



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2020

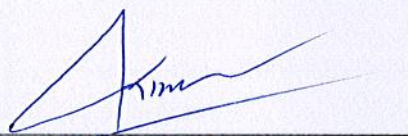
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

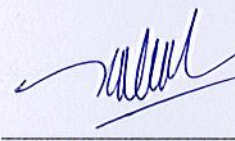
Ngày 31 tháng 03 năm 2020


	Mã số	TM	31/03/2020 VND	01/01/2020 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		287.908.023.347	367.135.896.587
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	121.033.504.821	170.878.275.453
Tiền	111		28.920.067.642	18.877.657.566
Các khoản tương đương tiền	112		92.113.437.179	152.000.617.887
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	96.004.182.451	120.472.566.013
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		96.004.182.451	120.472.566.013
Các khoản phải thu	130		53.655.697.550	58.880.745.605
Phải thu khách hàng ngắn hạn	131	4.3	36.303.008.554	36.279.079.539
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	4.631.905.085	4.510.486.405
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	134			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5		
Các khoản phải thu khác	136	4.6	12.720.783.911	18.091.179.661
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137			
Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
Hàng tồn kho	140		16.604.447.332	16.602.423.464
Hàng tồn kho	141		16.604.447.332	16.602.423.464
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		610.191.193	301.886.052
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		289.095.995	301.886.052
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		321.095.198	
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		556.686.582.480	477.730.525.357
Các khoản phải thu dài hạn	210		149.408.032.481	148.578.952.481
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212			
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			-
Phải thu nội bộ dài hạn	214			-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	16.802.319.506	16.802.319.506
Phải thu dài hạn khác	216	4.6	132.605.712.975	131.776.632.975
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
Tài sản cố định	220		1.854.343.774	1.811.194.307
Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	1.854.343.774	1.811.194.307
Nguyên giá	222		5.030.873.297	4.903.382.334
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.176.529.523)	(3.092.188.027)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(45.662.840)	(45.662.840)
Bất động sản đầu tư	230	4.8	7.291.797.526	7.570.184.746
Nguyên giá	231		37.157.633.973	37.157.633.973
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(29.865.836.447)	(29.587.449.227)

Tài sản dở dang dài hạn	240		125.176.766.591	124.952.345.392
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.9	125.176.766.591	124.952.345.392
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	269.949.894.794	191.812.101.117
Đầu tư vào công ty con	251		271.705.358.675	264.705.358.675
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		90.800.000.000	15.800.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6.887.500.000	6.887.500.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(99.442.963.881)	(95.580.757.558)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
Tài sản dài hạn khác	260		3.005.747.314	3.005.747.314
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	4.10	3.005.747.314	3.005.747.314
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		844.594.605.827	844.866.421.944
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		193.966.394.101	193.171.383.461
Nợ ngắn hạn	310		145.642.012.352	145.177.564.625
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		787.831.489	1.491.914.538
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	59.520.087	4.544.773
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.12	44.998.709	6.716.800.965
Phải trả người lao động	314		761.929.003	
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	46.666.985.585	47.081.987.419
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
Phải trả theo tiến độ kế hoạch HD xây dựng	317			
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	89.246.679.974	80.352.145.631
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		749.999.988	749.999.988
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.15	7.324.067.517	8.780.171.311
Quỹ bình ổn giá	323			-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		48.324.381.749	47.993.818.836
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
Chi phí phải trả dài hạn	333			
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
Phải trả dài hạn khác	337	4.14	48.324.381.749	47.993.818.836
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
Trái phiếu chuyển đổi	339			
Cổ phiếu ưu đãi	340			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.16	-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		650.628.211.726	651.695.038.483
Vốn chủ sở hữu	410	4.17	650.628.211.726	651.695.038.483
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b			

Thặng dư vốn cổ phần	412	152.344.409.590	152.344.409.590
Quyền chọn đổi trái phiếu	413		
Vốn khác của chủ sở hữu	414		
Cổ phiếu quỹ (*)	415	(39.694.333.716)	(39.694.333.716)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		
Quỹ đầu tư phát triển	418	32.654.220.091	32.654.220.091
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	421	311.960.205.761	313.027.032.518
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	313.027.032.518	226.779.158.606
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	(1.066.826.757)	86.247.873.912
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	-	-
Nguồn kinh phí	431	-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-	-
	439	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	844.594.605.827	844.866.421.944


NGUYỄN THỊ KIM HOA
 Người lập


LÊ THỊ PHƯƠNG
 Phụ trách kế toán


NGUYỄN MINH TUẤN
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
 TP HCM, ngày 20... tháng 05 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2020

	Mã số	TM	Quý 01/2020 VND	Quý 01/2019 VND	LŨY KẾ 3 tháng 2020 VND	LŨY KẾ 3 tháng 2019 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	01		7.917.708.995	27.712.856.702	7.917.708.995	27.712.856.702
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần	10	5.1	7.917.708.995	27.712.856.702	7.917.708.995	27.712.856.702
Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.975.322.837	11.786.444.025	1.975.322.837	11.786.444.025
Lợi nhuận gộp	20		5.942.386.158	15.926.412.677	5.942.386.158	15.926.412.677
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	1.854.482.289	3.474.175.523	1.854.482.289	3.474.175.523
Chi phí tài chính	22	5.4	6.074.366.989	11.081.147.353	6.074.366.989	11.081.147.353
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23					
Chi phí bán hàng	25	5.5	36.379.200	723.012.241	36.379.200	723.012.241
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	2.364.845.380	2.661.670.143	2.364.845.380	2.661.670.143
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		(678.723.122)	4.934.758.463	(678.723.122)	4.934.758.463
Thu nhập khác	31		30.000.000	52.070.800	30.000.000	52.070.800
Chi phí khác	32		25.150.000	55.000.000	25.150.000	55.000.000
Lợi nhuận khác	40	5.7	4.850.000	(2.929.200)	4.850.000	(2.929.200)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(673.873.122)	4.931.829.263	(673.873.122)	4.931.829.263
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	317.098.062	2.528.237.925	317.098.062	2.528.237.925
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN			(990.971.184)	2.403.591.338	(990.971.184)	2.403.591.338



NGUYỄN THỊ KIM HOA
Người lập



LÊ THỊ PHƯƠNG
Phụ trách kế toán




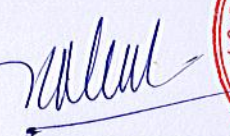
NGUYỄN MINH TUẤN
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TP HCM, ngày 20 tháng 05 năm 2020


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2020

	Mã số	Quý 1/2020 VND	Quý 1/2019 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	(673.873.122)	4.931.829.263
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	362.728.716	380.030.346
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	3.862.206.323	3.492.785.850
(Lãi)/ổ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(284)	(2.924.049)
(Lãi)/ổ từ hoạt động đầu tư	05	(1.854.481.944)	-
Chi phí lãi vay	06	-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	1.696.579.689	8.801.721.410
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	4.395.968.055	(2.990.753.355)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(226.445.067)	(2.930.510.507)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	6.953.470.844	(45.382.700.704)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	12.790.057	51.196.266
Tăng/ (giảm) chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.000.000.000)	(28.355.511.762)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(2.158.649.015)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	5.832.363.578	(72.965.207.667)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	24.468.383.562	(23.562.843.907)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(82.000.000.000)	804.347.826
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	(2.626.700.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.854.481.944	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(55.677.134.494)	(25.385.196.081)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phi	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	-
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ	50	(49.844.770.916)	(98.350.403.748)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ	60	170.878.275.453	357.355.935.938
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	284	2.924.049
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ	70	121.033.504.821	259.008.456.239


NGUYỄN THỊ KIM HOA
 Người lập


LÊ THỊ PHƯƠNG
 Phụ trách kế toán


NGUYỄN MINH TUẤN
 CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
 TP HCM, ngày 20... tháng 05... 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 03 năm 2020, Công ty có các công ty con như được nêu tại thuyết minh 4.2.

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2019, Công ty có 53 nhân viên (31 tháng 12 năm 2019 là 52 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 lũy kế của tài sản được xóa sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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
Công ty Cổ Phần Schengen Invest	Việt Nam	Công ty liên kết

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2020

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**

	31/03/2020	31/12/2019
	VND	VND
Tiền mặt tồn quỹ	7.793.737.978	510.911.376
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.126.329.664	18.366.746.190
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	92.113.437.179	152.000.617.887
	<u>121.033.504.821</u>	<u>170.878.275.453</u>

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

	31/03/2020		31/12/2019	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	120.075.233.053	120.075.233.053	170.135.598.880	170.135.598.880
USD	41.299,68	958.271.768	31.970,58	742.676.573
		<u>121.033.504.821</u>		<u>170.878.275.453</u>

4.2 Các khoản đầu tư tài chính**(a) Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/03/2020	31/12/2019
	VND	VND
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<u>96.004.182.451</u>	<u>120.472.566.013</u>

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

	31/03/2020	31/12/2019
	VND	VND
<i>Giá gốc:</i>		
Đầu tư vào công ty con	271.705.358.675	264.705.358.675
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	90.800.000.000	15.800.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác	6.887.500.000	6.887.500.000
	<u>369.392.858.675</u>	<u>287.392.858.675</u>
<i>Dự phòng:</i>		
Đầu tư vào công ty con	(77.692.963.881)	(73.830.757.558)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
Đầu tư vào đơn vị khác	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
	<u>(99.442.963.881)</u>	<u>(95.580.757.558)</u>
<i>Giá trị thuần</i>	<u>269.949.894.794</u>	<u>191.812.101.117</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2020

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	31/03/2020		31/12/2019	
				% 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	90%	52.549.508.675
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%	107.000.000.000	100%	100.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đào 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%	62.000.000.000
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	63,65%	38.190.000.000-
					271.705.358.675		264.705.358.675

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2020

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	31/03/2020	31/12/2019
					VND	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 Cổ Phần Schengen Invest	TP.Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Đang hoạt động	48.57%	75.000.000.000	- -
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	40% 800.000.000
					90.800.000.000	15.800.000.000
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 Trán	Tỉnh Trà Vinh	Trồng trọt, chăn nuôi, khai thác gỗ, thủy sản biển, bán buôn nông, lâm thủy sản....	Đang triển khai trồng và bán xoài (b.3)	0,5%	137.500.000	0,5% 137.500.000
					6.887.500.000	6.887.500.000

(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 Trán 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2020

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Chi tiết các khoản dự phòng đầu tư tài chính dài hạn như sau :

	31/03/2020 VND	31/12/2019 VND
Đầu tư vào công ty con		
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	58.600.253.459	56.085.838.675
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	6.744.368.531	5.779.068.883
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	11.965.850.000	11.965.850.000
Công ty Cổ Phần Nông Nghiệp và Phát Triển Thế Kỷ 21	12.589.336	-
Công Ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần	369.902.555	-
	77.692.963.881	73.830.757.558
Đầu tư vào công ty liên kết		
Công ty TNHH Tân Uyên	15.000.000.000	15.000.000.000
	15.000.000.000	15.000.000.000
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
	99.442.963.881	95.580.757.558

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

	31/03/2020 VND	31/12/2019 VND
Số dư đầu năm	95.580.757.558	81.628.915.171
Trích lập dự phòng trong năm	3.862.206.323	13.951.842.387
Số dư cuối năm	99.442.963.881	95.580.757.558

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2020 VND	31/12/2019 VND
Các khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	36.030.335.816	36.205.335.816
Các khách hàng khác	272.672.738	73.743.723
	36.303.008.554	36.279.079.539

4.4 Ứng trước cho người bán

	31/03/2020 VND	31/12/2019 VND
Công đoàn Báo Tuổi Trẻ (*)	4.000.000.000	4.000.000.000
Khác	631.905.085	510.486.405
	4.631.905.085	4.510.486.405

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2020

4.5 Phải thu về cho vay

	31/03/2020 VND	31/12/2019 VND
Dài hạn	16.802.319.506	16.802.319.506
- 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	12.902.319.506
	16.802.319.506	16.802.319.506

Chi tiết khoản phải thu về cho vay vào ngày 31 tháng 03 năm 2020 như sau :

- 3,9 tỷ VND là khoản phải thu ông Thân Trọng Việt – Chủ tịch hội đồng quản trị của Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trần theo hợp đồng cho vay số 134/HĐ-2017 ngày 20 tháng 10 năm 2017, với lãi suất hiện đang áp dụng là 5,5%/năm, trong thời hạn 60 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 6 tỷ VND.
- 12,902 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

	31/03/2020 VND	31/12/2019 VND
Ngắn hạn		
Phải thu lãi cho vay	2.385.419.624	2.187.188.120
Lãi dự thu	0	2.099.628.658
Phải thu nhân viên	1.603.348.749	1.933.179.231
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	4.952.374.879
Phải thu các cá nhân mua lại vốn trong Công ty Khải Hoàn	280.000.000	280.000.000
Phải thu phí quản lý dự án Camellia	586.618.693	586.618.693
Phải thu khác	2.388.021.966	27.190.080
	12.720.783.911	18.091.179.661
Dài hạn		
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh :		
- Hợp đồng 123/HĐ-2017 ngày 10/7/2017 (b)	67.529.475.000	66.700.395.000
- 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	1.988.460.000
	132.605.712.975	131.776.632.975

- (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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2020

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 01/01/2020	421.827.000	4.040.365.834	441.189.500	4.903.382.334
Vào ngày 31/03/2020	421.827.000	4.040.365.834	568.680.463	5.030.873.297
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2020	421.827.000	2.229.171.527	441.189.500	3.092.188.027
Khấu hao trong năm	-	84.284.376	57.120	84.341.496
Vào ngày 31/03/2020	421.827.000	2.313.455.903	441.246.620	3.176.529.523
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2020	-	1.811.194.307	-	1.811.194.307
Vào ngày 31/03/2020	-	1.726.909.931	127.433.843	1.854.343.774

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2020, 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 2019 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 01/01/2020	2.933.909.250	26.919.086.889	7.304.637.834	37.157.633.973
Vào ngày 31/03/2020	2.933.909.250	26.919.086.889	7.304.637.834	37.157.633.973
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2020	782.375.799	25.104.056.904	3.701.016.524	29.587.449.227
Khấu hao trong năm	-	205.340.841	73.046.379	278.387.220
Vào ngày 31/03/2020	782.375.799	25.309.397.745	3.774.062.903	29.865.836.447
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2020	2.151.533.451	1.815.029.985	3.603.621.310	7.570.184.746
Vào ngày 31/03/2020	2.151.533.451	1.609.689.144	3.530.574.931	7.291.797.526

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2020, 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 2019 là 7.060.658.039 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2020

4.9 Hàng tồn kho

	31/03/2020 VND	31/12/2019 VND
Hàng hóa bất động sản	16.602.423.464	16.602.423.464
Công cụ dụng cụ	2.023.868	-
	<u>16.604.447.332</u>	<u>-</u>

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

	31/03/2020 VND	31/12/2019 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	88.121.764.706	87.897.611.332
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (Camellia Garden)	33.399.217.194	33.399.217.194
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	2.887.381.893	2.887.114.068
- Dự án tại Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức	768.402.798	768.402.798
	<u>125.176.766.591</u>	<u>124.952.345.392</u>

4.11 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/03/2020 VND	31/12/2019 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	2.730.195.586
Dự phòng khoản đầu tư vào công ty con	275.551.728	275.551.728
Chênh lệch tỉ giá	-	-
	<u>3.005.747.314</u>	<u>3.005.747.314</u>

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 :

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	3.005.747.314	13.368.787.783
Ghi nhận (chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	0	(10.363.040.469)
Số dư cuối năm	<u>3.005.747.314</u>	<u>3.005.747.314</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2020

4.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/03/2020 VND	31/12/2019 VND
Người mua trả tiền trước - Bên thứ ba		
- Các khách hàng mua nhà	-	-
- Các khách hàng khác	59.520.087	4.544.773
	<u>59.520.087</u>	<u>4.544.773</u>

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

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	-	-
Phát sinh trong năm:		
- Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	186.925.975	1.249.436.690
- Thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	(186.925.975)	(1.240.662.511)
- Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ	-	(8.774.179)
Số dư cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Vào ngày 01/01/2020 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Vào ngày 31/03/2020 VND
Thuế giá trị gia tăng	53.196.776	791.715.334	(830.715.194)	14.196.916
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.361.806.740	317.098.062	(7.000.000.000)	(321.095.198)
Thuế thu nhập cá nhân	301.797.449	45.009.733	(316.005.389)	30.801.793
Lệ phí môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	<u>6.716.800.965</u>	<u>1.156.823.129</u>	<u>(8.149.720.583)</u>	<u>(276.096.489)</u>

4.14 Chi phí phải trả

	31/03/2020 VND	31/12/2019 VND
Giá vốn trích trước và các chi phí phải trả khác – dự án Camellia Garden	46.619.414.871	46.979.640.871
Chi phí hỗ trợ bán hàng	47.570.714	102.346.548
Khác	-	-
	<u>46.666.985.585</u>	<u>47.081.987.419</u>

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2020

4.16 Quỹ khen thưởng và phúc lợi

	31/03/2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	8.780.171.311	7.259.938.229
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	61.059.471	4.539.361.785
Sử dụng quỹ trong năm	<u>(1.531.959.367)</u>	<u>(3.019.128.703)</u>
Số dư cuối năm	<u>7.309.271.415</u>	<u>8.780.171.311</u>

4.17 Phải trả khác

	31/03/2020 VND	31/12/2019 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả Báo Tuổi Trẻ	9.720.975.265	7.508.814.659
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả Công ty Nam Long	30.269.255.731	30.269.255.731
Khách hàng đặt cọc mua nhà thuộc dự án Camellia Garden	40.746.996.600	34.168.799.600
Phí bảo trì thu hộ - Dự án Camellia Garden	6.935.623.184	6.935.623.184
Phí quản lý thu hộ - Dự án Camellia Garden	-	-
Cổ tức phải trả	852.361.080	852.361.080
Các khoản phải trả khác	<u>721.468.114</u>	<u>617.291.377</u>
	<u>89.246.679.974</u>	<u>80.352.145.631</u>
<i>Dài hạn</i>		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	8.228.160.415	7.897.597.502
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	<u>25.761.692.288</u>	<u>25.761.692.288</u>
	<u>48.324.381.749</u>	<u>47.993.818.836</u>

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2020

4.18 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Năm trước						
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
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	90.787.235.697	90.787.235.697
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(4.539.361.785)	(4.539.361.785)
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(786.000.000)	(786.000.000)
Thủ lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(34.968.030.000)	(34.968.030.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
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
Năm nay						
Số dư 01/01/2020	193.363.710.000	152.344.409.590	(39.694.333.716)	32.654.220.091	313.027.032.518	651.695.038.483
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(990.971.184)	(990.971.184)
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(61.059.471)	(61.059.471)
Thủ lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Số dư 31/03/2020	193.363.710.000	152.344.409.590	(39.694.333.716)	32.654.220.091	311.975.001.863	650.643.007.828

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2020

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 01/01/2019	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 thường xuyên 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
Năm nay			
Số dư 01/01/2020	313.027.032.518	-	313.027.032.518
Lợi nhuận trong năm	-	(990.971.184)	(990.971.184)
Trích lập quỹ KTPL	-	(61.059.471)	(61.059.471)
Chi thường xuyên HĐQT và BKS	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-
Số dư 31/03/2020	313.027.032.518	(1.052.030.655)	311.975.001.863

c) Cổ phiếu

- Cổ phiếu phổ thông

	2020	2019
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**

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	7.801.685.118	6.888.776.115
Doanh thu dịch vụ chung cư	26.023.877	122.406.896
Doanh thu bán nhà dự án	0	20.410.683.164
Doanh thu dịch vụ khác	90.000.000	290.990.527
	7.917.708.995	27.712.856.702

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2020

5.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	1.853.830.638	1.992.187.300
Phí dịch vụ chung cư	121.492.199	146.734.518
Giá vốn bán nhà dự án	-	9.647.522.207
	-	-
	1.975.322.837	11.786.444.025

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.656.250.441	2.765.966.844
Lãi cho vay	198.231.503	455.283.493
Lợi nhuận được chia từ công ty con		
Lãi được chia từ hợp tác kinh doanh	-	-
Lãi do chuyển nhượng công ty con		250.000.000-
Lãi chênh lệch tỷ giá	344	2.925.186
	1.854.482.288	3.474.175.523

5.4 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND
Phần lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh	2.212.160.606	7.588.360.366
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	3.862.206.323	3.492.785.850
Chi phí tài chính khác	60	1.137
	6.074.366.989	11.081.147.353

5.5 Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND
Chi phí môi giới, tiếp thị - bán nhà dự án	0	
Chi phí hỗ trợ bán hàng - bán nhà dự án	-	610.483.196
Chi phí khác	36.379.200	112.529.045
	36.379.200	723.012.241

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2020

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.901.683.782	1.824.710.212
Chi phí khấu hao tài sản	84.304.741	84.284.376
Chi phí quản lý dự án Camellia Garden		219.453.184
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	378.856.857	533.222.371
	2.364.845.380	2.661.670.143

5.7 Lợi nhuận khác

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND
Thu nhập khác	30.000.000	52.070.800
Chi khác	(25.150.000)	(55.000.000)
(Lỗ)/lãi khác	4.850.000	(2.929.200)

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

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	317.098.062	2.528.237.925
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	0	
	317.098.062	2.528.237.925

Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND
Lãi trước thuế theo kế toán	(673.873.122)	4.931.829.263
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 (*)	2.212.160.606	7.588.360.366
- Chi phí không được trừ khác	47.202.825	121.000.000
Lợi nhuận không chịu thuế (được chia từ công ty con)	0	
Chênh lệch tạm thời- Chi phí trích trước	0	
Chênh lệch tạm thời- Chênh lệch tỷ giá	0	
Thu nhập tính thuế	1.585.490.309	12.641.189.629
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành (20%)	317.098.062	2.528.238.925
		-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	317.098.062	2.528.237.925

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2020

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

6. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

Công ty có các tài sản tài chính như : các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngân hàng phát sinh trực tiếp từ hoạt động của 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	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	121.034	170.878	121.034	170.878
Đầu tư tài chính ngắn hạn	96.004	120.473	96.004	120.473
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	36.303	36.279	36.303	36.279
Phải thu khác	24.571	29.941	24.571	29.941
	277.912	357.571	277.912	357.571
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán ngắn hạn	788	1.492	788	1.492
Phải trả ngắn hạn khác	47.649	45.331	47.649	45.331
Phải trả dài hạn khác	48.324	47.994	48.324	47.994
	96.761	94.817	96.761	94.817

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 03 năm 2020 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 03 năm 2020.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2020

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC**7.1. 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	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 Lợi nhuận được chia bằng tiền	5.500.000.000	
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21 Lãi cho vay	-	209.835.616
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 Góp vốn	7.000.000.000	
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 Lãi cho vay	144.753.422	192.141.370
Công Ty Cổ Phần Schengen Invest Góp vốn	75.000.000.000	

Số dư phải thu với các bên có liên quan như sau :

Bên liên quan/Nội dung số dư	31/03/2020 VND	31/12/2019 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	12.902.319.506
Lãi vay phải thu	1.897.833.322	1.753.079.901

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

	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 VND
Lương, thù lao và thưởng phát sinh trong kỳ	-	572.800.000
Lương, thù lao và thưởng của năm trước chi trong kỳ này	-	910.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2020

7.2. Các cam kết chủ yếu

Cam kết còn phải trả

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2020, 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.

7.3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.



NGUYỄN THỊ KIM HOA
Người lập

LÊ THỊ PHƯỢNG
Phụ trách kế toán

NGUYỄN MINH TUẤN

Chủ tịch Hội đồng quản trị

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