



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT
QUÝ 4 NĂM 2020

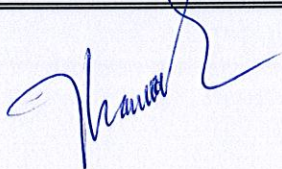
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

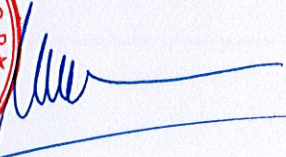
	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		231.254.131.611	464.525.543.064
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	31.595.716.191	220.011.014.023
1. Tiền	111		31.595.716.191	66.002.998.876
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	154.008.015.147
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		15.301.676.571	146.872.566.013
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	15.301.676.571	146.872.566.013
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		173.462.206.544	72.780.588.224
1. Phải thu khách hàng ngắn hạn	131	4.3	117.660.287.497	38.238.393.369
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	5.488.136.145	10.958.415.918
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HD xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	48.000.000	48.000.000
6. Các khoản phải thu khác	136	4.6	50.278.222.694	25.127.217.973
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (137	4.7	(1.591.439.036)	(1.591.439.036)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.578.999.244	-
IV. Hàng tồn kho	140	4.8	4.405.852.642	20.004.181.891
1. Hàng tồn kho	141		4.405.852.642	20.004.181.891
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.488.679.663	4.857.192.913
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	411.674.888	678.401.635
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.19	5.648.772.690	3.750.559.193
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	4.19	428.232.085	428.232.085
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		586.260.119.659	437.750.357.244
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		110.420.935.000	135.921.255.413
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	3.900.000.000	3.900.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	106.520.935.000	132.021.255.413
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		127.735.751.520	122.286.376.994
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	98.999.186.621	93.476.221.583
Nguyên giá	222		219.597.131.068	200.154.543.191
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(120.597.944.447)	(106.678.321.608)

2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.11	28.736.564.899	28.810.155.411
Nguyên giá	228		37.079.314.953	36.154.314.953
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(8.342.750.054)	(7.344.159.542)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.12	6.456.635.866	7.570.184.746
Nguyên giá	231		37.157.633.973	37.157.633.973
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(30.700.998.107)	(29.587.449.227)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		152.042.389.541	148.729.953.229
1. Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.13	141.349.777.250	124.952.345.392
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.14	10.692.612.291	23.777.607.837
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	170.800.000.000	800.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		170.800.000.000	800.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6.750.000.000	6.750.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		18.804.407.732	22.442.586.862
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	14.742.408.695	17.857.077.365
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	4.15	3.165.447.222	3.449.877.198
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
6. Lợi thế thương mại	269		896.551.815	1.135.632.299
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		817.514.251.270	902.275.900.308
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		147.553.324.107	217.078.537.886
I. Nợ ngắn hạn	310		121.831.640.209	169.084.719.050
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	4.17	5.720.470.585	10.879.591.497
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.18	591.076.738	254.152.949
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.19	2.431.504.740	8.756.232.418
4. Phải trả người lao động	314		2.734.442.279	4.617.759.828
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.20	37.894.594.234	48.581.070.411
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HD xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.21	62.820.596.447	83.580.779.801
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	1.895.477.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		749.999.988	749.999.988
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.20	8.888.955.198	9.769.655.158
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		25.721.683.898	47.993.818.836
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-

2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	-	-	
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	-	-	
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	-	-	
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	-	-	
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	-	-	
7. Phải trả dài hạn khác	337	4.21	25.721.683.898	47.993.818.836
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.22	-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	-	-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340	-	-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	-	-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	-	-	-
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343	-	-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		669.960.927.163	685.197.362.422
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.24	669.960.927.163	685.197.362.422
1. 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		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		155.800.315.462	152.344.409.590
3. Quyền chọn đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		32.470.000.000	32.470.000.000
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(25.666.224.588)	(39.694.333.716)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		34.970.361.447	34.970.361.447
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận chưa phân phối	421		265.461.153.012	284.524.568.210
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		256.142.058.555	246.900.624.716
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.319.094.457	37.623.943.494
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		13.561.611.830	27.218.646.891
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		817.514.251.270	902.275.900.308


NGUYỄN THANH VY
 Người Lập


LÊ THỊ PHƯƠNG
 Phụ trách kế toán


ĐỖ THỊ KIM OANH
 Tổng Giám Đốc
 TP HCM, ngày 30. Tháng 01. Năm 2021



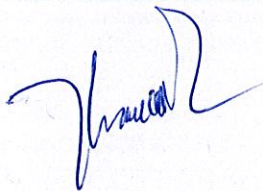
030
 CỘNG
 HÒA
 XÃ HỘI
 CHỦ NGHĨA
 VIỆT NAM
 TP.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

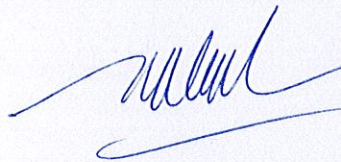
Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: đồng

	Mã số	TM	QUÝ 4/2020	QUÝ 4/2019	Lũy kế 12 tháng năm 2020	Lũy kế 12 tháng năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		111,949,430,875	42,316,093,024	161,230,058,717	184,691,706,536
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	7,272,727
3. Doanh thu thuần	10	5.1	111,949,430,875	42,316,093,024	161,230,058,717	184,684,433,809
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	95,044,693,140	(16,956,552,059)	126,885,632,816	49,644,523,600
5. Lợi nhuận gộp	20		16,904,737,735	59,272,645,083	34,344,425,901	135,039,910,209
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	850,495,745	9,444,824,430	7,183,044,792	21,606,381,286
7. Chi phí tài chính	22	5.4	(2,449,444,148)	15,679,629,307	3,711,129,211	36,962,032,202
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-	44,578,752	48,527,533
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		-	-	-	(3,407,068,098)
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	1,180,940,053	2,959,295,608	5,538,306,154	11,370,108,524
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	5,854,286,820	8,227,577,412	22,503,140,553	29,062,606,670
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		13,169,450,755	41,850,967,186	9,774,894,775	75,844,476,001
12. Thu nhập khác	31		276,333,388	381,255,315	465,239,442	899,825,857
13. Chi phí khác	32		193,932,302	858,316,367	1,169,935,567	9,263,119,749
14. Lợi nhuận khác	40	5.7	82,401,086	(477,061,052)	(704,696,125)	(8,363,293,892)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13,251,851,841	41,373,906,134	9,070,198,650	67,481,182,109
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	857,645,668	5,304,686,927	2,731,745,149	12,560,605,846
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(106,017,664)	6,092,046,604	284,429,976	10,257,022,827
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		12,500,223,837	29,977,172,603	6,054,023,525	44,663,553,436
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	61		(3,622,098,481)	(665,583,105)	(4,657,035,061)	(1,885,162,266)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	62		16,122,322,318	30,642,755,708	10,711,058,586	46,548,715,702
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ			18,138,647	17,484,015	18,138,647	17,484,015
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	870	1,535	514	2,362
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	870	1,535	514	2,362



NGUYỄN THANH VY
Người lập



LÊ THỊ PHƯỢNG
Phụ trách kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH
Tổng Giám Đốc
TP HCM, ngày 30. Tháng 01. Năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

	Mã số	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	9,070,198,650	67,481,182,109
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	16,270,842,715	15,489,567,579
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	-	7,539,000
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	(120,588)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(7,449,611,241)	(10,647,215,243)
Chi phí lãi vay	06	-	48,527,533
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	17,891,430,124	72,379,480,390
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(142,935,959,383)	(9,355,983,554)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(799,102,608)	(5,683,544,264)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(186,704,138,359)	(116,357,027,091)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	3,374,963,516	1,977,228,390
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh.	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	-	(48,527,533)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8,459,763,730)	(34,330,022,986)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(737,084,722)	(4,808,549,730)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	-318,369,655,162	-96,226,946,378
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(7,063,713,368)	(23,787,886,818)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	(217,969,872)	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(66,656,727,523)	(8,387,696,941)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	172,700,000,000	1,552,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(21,123,423,034)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	19,000,000,000	261,558,241
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1,058,230,093	21,788,038,483
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	118,819,819,330	-29,697,410,069
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	9,210,000,000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	6,746,000,000	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(5,895,477,000)	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	10,284,015,000	(38,503,468,875)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	11,134,538,000	(29,293,468,875)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẬN TRONG KỲ	50	-188,415,297,832	-155,217,825,322
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	220,011,014,023	375,228,718,757
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	120,588
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	31,595,716,191	220,011,014,023

NGUYỄN THANH VY
 Người Lập

LÊ THỊ PHƯƠNG
 Phụ trách kế toán

ĐỖ THỊ KIM OANH
 Tổng Giám Đốc

TP HCM, ngày 30 Tháng 01. Năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 15 ngày 27 tháng 10 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;

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 : 78,65%;
 - Hoạt động chính : phát triển các dự án nông nghiệp;
 - Được thành lập vào tháng 9 năm 2019.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)

- Công ty cổ phần Khoa học Nông nghiệp Minh Trần :
 - Địa chỉ : Ấp Sóc Mới, xã Long Sơn, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh;
 - Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ : 78.44% (trực tiếp và gián tiếp thông qua CAD)
 - Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 99,60%;
 - 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 31/12/2020 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	115.000.000.000	100	108.100.000.000	-
Đào Ngọc Thế Kỷ 21	62.000.000.000	100	62.000.000.000	-
An Việt Thế Kỷ 21	20.000.000.000	70	14.000.000.000	-
Nông Nghiệp Thế Kỷ 21	60.000.000.000	78,65	47.190.000.000	-
Minh Trần	31.000.000.000	99,50	28.862.500.000	(1.982.500.000)

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.
- Công Ty Cổ Phần Schengen Invest
 - Địa chỉ : 63 Phạm Ngọc thạch, Phường 6, Quận 3, Tp.HCM
 - Hoạt động chính : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con là 244 người (31 tháng 12 năm 2019 là 288 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

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

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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.

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 2020 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 Đào 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 Trần

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.

7786
G T
H A N
K Y 2
O C Y

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 giá 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.

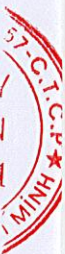
3.6 Tài sản cố định

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 :



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

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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;).

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%.

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

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2020	31/12/2019
	VND	VND
Tiền mặt tồn quỹ	267.391.058	39.723.532.915
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	31.328.325.133	26.279.465.961
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	-	154.008.015.147
	<u>31.595.716.191</u>	<u>220.011.014.023</u>

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

	31/12/2020		31/12/2019	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	31.587.636.565	31.587.636.565	219.268.337.450	219.268.337.450
USD	347,87	8.079.626	31.970,58	742.676.573
		<u>31.595.716.191</u>		<u>220.011.014.023</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<u>15.301.676.571</u>	<u>146.872.566.013</u>

Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 4 tháng đến 3 tháng tại các ngân hàng và hưởng lãi suất năm từ 3 % đến 6,3%/năm.

Đầu tư tài chính dài hạn

		31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Đầu tư vào công ty liên kết	(a)	170.800.000.000	800.000.000
Đầu tư dài hạn khác	(b)	<u>6.750.000.000</u>	<u>6.750.000.000</u>
		177.550.000.000	7.550.000.000
Dự phòng:			
Đầu tư dài hạn khác	(c)	<u>(6.750.000.000)</u>	<u>(6.750.000.000)</u>
		(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
		<u>170.800.000.000</u>	<u>800.000.000</u>

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

	31/12/2020		31/12/2019	
	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
Schengen Invest	170.000.000.000	170.000.000.000	-	-
Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	800.000.000	800.000.000	800.000.000	800.000.000
	<u>170.800.000.000</u>	<u>185.800.000.000</u>	<u>800.000.000</u>	<u>15.800.000.000</u>

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

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Số dư đầu năm	800.000.000	9.789.151.047
Tăng trong năm	170.000.000.000	800.000.000
Lỗi từ công ty liên kết		(3.407.068.098)
Chuyển sang công ty con		<u>(6.382.082.949)</u>
Số dư cuối năm	<u>170.800.000.000</u>	<u>800.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(b) Các khoản đầu tư dài hạn khác

	31/12/2020		31/12/2019	
	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông	5%	6.750.000.000	5%	6.750.000.000
- 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.				
		<u>6.750.000.000</u>		<u>6.750.000.000</u>

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

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Số dư đầu năm	6.750.000.000	6.750.000.000
Số dư cuối năm	<u>6.750.000.000</u>	<u>6.750.000.000</u>

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Phải thu các khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	36.166.093.916	36.205.335.816
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, thuê mặt bằng	682.556.047	73.743.723
Phải thu dịch vụ tắm khoáng nóng	345.832.413	
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	158.266.121	1.306.891.100
Phải thu tiền bán sản phẩm nông nghiệp	7.539.000	652.422.730
Phải thu khác	80.300.000.000	
	<u>117.660.287.497</u>	<u>38.238.393.369</u>

4.4 Ứng trước cho người bán

	31/12/2020 VND	31/12/2019 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	1.488.136.145	2.879.507.718
	<u>5.488.136.145</u>	<u>10.958.415.918</u>

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 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 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

4.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Cho các cá nhân vay, trong đó :		
Ngắn hạn	48.000.000	48.000.000
Dài hạn	3.900.000.000	3.900.000.000
	3.948.000.000	3.948.000.000

Khoản cho vay dài hạn là khoản phải thu ông Thân Trọng Việt theo hợp đồng cho vay số 134/HĐ-2017 ngày 20 tháng 10 năm 2017, với lãi suất hiện đang áp dụng là 5,5%/năm, trong thời hạn 60 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 6 tỷ VND.

4.6 Các khoản phải thu khác

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Phải thu nhân viên	407.930.000	2.052.028.932
Tạm ứng nhân viên	5.828.838.650	4.746.000.000
Ông Đỗ Đình Dũng (a)	6.652.965.879	5.652.965.879
Ông Thân Trọng Việt (b)	8.376.444.404	7.629.503.174
Lãi dự thu	-	3.133.212.015
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng, mỏ bùn	344.208.201	
Phải thu khác	28.667.835.560	1.913.507.973
	50.278.222.694	25.127.217.973
<i>Dài hạn</i>		
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng, mỏ bùn		244.622.438
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh	69.519.935.000	131.776.632.975
<i>Trong đó :</i>		
- Hợp đồng 123/HĐ-2017 ngày 10/7/2017 (c)	67.529.475.000	66.700.395.000
- Hợp đồng 139/HĐ-2017 ngày 14/11/2017	-	63.087.777.975
- Hợp đồng 03/2019/HĐ ngày 14/5/2019 (d)	1.988.460.000	1.988.460.000
Khác	37.003.000.000	
	106.520.935.000	132.021.255.413

(a) Bao gồm:

- 5.952.374.879 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 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 ông Hà Mạnh Thắng để phát triển quỹ đất thực hiện dự án khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Trạch.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

	31/12/2020		31/12/2019	
	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	679.639.036	679.639.036
Phải thu khác	911.800.000	911.800.000	911.800.000	911.800.000
	1.591.439.036	1.591.439.036	1.591.439.036	1.591.439.036

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

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Số dư đầu năm	1.591.439.036	177.584.545
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	1.583.900.036
Trích lập dự phòng	-	7.539.000
Xóa nợ	-	(177.584.545)
Số dư cuối năm	1.591.439.036	1.591.439.036

4.8 Hàng tồn kho

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Hàng hóa bất động sản	-	16.602.423.464
Nguyên vật liệu	870.775.897	1.083.828.757
Công cụ, dụng cụ	524.773.955	654.105.610
Hàng hóa	64.223.450	84.824.816
Chi phí dở dang khác	2.946.079.339	1.578.999.244
	4.405.852.642	20.004.181.891

4.9 Chi phí trả trước

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công cụ dụng cụ	343.609.265	363.826.722
Chi phí thuê bãi giữ xe	866.400	36.552.530
Chi phí trả trước khác	67.199.223	278.022.383
	411.674.888	678.401.635
<i>Dài hạn</i>		
Chi phí cải tạo công trình	618.606.914	1.307.561.283
Công cụ dụng cụ	3.018.585.215	4.295.075.506
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	1.237.963.525	1.324.509.385
Tiền sử dụng đất (*)	9.759.518.208	10.667.333.815
Chi phí khác	107.734.833	262.597.376
	14.742.408.695	17.857.077.365

(*) Trong đó bao gồm 9.759.518.208 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 2020, công ty này chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này từ cơ quan nhà nước cơ quan có thẩm quyền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

4.09 Chi phí trả trước (tiếp theo)

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

	31/12/2020	31/12/2019
	VND	VND
Số dư đầu năm	17.857.077.365	19.691.486.381
Tăng trong năm	1.922.455.463	3.104.841.364
Phân bổ vào chi phí trong năm	(5.037.124.133)	(4.939.250.380)
Phân loại sang tài sản cố định	-	-
Số dư cuối năm	<u>14.742.408.695</u>	<u>17.857.077.365</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

4.10	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 01/01/2020	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
	Mua trong năm	13.366.858.314	3.084.230.432		218.878.963	1.198.189.750	1.747.406.096	6.248.705.241
	Tăng từ xây dựng cơ bản	(172.975.678)						13.366.858.314
	Giảm do thanh lý	166.674.902.296	17.429.219.435	6.569.368.977	762.704.754	13.752.061.766	14.408.873.840	(172.975.678)
	Vào ngày 31/12/2020							219.597.131.068
	Giá trị hao mòn lũy kế							
	Vào ngày 01/01/2020	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
	Khấu hao trong năm	10.105.248.630	1.009.848.050	680.092.260	31.240.249	2.021.294.416	244.874.912	14.092.598.517
	Giảm do thanh lý	(172.975.678)	-	-				(172.975.678)
	Vào ngày 31/12/2020	90.570.469.737	9.169.132.937	4.471.038.815	543.787.101	8.743.896.670	7.099.619.187	120.597.944.447
	Giá trị còn lại							
	Vào ngày 01/01/2020	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 31/12/2020	76.104.432.559	8.260.086.498	2.098.330.162	218.917.653	5.008.165.096	7.309.254.653	98.999.186.621

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 2019 là 27.792.566.371 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

4.11 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán VND	Chi phí đến 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 01/01/2020	319.842.840	12.479.958.302	20.500.412.674	1.091.405.136	1.762.696.001	36.154.314.953
Mua trong kỳ				925.000.000		925.000.000
Vào ngày 31/12/2020	319.842.840	12.479.958.302	20.500.412.674	2.016.405.136	1.762.696.001	37.079.314.953
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2020	271.815.464	5.577.364.102	795.061.088	349.918.936	349.999.952	7.344.159.542
Khấu hao trong năm	8.487.504		841.269.510	32.987.064	115.846.404	998.590.482
Vào ngày 31/12/2020	280.302.968	5.577.364.102	1.636.330.628	382.906.000	465.846.356	8.342.750.054
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2020	48.027.376	6.902.594.200	19.705.351.586	741.486.200	1.412.696.049	28.810.155.411
Vào ngày 31/12/2020	39.539.872	6.902.594.200	18.864.082.046	1.633.499.136	1.296.849.645	28.736.564.899

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 2019 là 1.190.974.422 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

4.12 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
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 31/12/2020	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		821.363.364	292.185.516	1.113.548.880
Vào ngày 31/12/2020	782.375.799	25.925.240.268	3.993.202.040	30.700.998.107
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 31/12/2020	2.151.533.451	993.666.621	3.311.435.794	6.456.635.866

Vào ngày 31 tháng 12 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).

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

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	89.027.462.523	87.897.611.332
- Khu dân cư Camellia Garden	48.663.590.518	33.399.217.194
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	2.890.321.411	2.887.114.068
- Dự án Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức	768.402.798	768.402.798
	141.349.777.250	124.952.345.392

4.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Số dư đầu năm	23.777.607.837	9.388.151.268
Tăng do mua sắm trong năm	2.524.416.614	21.487.254.036
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	6.492.501.846
Giảm trong năm :		
Kết chuyển tài sản cố định hữu hình	(14.570.412.160)	(6.131.156.508)
Kết chuyển tài sản cố định vô hình	(1.039.000.000)	-
Kết chuyển vào chi phí	-	(7.459.142.805)
Kết chuyển chi phí trả trước	-	-
Số dư cuối năm	10.692.612.291	23.777.607.837

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

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

4.15 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2020 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	2.721.317.338	2.730.195.586
Dự phòng khoản đầu tư vào công ty con		275.551.728
Chi phí khấu hao	444.129.884	444.129.884
	<u>3.165.447.222</u>	<u>3.449.877.198</u>

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 :

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Số dư đầu năm	3.449.877.198	13.706.900.025
Ghi nhận (chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	(284.429.976)	(10.257.022.827)
Số dư cuối năm	<u>3.165.447.222</u>	<u>3.449.877.198</u>

4.16 Lợi thế thương mại

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Số dư đầu năm	1.135.632.299	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh (thuyết minh 4.1)		1.195.402.420
Phân bổ trong năm	(239.080.484)	(59.770.121)
Số dư cuối năm	<u>896.551.815</u>	<u>1.135.632.299</u>

4.17 Phải trả người bán

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Phải trả người bán		
- 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	1.020.470.585	2.537.129.667
	<u>5.720.470.585</u>	<u>10.879.591.497</u>

4.18 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Người mua trả tiền trước		
- Các khách hàng khác	591.076.738	254.152.949
	<u>591.076.738</u>	<u>254.152.949</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

4.19 Thuế

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

	Từ 01/01/2020 Đến 31/12/2020 VND	Năm 2019 VND
Số dư đầu năm	3.750.559.193	4.288.447.397
Phát sinh trong năm:		
- Thuế GTGT được khấu trừ	4.254.149.436	4.542.513.516
- Thuế GTGT đã khấu trừ	(2.355.935.939)	(4.420.978.187)
- Thuế GTGT không được khấu trừ		(608.220.267)
- 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	<u>5.648.772.690</u>	<u>3.750.559.193</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 31/12/2020 VND
Thuế giá trị gia tăng	294.324.974	6.266.255.855	(6.524.643.680)	35.937.149
Thuế tiêu thụ đặc biệt	55.441.252	128.150.358	(183.591.610)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.977.581.374	2.922.277.492	(8.459.763.730)	1.440.095.136
Thuế thu nhập cá nhân	382.816.924	652.201.101	(889.732.406)	145.285.619
Thuế tài nguyên	93.834.000	659.278.100	(705.986.300)	47.125.800
Tiền thuê đất, thuế nhà đất	(428.232.085)	744.057.155	(744.057.155)	(428.232.085)
Lệ phí trước bạ	-			
Phí môi trường	129.517.264	931.904.309	(998.951.537)	62.470.036
Thuế nhà thầu	-			
Lệ phí môn bài	-	18.000.000	(18.000.000)	
Bồi thường giá trị tài nguyên rừng	700.591.000			700.591.000
Các khoản phải nộp khác	122.125.630	7.766.484	(129.892.114)	-
Các khoản phải nộp khác Cộng	<u>8.328.000.333</u>	<u>12.329.890.854</u>	<u>(18.654.618.532)</u>	<u>2.003.272.655</u>
Trong đó				
Phải thu	(428.232.085)			(428.232.085)
Phải trả	8.756.232.418			2.431.504.740

4.20 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Giá vốn trích trước và các chi phí phải trả khác - dự án Camellia Garden	37.344.031.976	46.979.640.871
Chi phí phải trả cho nhà thầu		879.526.284
Chi phí hỗ trợ bán hàng		646.032.256
Chi phí khác	550.562.258	75.871.000
	<u>37.894.594.234</u>	<u>48.581.070.411</u>

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

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

4.21 Phải trả khác

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Ngắn hạn		
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả :		
- Báo Tuổi Trẻ	4.089.061.798	7.508.814.659
- Công ty Nam Long		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	7.089.091.374	6.935.623.184
Cổ tức phải trả	1.328.780.455	852.361.080
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	273.774.810	58.231.864
Phải trả ông Đỗ Đình Dũng	942.107.429	1.642.107.429
Phải trả ông Thân Trọng Việt	2.697.084.577	1.072.984.577
Các khoản phải trả khác	5.653.699.404	1.072.601.677
	62.820.596.447	83.580.779.801
Dài hạn		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	7.093.353.502	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 đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	4.293.801.350	25.761.692.288
	25.721.683.898	47.993.818.836

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.

4.22 Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Vay ngân hàng	0	1.895.477.000
	0	1.895.477.000

4.23 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.

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

	Từ 01/01/2020 Đến 31/12/2020 VND	Năm 2019 VND
Số dư đầu năm	9.769.655.158	8.467.851.252
Trong năm :		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ	1.395.964.129	5.245.854.451
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông không kiểm soát		78.499.185
Sử dụng quỹ	(2.276.664.089)	(4.022.549.730)
Số dư cuối năm	8.888.955.198	9.769.655.158

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

4.25 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	Vốn khác VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Năm trước								
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)
Thường 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
Năm nay								
Số dư 01/01/2020	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
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	10.711.058.586	(4.657.035.061)	6.054.023.525
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(1.391.964.129)	-	(1.391.964.129)
Thường HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(456.487.155)	-	(456.487.155)
Chia cổ tức	-	3.455.905.872	-	14.028.109.128	-	(27.926.022.500)	-	(10.442.007.500)
Điều chỉnh do tăng thêm phần sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	-	(9.000.000.000)	(9.000.000.000)
Số dư 31/12/2020	193.363.710.000	155.800.315.462	32.470.000.000	(25.666.224.588)	34.970.361.447	265.461.153.012	13.561.611.830	669.960.927.163

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

4.25 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 01/01/2019	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
Năm nay			
Số dư 01/01/2020	284.524.568.210		284.524.568.210
Lợi nhuận trong năm	-	10.711.058.586	10.711.058.586
Trích lập quỹ KTPL	-	(1.391.964.129)	(1.391.964.129)
Chi thưởng HĐQT và BKS		(456.487.155)	(456.487.155)
Chia cổ tức		(27.926.022.500)	(27.926.022.500)
Số dư 31/12/2020	284.524.568.210	(19.063.415.198)	265.461.153.012

c) Cổ phiếu

	31/12/2020	31/12/2019
- Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(1.197.724)	(1.852.356)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.138.647	17.484.015
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND
- Cổ phiếu ưu đãi : không có		



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

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 31/12/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán nhà dự án		70.261.302.852
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	28.711.161.518	30.343.612.208
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	17.550.681.787	57.115.255.632
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	13.260.217.701	23.527.733.324
Doanh thu từ sản phẩm nông nghiệp	650.332.800	1.142.077.731
Doanh thu chuyển nhượng quyền hợp tác	80.300.000.000	
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất	20.046.269.000	
Doanh thu dịch vụ khác	711.395.911	2.301.724.789
	161.230.058.717	184.691.706.536
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(7.272.727)
Doanh thu thuần	161.230.058.717	184.684.433.809

5.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019 VND
Giá vốn bán nhà dự án		34.757.905.441
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	8.307.470.756	9.151.510.431
Giá vốn dịch vụ tắm khoáng và bùn	12.936.540.737	24.599.614.675
Giá vốn dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	20.092.772.914	22.640.362.784
Giá vốn từ sản phẩm nông nghiệp	684.119.036	2.061.575.785
Giá vốn chuyển nhượng quyền hợp tác	63.087.777.975	
Giá vốn BĐS	17.064.729.373	
Điều chỉnh giảm đối với giá vốn bán nhà dự án của các năm trước		(43.566.445.516)
Giá vốn khác	4.712.222.025	
	126.885.632.816	49.644.523.600

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và cho vay	7.174.366.608	21.529.371.146
Lợi nhuận được chia từ công ty con		
Lãi được chia từ hợp tác kinh doanh		
Lãi chênh lệch tỷ giá	8.678.184	77.010.140
	7.183.044.792	21.606.381.286

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

5.4 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019 VND
Phần lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh		36.895.416.124
- Báo Tuổi Trẻ	8.377.353.972	
- Công Ty Nam Long		
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		48.527.533
Chi phí lãi vay	215.087.670	
Lỗi chênh lệch tỷ giá	(4.881.312.431)	18.088.545
Chi phí tài chính khác	<u>3.711.129.211</u>	<u>36.962.032.202</u>

5.5 Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019 VND
Chi phí nhân viên	1.951.706.632	3.329.046.560
Chi phí khấu hao tài sản cố định	859.629.694	860.177.160
Chi phí hoa hồng	140.080.010	1.806.762.803
Các chi phí khác	2.586.889.818	5.374.122.001
	<u>5.538.306.154</u>	<u>11.370.108.524</u>

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019 VND
Chi phí nhân viên	13.885.131.281	17.052.080.604
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.463.535.943	1.648.775.706
Chi phí thuê, lệ phí	2.265.494.217	3.612.597.527
Chi phí quản lý dự án Camellia Garden		579.003.275
Lợi thế thương mại	239.080.484	59.770.121
Các chi phí khác	3.649.898.628	6.110.379.437
	<u>22.503.140.553</u>	<u>29.062.606.670</u>

5.7 Lợi nhuận khác

	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019 VND
Thu khác	465.239.442	899.825.857
Chi khác	(1.169.935.567)	(9.263.119.749)
	<u>(704.696.125)</u>	<u>(8.363.293.892)</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”)

	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.731.745.149	12.560.605.846
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(284.429.976)	10.257.022.827
	2.447.315.173	22.817.628.673

5.9 Lãi trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	10.711.058.586	46.548.715.702
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	(1.391.964.129)	(5.245.854.451)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.138.647	17.484.015
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	514	2.362



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

6. CÁC THÔNG TIN KHÁC

6.1 Các cam kết chủ yếu

Cam kết phải trả

Vào ngày kết thúc kỳ 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 4.4).

Cam kết góp vốn

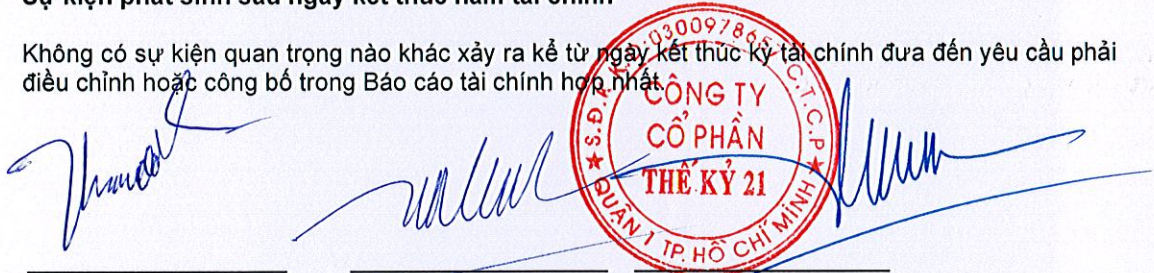
Công ty cam kết còn phải góp vốn trong Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21 theo điều lệ đã đăng ký là 167,2 tỷ VND

6.2 Giao dịch với các bên có liên quan

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Công Ty Cổ Phần Schengen Invest		
Góp vốn	170.000.000.000	-

6.3 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào khác 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 hợp nhất.



NGUYỄN THANH VY
Người Lập

LÊ THỊ PHƯƠNG
Phụ trách kế toán

ĐỖ THỊ KIM OANH
Tổng Giám Đốc

TP.Hồ Chí Minh, ngày 30 Tháng 01 năm 2021