**6.750.000.000**

4.4 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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

4.5 Ứng trước cho người bán

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

Khoản ứng trước 4 tỷ VND cho Công đoàn báo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất với diện tích 5.922,3 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.

4.6 Phải thu về cho vay

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

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

4.7 Các khoản phải thu khác

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9 Hàng tồn kho

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

4.10 Chi phí trả trước

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

(*) Trong đó bao gồm 9.988.257.034 VND là tiền chi trả cho việc đền bù/ chuyển nhượng để có được quyền sử dụng đất tại tổ 15, Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang để mở rộng khu tắm bùn tại Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21; đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, công ty này chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này từ cơ quan nhà nước cơ quan có thẩm quyền.

4.10 Chi phí trả trước (tiếp theo)

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

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

4.11 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

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

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

4.12 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

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

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

4.13 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

4.15 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

4.16 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

4.17 Lợi thế thương mại

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

4.18 Phải trả người bán

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

4.19 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

4.20 Thuế

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

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

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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

4.21 Chi phí phải trả ngắn hạn

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

4.22 Phải trả khác

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Ngắn hạn		
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả :		
- *Báo Tuổi Trẻ*	7.508.814.659	7.127.166.563
- *Công ty Nam Long*	30.269.255.731	27.882.654.266
Khách hàng đặt cọc mua nhà thuộc dự án Camellia Garden	34.168.799.600	194.581.100
Phí bảo trì thu hộ - dự án Camellia Garden	6.935.623.184	6.414.796.184
Phí quản lý thu hộ - dự án Camellia Garden	-	518.426.117
Cổ tức phải trả	852.361.080	637.799.955
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	58.231.864	-
Phải trả ông Đỗ Đình Dũng	1.642.107.429	
Phải trả ông Thân Trọng Việt	1.072.984.577	
Các khoản phải trả khác	1.072.601.677	1.761.685.074
	83.580.779.801	**46.537.109.259**
Dài hạn		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	7.897.597.502	7.453.605.000
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	25.761.692.288	49.741.692.288
	47.993.818.836	**71.529.826.334**

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

4.23 Vay và nợ ngắn hạn

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

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

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

4.24 Dự phòng phải trả

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

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

	2019 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	5.245.854.451	4.784.362.244
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông không kiểm soát	78.499.185	115.762.715
Sử dụng quỹ	(4.022.549.730)	(3.274.820.993)
Số dư cuối năm	**9.769.655.158**	**8.467.851.252**

4.26 Vốn chủ sở hữu

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

	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*
Năm trước								
Số dư 01/01/2018	193.363.710.000	126.438.409.590	-	(103.978.333.716)	34.174.443.854	256.485.118.126	17.298.200.051	523.781.547.905
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	25.906.000.000	-	64.284.000.000	-	-	-	90.190.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	78.677.923.366	1.279.686.589	79.957.609.955
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(4.784.362.244)	(115.762.715)	(4.900.124.959)
Thưởng HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(690.000.000)	-	(690.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(14.484.015.000)	(3.000.000.000)	(17.484.015.000)
Số dư 31/12/2018	**193.363.710.000**	**152.344.409.590**	**-**	**(39.694.333.716)**	**34.174.443.854**	**315.204.664.248**	**15.462.123.925**	**670.855.017.901**
Năm nay								
Số dư 01/01/2019	193.363.710.000	152.344.409.590	-	(39.694.333.716)	34.174.443.854	315.204.664.248	15.462.123.925	670.855.017.901
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	46.548.715.702	(1.885.162.266)	44.663.553.436
Lãi thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	447.565.377	-	447.565.377
Tăng vốn từ lợi nhuận của công ty con	-	-	32.470.000.000	-	-	(32.470.000.000)	-	-
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát vào công ty con	-	-	-	-	-	-	21.810.000.000	21.810.000.000
Lợi thế thương mại thuộc cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(1.750.390.656)	(1.750.390.656)
Trích lập quỹ ĐTPT	-	-	-	-	706.492.666	(706.492.666)	-	-
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(5.245.854.451)	(78.499.185)	(5.324.353.636)
Thưởng HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(786.000.000)	-	(786.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(34.968.030.000)	(3.750.000.000)	(38.718.030.000)
Điều chỉnh do tăng thêm phần sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	89.424.927	(3.500.000.000)	(2.589.424.927)	(6.000.000.000)
Số dư 31/12/2019	**193.363.710.000**	**152.344.409.590**	**32.470.000.000**	**(39.694.333.716)**	**34.970.361.447**	**284.524.568.210**	**27.218.646.891**	**685.197.362.422**

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

4.26 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

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

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

c) Cổ phiếu

- Cổ phiếu phổ thông

	31/12/2019	**31/12/2018**
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(1.852.356)	(1.852.356)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.484.015	17.484.015
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND

- Cổ phiếu ưu đãi : không có

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

5.1 Doanh thu thuần

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

5.2 Giá vốn hàng bán

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

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

Giá vốn hàng bán theo yếu tố :

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

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

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

5.4 Chi phí tài chính

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

5.5 Chi phí bán hàng

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

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

5.7 Lợi nhuận khác

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

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

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại

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

5.9 Lãi trên cổ phiếu

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

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tắm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Nông nghiệp		Khác		Cộng	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2018	2018	2019	2018
Doanh thu bán cho bên ngoài	70.261	240.414	30.344	27.880	57.108	59.744	23.528	26.169	1.142	1.295	2.302	283	184.685	358.692
Giá vốn	8.808	(144.114)	(9.151)	(8.802)	(24.601)	(27.633)	(22.599)	(21.917)	(2.062)	(2.569)	-	-	(49.646)	(205.035)
Chi phí tài chính	(10.157)	(37.570)	(3.780)	(7.127)	-	-	-	(1.405)	-	-	-	-	(13.937)	(46.102)
Kết quả bộ phận	**68.912**	**58.730**	**17.413**	**11.951**	**32.507**	**32.111**	**929**	**2.847**	**(920)**	**(1.274)**	**2.302**	**283**	**121.102**	**107.555**
Chi phí không phân bổ													(40.433)	(52.062)
Doanh thu tài chính													21.606	55.290
Chi phí tài chính													(23.024)	(23)
Lỗ trong công ty liên doanh													(3.407)	(109)
Lợi nhuận khác													(8.363)	943
Thuế TNDN hiện hành													(12.561)	(45.007)
Thuế TNDN hoãn lại													(10.257)	13.370
Lợi nhuận sau thuế													**44.663**	**79.957**
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	-	-	8.576	8.530	2.338	65	1.290	-	-	8.595	12.204
Chi phí khấu hao	-	-	1.131	1.255	5.604	5.288	6.367	5.963	1.990	1.925	337	337	15.429	14.768

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

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tắm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Nông nghiệp		Khác		Cộng	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Tài sản bộ phận	314.646	296.487	9.757	11.288	49.234	53.869	101.105	82.317	29.053	28.776	9.246	15.363	513.041	488.099
Tài sản không phân bổ													389.235	536.228
Cộng tài sản													**902.276**	**1.024.327**
Nợ phải trả bộ phận	146.464	268.940	29.741	28.915	4.160	4.618	6.562	2.389	7.250	5.402	648	2.684	194.825	312.948
Nợ phải trả không phân bổ													22.253	40.524
Cộng nợ phải trả													**217.078**	**353.472**

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

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

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

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

Đơn vị tính : Triệu VND

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

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

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

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

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

Đơn vị tính : Triệu VND

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

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1 Các cam kết chủ yếu

Cam kết phải trả

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

- Các khoản phải trả chưa thực hiện đối với hợp đồng đã ký kết về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại quận Thủ Đức là 9 tỷ VND (như được đề cập tại thuyết minh 4.5).

- Số tiền được cấp quyền khai thác khoáng sản và kinh phí cải tạo, phục hồi môi trường của mỏ Vĩnh Phương 2 phải trả trong tương lai như sau :

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

Cam kết góp vốn

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

8.2 Giao dịch với các bên có liên quan

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

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

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

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

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

NGUYỄN MINH TUẤN	**LÊ THỊ THU HÀ**
Chủ tịch Hội đồng Quản trị	**Phụ trách kế toán/Người lập**

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