BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Ký ngày: 27/3/2021 12:37:57

MỤC LỤC

----- oOo -----

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04-05
3.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06-09
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11-12
6.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13-46

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập:

Công Ty cổ Phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300978657 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 15: ngày 27 tháng 10 năm 2020.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

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

Tên tiếng anh: Century 21 Joint Stock Company

Mã chứng khoán: C21 (UpCom)

Trụ sở chính: Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Phụ trách Kế toán

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Phụ trách Kế toán trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Minh Tuấn	Chủ tịch (được bổ nhiệm vào ngày 08 tháng 01 năm 2020) Chủ tịch (miễn nhiệm vào ngày 15 tháng 10 năm 2020)
Ông	Trần Thế Vinh	Chủ tịch (bổ nhiệm vào ngày 15 tháng 10 năm 2020)
Bà	Đỗ Thị Kim Oanh	Thành viên
Ông	Đặng Chu Dũng	Thành viên (bổ nhiệm vào ngày 06 tháng 11 năm 2020)
Bà	Đỗ Thị Kim Na	Thành viên (miễn nhiệm vào ngày 19 tháng 12 năm 2020)

Ban Tổng Giám đốc và Phu trách Kế toán

Bà	Đỗ Thị Kim Oanh	Tổng Giám đốc (được bổ nhiệm vào ngày 16 tháng 3 năm 2020)
Ông	Nguyễn Mạnh Hào	Phó Tổng Giám đốc (được bổ nhiệm vào ngày 13 tháng 01 năm 2020, miễn nhiệm ngày 31 tháng 01 năm 2021).
Ông	Đặng Chu Dũng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm vào ngày 22 tháng 12 năm 2020)
Bà	Lê Thị Phượng	Phụ trách Kế toán (được bổ nhiệm vào ngày 21 tháng 01 năm 2020)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông	Trần Thế Vinh	Chủ tịch
Bà	Đỗ Thị Kim Oanh	Tổng Giám đốc

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp. HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp.HCM, ngày 25 tháng 03 năm 2021

Thay mặt Hội đồng Quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

TRẦN THẾ VINH

Chủ tịch

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM
Auditing And Informatic Services Company Limited
Head Office: 389A Dien Bien Phu Str., Ward 4, Dist.3, Ho Chi Minh City
Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines) Fax: (84.28) 3834 2957
Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn

Số: B1120478-R-C21 /AISC-DN3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gởi :

QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21, được lập ngày 25 tháng 03 năm 2021, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21 chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21 tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không nhằm mục đích loại trừ, chúng tôi muốn lưu ý đến người đọc về chia lãi và hoàn trả vốn góp liên doanh được trình bày tại thuyết minh mục V.14 " Phải trả khác".

Số liệu về chia lãi hợp tác kinh doanh giữa Báo Tuổi Trẻ và Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21 sẽ được điều chỉnh lại chính thức khi được Báo Tuổi Trẻ xác nhận doanh thu chi phí của liên doanh.

Ngoài ra, Số liệu về chia lãi và hoàn trả vốn góp giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long và Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21 sẽ được điều chỉnh lại khi chính thức quyết toán hợp đồng hợp tác và các phụ lục.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính tại ngày 20 tháng 05 năm 2020.

Tp. HCM, ngày 25 tháng 03 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC	KIỂM TOÁN VIÊN
PHẠM VĂN VINH	**LÊ THỊ THANH TÂM**
Số GCNĐKHNKT: 0112-2018-005-1	*Số GCNĐKHNKT: 3199-2020-005-1*
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp	*Bộ Tài Chính Việt Nam cấp*

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**160.787.421.104**	**367.135.896.587**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**27.929.905.576**	**170.878.275.453**
1. Tiền	111		27.929.905.576	18.877.657.566
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	152.000.617.887
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**7.801.676.571**	**120.472.566.013**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	7.801.676.571	120.472.566.013
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**123.165.349.633**	**58.880.745.605**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	36.848.649.963	36.279.079.539
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	4.702.131.805	4.510.486.405
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	474.739.720	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	81.139.828.145	18.091.179.661
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**30.465.223**	**16.602.423.464**
1. Hàng tồn kho	141		30.465.223	16.602.423.464
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.860.024.101**	**301.886.052**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		336.049.960	301.886.052
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.523.974.141	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**630.083.267.974**	**477.730.525.357**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**110.196.254.506**	**148.578.952.481**
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	V.5	18.175.319.506	16.802.319.506
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	92.020.935.000	131.776.632.975
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**1.668.057.335**	**1.811.194.307**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.668.057.335	1.811.194.307
- Nguyên giá	*222*		*5.122.261.297*	*4.903.382.334*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(3.454.203.962)*	*(3.092.188.027)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
- Nguyên giá	*228*		*45.662.840*	*45.662.840*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(45.662.840)*	*(45.662.840)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.11**	**6.456.635.866**	**7.570.184.746**
- Nguyên giá	231		37.157.633.973	37.157.633.973
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(30.700.998.107)	(29.587.449.227)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**V.8**	**141.349.777.250**	**124.952.345.392**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		141.349.777.250	124.952.345.392
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2**	**367.956.898.544**	**191.812.101.117**
1. Đầu tư vào công ty con	251		281.805.358.675	264.705.358.675
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		185.800.000.000	15.800.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6.887.500.000	6.887.500.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(106.535.960.131)	(95.580.757.558)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**2.455.644.473**	**3.005.747.314**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.17	2.455.644.473	3.005.747.314
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**790.870.689.078**	**844.866.421.944**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**129.977.077.783**	**193.171.383.461**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**104.255.393.885**	**145.177.564.625**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		493.126.796	1.491.914.538
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		346.738	4.544.773
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	1.456.515.010	6.716.800.965
4. Phải trả người lao động	314		1.266.739.118	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	37.350.908.526	47.081.987.419
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	54.323.020.923	80.352.145.631
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.15	749.999.988	749.999.988
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	8.614.736.786	8.780.171.311
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	V.14	25.721.683.898	47.993.818.836
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**660.893.611.295**	**651.695.038.483**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.18**	**660.893.611.295**	**651.695.038.483**
1. Vốn góp 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 chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
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		32.654.220.091	32.654.220.091
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		304.741.590.330	313.027.032.518
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		286.344.522.863	226.779.158.606
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		18.397.067.467	86.247.873.912
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**790.870.689.078**	**844.866.421.944**

Tp.HCM, ngày 25 tháng 03 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU	PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN	TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN THANH VY	LÊ THỊ PHƯỢNG	ĐỖ THỊ KIM OANH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	49.468.826.338	102.906.639.849
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	49.468.826.338	102.906.639.849
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	25.420.350.546	342.970.356
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**24.048.475.792**	**102.563.669.493**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	89.267.728.649	74.084.504.654
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	82.402.083.586	53.432.847.055
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	148.080.010	2.129.020.828
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	8.534.477.628	11.321.214.202
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	**30**		**22.231.563.217**	**109.765.092.062**
11. Thu nhập khác	31	VI.7	360.648.100	720.243.958
12. Chi phí khác	32	VI.8	217.113.677	801.006.193
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**143.534.423**	**(80.762.235)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**22.375.097.640**	**109.684.329.827**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	2.019.782.490	8.534.053.661
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	550.102.841	10.363.040.469
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**19.805.212.309**	**90.787.235.697**

Tp.HCM, ngày 25 tháng 03 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU	PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN	TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN THANH VY	LÊ THỊ PHƯỢNG	ĐỖ THỊ KIM OANH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**22.375.097.640**	**109.684.329.827**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9-11	1.475.564.815	1.468.045.134
- Các khoản dự phòng	03	VI.5	10.955.202.573	13.951.842.387
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(120.588)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.4-5	(26.171.272.550)	(71.424.049.514)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**8.634.592.478**	**53.680.047.246**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(30.842.473.104)	(4.696.372.670)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		16.571.958.241	(4.867.757.002)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(66.316.966.218)	(122.500.155.888)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(34.163.908)	(10.668.094)
- 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)	(29.927.679.581)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(3.805.128.703)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(78.987.052.511)**	**(112.127.714.692)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(218.878.963)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.612.911.877)	(4.758.016.447)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		121.436.061.599	1.608.695.652
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(187.100.000.000)	(72.615.774.879)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	305.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		20.800.000.000	35.863.498.168
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(55.695.729.241)**	**(39.596.597.506)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(8.265.588.125)	(34.753.468.875)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(8.265.588.125)**	**(34.753.468.875)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(142.948.369.877)**	**(186.477.781.073)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**170.878.275.453**	**357.355.935.938**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	120.588
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**27.929.905.576**	**170.878.275.453**

Tp.HCM, ngày 25 tháng 03 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU	PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN	TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN THANH VY	LÊ THỊ PHƯỢNG	ĐỖ THỊ KIM OANH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập:

Công Ty cổ Phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300978657 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 15: ngày 27 tháng 10 năm 2020.

2. Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

3. Lĩnh vực kinh doanh:

Kinh doanh Bất động sản, dịch vụ bất động sản, khách sạn, resort, nhà hàng ăn uống, khu vui chơi giải trí, nhà khách, kinh doanh vận chuyển hành khách.

4. Ngành nghề kinh doanh

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

5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

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 du lịch Mũi Đá, tỉnh Bình Thuận.

Từ đầu năm 2020 đến nay, Đại dịch toàn cầu Covid-19 đã xảy ra và đang tiếp diễn làm cho nhiều lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh trong nước cũng như trên thế giới bị ảnh hưởng, trong đó có ngành kinh doanh cho thuê văn phòng và xây dựng dự án mà Công ty đang kinh doanh bị ảnh hưởng. Từ sự kiện này, Doanh thu và kết quả hoạt động của Công ty trong năm tài chính 2020 có thể bị sụt giảm đáng kể.

7. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2020: 50 nhân viên.(Ngày 31 tháng 12 năm 2019: 52 nhân viên)

8. Cấu trúc doanh nghiệp

8.1 Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 05 công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ vốn góp*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
+ Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Khai thác nước khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	90,00%	90,00%	90,00%
+ Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	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	100,00%	100,00%	100,00%
+ Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	Cung cấp lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch, bán lẻ hàng hóa	100,00%	100,00%	100,00%
+ Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Sản xuất nông nghiệp kết hợp trên diện tích đất lâm nghiệp	70,00%	70,00%	70,00%
+ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỷ 21	Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp	78,65%	78,65%	78,65%

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có một (01) công ty con sở hữu gián tiếp như sau:

Tên Công ty	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ vốn góp*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
+ Cty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân	Trồng trọt, chăn nuôi,khai thác gỗ, thủy sản biển, bán buôn nông lâm thủy sản	78,44%	78,44%	99,60%

8.2 Danh sách các công ty liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 03 công ty liên kết như sau:

Tên Công ty	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ vốn góp*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
+ Cty TNHH Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21 (*)	Phát triển khu du lịch sinh thái	40,00%	40,00%	40,00%
+ Cty TNHH Tân Uyên (**)	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng	41,00%	41,00%	41,00%
+ Cty Cổ Phần Schengen Invest (*)	Kinh doanh bất động sản	48,57%	48,57%	48,57%

(*) Đang triển khai hoạt động.
(**) Ngưng hoạt động.

9. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi bổ sung.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm/kỳ và ghi giảm giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Hàng hóa bất động sản là quyền sử dụng đất: bao gồm giá mua các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án: bao gồm chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng, chi phí đền bù giải tỏa, quyền sử dụng đất phát sinh trong quá trình thực hiện dự án.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành tài sản cố định thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định vô hình hình thành từ việc trao đổi thanh toán bằng chứng từ liên quan đến quyền sở hữu vốn của đơn vị, nguyên giá tài sản cố định vô hình là giá trị hợp lý của các chứng từ được phát hành liên quan đến quyền sở hữu vốn.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Máy móc, thiết bị	*2 - 7 năm*
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*3 năm*
Thiết bị, dụng cụ quản lý	*3 - 6 năm*
Phần mềm kế toán	*3 năm*

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư: được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xoá sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Quyền sử dụng đất	*Không trích khấu hao*
Nhà xưởng, vật kiến trúc	*6 - 25 năm*

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa cao ốc.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chí phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

8. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Các khoản vốn bằng tiền góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Công ty ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

BCC phân chia lợi nhuận

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả bao gồm chi phí dự án đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần.

Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

12. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần"

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền: doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 4 điều kiện: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí chia lãi liên doanh; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau: Thuế suất 20%.

17. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

18. Công cụ tài chính:

Ghi nhận ban đầu:

Tài sản tài chính

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

19. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

20. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2020	01/01/2020
Tiền	**27.929.905.576**	**18.877.657.566**
Tiền mặt	67.485.469	510.911.376
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	27.862.420.107	18.366.746.190
+ USD	*8.079.626*	*742.676.573*
+ VND	*27.854.340.481*	*17.624.069.617*
Các khoản tương đương tiền	-	**152.000.617.887**
+ Tiền gửi ngân hàng không quá 3 tháng	-	*152.000.617.887*
Cộng	**27.929.905.576**	**170.878.275.453**

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**7.801.676.571**	**7.801.676.571**	**120.472.566.013**	**120.472.566.013**
Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn trên 03 tháng	7.801.676.571	7.801.676.571	120.472.566.013	120.472.566.013
Cộng	7.801.676.571	7.801.676.571	120.472.566.013	120.472.566.013

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

		31/12/2020			01/01/2020		
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty con		**281.805.358.675**	**(84.726.361.451)**	-	**264.705.358.675**	**(73.830.757.558)**	-
+ Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	(*)	52.549.508.675	(1.372.410.155)	Không xác định	52.549.508.675	-	Không xác định
+ Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21		108.100.000.000	(51.584.697.822)	Không xác định	100.000.000.000	(56.085.838.675)	Không xác định
+ Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21		62.000.000.000	(10.326.951.568)	Không xác định	62.000.000.000	(5.779.068.883)	Không xác định
+ Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21		11.965.850.000	(11.965.850.000)	Không xác định	11.965.850.000	(11.965.850.000)	Không xác định
+ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỷ 21		47.190.000.000	(9.476.451.906)	Không xác định	38.190.000.000	-	Không xác định
- Đầu tư vào công ty liên kết		**185.800.000.000**	**(15.000.000.000)**	-	**15.800.000.000**	**(15.000.000.000)**	-
+ Cty TNHH Đầu Tư Nhơn Trạch Thể Kỷ 21	(*)	800.000.000	-	Không xác định	800.000.000	-	Không xác định
+ Cty TNHH Tân Uyên		15.000.000.000	(15.000.000.000)	Không xác định	15.000.000.000	(15.000.000.000)	Không xác định
+ Cty Cổ Phần Schengen Invest	(*)	170.000.000.000	-	Không xác định	-	-	Không xác định
- Đầu tư vào đơn vị khác		**6.887.500.000**	**(6.809.598.680)**	-	**6.887.500.000**	**(6.750.000.000)**	-
+ Cty CP Chứng Khoán Viễn Đông (**)		6.750.000.000	(6.750.000.000)	-	6.750.000.000	(6.750.000.000)	-
+ Cty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân		137.500.000	(59.598.680)	Không xác định	137.500.000	-	Không xác định
Cộng		**474.492.858.675**	**(106.535.960.131)**	-	**287.392.858.675**	**(95.580.757.558)**	-

(*): Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý.

+ Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 072501, lần thứ 24 ngày 26 tháng 3 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty TNHH sao Mai Thế Kỷ 21 là 45.000.000.000 VND - chiếm 90% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã đầu tư 52.549.508.675 VND - chiếm 90% vốn điều lệ (số đầu năm là 52.549.508.675 VND - chiếm 90% vốn điều lệ). Trong năm 2020, giá trị đầu tư vào Công ty TNHH sao Mai Thế Kỷ 21 bị giảm sút.

+ Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3400367657, lần thứ 7 ngày 19 tháng 5 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 là 107.000.000.000 VND - chiếm 100% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã đầu tư 107.000.000.000 VND - chiếm 100% vốn điều lệ (số đầu năm là 100.000.000.000 VND - chiếm 100% vốn điều lệ). Trong năm 2020, giá trị đầu tư vào Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 bị giảm sút.

+ Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 1701953958, lần thứ 9 ngày 29 tháng 5 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 là 62.000.000.000 VND - chiếm 100% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã đầu tư 62.000.000.000 VND - chiếm 100% vốn điều lệ (số đầu năm là 62.000.000.000 VND - chiếm 100% vốn điều lệ). Trong năm 2020, giá trị đầu tư vào Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 bị giảm sút.

+ Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 5800749189, lần thứ 4 ngày 15 tháng 8 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 là 14.000.000.000 VND - chiếm 70% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã đầu tư 11.965.850.000 VND - chiếm 70% vốn điều lệ (số đầu năm là 11.965.850.000 VND - chiếm 70% vốn điều lệ). Trong năm 2020, giá trị đầu tư vào Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 bị giảm sút.

+ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỷ 21

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0315889921, lần đầu ngày 09 tháng 09 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỷ 21 là 38.190.000.000 VND - chiếm 63,65% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã đầu tư 47.190.000.000 VND - chiếm 78,65% vốn điều lệ (số đầu năm là 38.190.000.000 VND - chiếm 63,65% vốn điều lệ). Trong năm 2020, giá trị đầu tư vào Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỷ 21 bị giảm sút.

+ Công Ty TNHH Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21

Vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty TNHH Đầu Tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21 là 420 tỷ VND. Công ty cam kết góp 168 tỷ VND (40% vốn điều lệ); đến 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã góp 0,8 tỷ VND, khoản vốn còn phải góp là 167,2 tỷ VND.

+ Công Ty TNHH Tân Uyên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 Công ty đã góp vào Công Ty TNHH Tân Uyên 15 tỷ VND (41% vốn điều lệ). Hiện tại Công Ty TNHH Tân Uyên ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng toàn bộ.

+ Công Ty Cổ Phần Schengen Invest

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0316218122, lần đầu ngày 25 tháng 3 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công Ty Cổ Phần Schengen Invest là 170.000.000.000 VND - chiếm 48,57% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã đầu tư 170.000.000.000 VND vốn điều lệ. Trong năm 2020, Công ty Cổ Phần Schengen Invest đang nhận vốn góp theo tiến độ thành lập doanh nghiệp và chưa phát sinh lãi lỗ.

+ Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 2100288226, lần thứ 9 ngày 30 tháng 11 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Trà Vinh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân là 137.000.000 VND - chiếm 0,5% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã đầu tư 137.000.000 VND - chiếm 0,5% vốn điều lệ (số đầu năm là 137.000.000 VND - chiếm 0,5% vốn điều lệ). Trong năm 2020, giá trị đầu tư vào Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân bị giảm sút.

(**) Công ty CP Chứng Khoán Viễn Đông ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng toàn bộ.

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**36.848.649.963**	-	**36.279.079.539**	-
Khách hàng trong nước	36.848.649.963	-	36.279.079.539	-
+ Các khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	*36.166.093.916*	-	*36.205.335.816*	-
+ Khách hàng khác	*682.556.047*	-	*73.743.723*	-
Cộng	**36.848.649.963**	-	**36.279.079.539**	-

4. Trả trước cho người bán	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**4.702.131.805**	-	**4.510.486.405**	-
Nhà cung cấp trong nước	4.702.131.805	-	4.510.486.405	-
+ Công đoàn Báo Tuổi Trẻ (*)	*4.000.000.000*	-	*4.000.000.000*	-
Nhà cung cấp khác	*702.131.805*	-	*510.486.405*	-
Cộng	**4.702.131.805**	-	**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 m^2 tại quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Nhà ở thương mại theo Biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2016. Dự án đang xin chấp thuận chủ trương của UBND Thành phố.

5. Phải thu về cho vay	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**474.739.720**	-	-	-
Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân (1)	474.739.720	-	-	-
a. Dài hạn	**18.175.319.506**	-	**16.802.319.506**	-
Ông Thân Trọng Việt (2)	3.900.000.000	-	3.900.000.000	-
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 (3)	14.275.319.506	-	12.902.319.506	-
Cộng	**18.650.059.226**	-	**16.802.319.506**	-

5. Phải thu về cho vay (tiếp theo)	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Phải thu về cho vay là các bên liên quan				
Ông Thân Trọng Việt	3.900.000.000	-	3.900.000.000	-
Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân	474.739.720	-	-	-
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	14.275.319.506	-	12.902.319.506	-
Cộng	**18.650.059.226**	**-**	**16.802.319.506**	**-**

(1) Khoản cho vay theo hợp đồng vay vốn số 24/2/2020/TT-C21 ngày 02 tháng 12 năm 2020 với lãi suất hiện đang áp dụng là 4,5%/năm, trong thời hạn 12 tháng với tổng số tiền cho vay đối đa là 1.000.000.000 VND.

(2) Khoản phải thu Ông Thân Trọng Việt - Chủ tịch hội đồng quản trị trước ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân theo hợp đồng cho vay số 134/HĐ-2017 ngày 20 tháng 10 năm 2017, với lãi suất hiện đang áp dụng là 5,5%/năm, trong thời hạn 60 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 6 tỷ.

(3) Khoản cho vay theo hợp đồng vay vốn số 15/HĐ-2016 ngày 01 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 đối đa là 13.437.000.000 VND. Và hợp đồng vay vốn số 12/1/2020/HĐT-C21 ngày 15 tháng 6 năm 2020 với lãi suất hiện đang áp dụng là 4,5%/năm và phụ lục bổ sung, trong thời hạn 12 tháng với tổng số tiền cho vay đối đa là 2.480.977.700 VND.

6. Phải thu khác	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**81.139.828.145**	**-**	**18.091.179.661**	**-**
Phải thu lãi cho vay	2.998.510.007	-	2.187.188.120	-
Lãi dự thu	-	-	2.099.628.658	-
Phải thu người lao động	1.081.217.649		1.933.179.231	
Công ty con mượn tiền không lãi suất	525.000.000	-	525.000.000	-
Lợi nhuận phải thu từ Công ty con	-	-	5.500.000.000	-
Ông Đỗ Đình Dũng (1)	5.952.374.879	-	4.952.374.879	-
Phải thu các cá nhân mua lại vốn trong Công ty Khải Hoàn	-	-	280.000.000	-
Phải thu phí quản lý dự án Camellia	586.618.693	-	586.618.693	-
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 (2)	67.800.000.000	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	15.000.000	-	15.000.000	-
Phải thu khác	2.181.106.917	-	12.190.080	-

6. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	**92.020.935.000**	-	**131.776.632.975**	-
Ông Lâm Sơn Hoàng (3)	67.529.475.000	-	66.700.395.000	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	-	-	63.087.777.975	-
Ông Hà Mạnh Thắng (4)	1.988.460.000	-	1.988.460.000	-
Phải thu Công ty Cổ Phần Schengen Invest (5)	22.500.000.000	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	3.000.000	-	-	-
Cộng	**173.160.763.145**	-	**149.867.812.636**	-
b. Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân	*1.535.986.837*	-	-	-
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	*2.874.314.118*	-	*2.712.188.120*	-
Cộng	**4.410.300.955**	-	**2.712.188.120**	-

(1) 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.

(2) Hợp đồng 04/2021/HĐT-C21 ngày 01/02/2021 hợp đồng chuyển nhượng theo biên bản thỏa thuận số 27-1/2020/TT-C21 giữa Công ty và Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21, Công ty chuyển nhượng toàn bộ quyền phát triển, thực hiện dự án bất động sản tại huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang và dự án này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục pháp lý. Tại ngày 02 tháng 02 năm 2021, Các khoản phải thu này đã được Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 thanh toán qua Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN số tiền là 63.000.000.000 VND.

(3) Hợp đồng 123/HĐ-2017 ngày 10/7/2017 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. Dự án đang trong quá trình hoàn tất thủ tục pháp lý.

(4) Hợp đồng 03/2019/HĐ ngày 14/5/2019 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. Dự án đang trong quá trình hoàn tất thủ tục pháp lý.

(5) Hợp đồng 22-1/2020/HĐT-C21 ngày 18/09/2020 hợp tác đầu tư với Công ty Cổ Phần Schengen Invest để phát triển đầu tư vào các khu du lịch tại Nha Trang và Bình Thuận, Đà Lạt, Vũng Tàu thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần hoặc góp vốn vào các công ty sở hữu những khu du lịch và các hình thức phù hợp quy định pháp luật, lợi nhuận được chia là 10% lợi nhuận kinh doanh trước thuế của Công ty Cổ Phần Schengen Invest.

7. Hàng tồn kho

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	30.465.223	-	-	-
Hàng hoá bất động sản	-	-	16.602.423.464	-
Cộng	**30.465.223**	-	**16.602.423.464**	-

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	**141.349.777.250**	-	**124.952.345.392**	-
Chi phí đầu tư các dự án	141.349.777.250	-	124.952.345.392	-
+ Khu dân cư Phước Long B, Quận 9 (1)	*89.027.462.523*	-	*87.897.611.332*	-
+ Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (Camellia Garden) (2)	*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*	-
Cộng	**141.349.777.250**	-	**124.952.345.392**	-

(1) Khu dân cư Phước Long B, Quận 9 gồm chi phí bồi thường, thuế, chi phí khác...; hiện tại dự án đang triển khai thực hiện.

(2) Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (Camellia Garden) gồm lô H đã phân lô và phần diện tích đất còn lại, dự án đang trong quá trình hoàn tất thủ tục pháp lý.

9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	421.827.000	4.040.365.834	441.189.500	**4.903.382.334**
Mua trong năm	-	-	*218.878.963*	**218.878.963**
Số dư cuối năm	421.827.000	4.040.365.834	660.068.463	**5.122.261.297**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	421.827.000	2.229.171.527	441.189.500	**3.092.188.027**
Khấu hao trong năm	-	*337.137.504*	*24.878.431*	**362.015.935**
Số dư cuối năm	421.827.000	2.566.309.031	466.067.931	**3.454.203.962**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	-	1.811.194.307	-	**1.811.194.307**
Số dư cuối năm	-	1.474.056.803	194.000.532	**1.668.057.335**

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.206.282.334 VND.

10. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	45.662.840	**45.662.840**
Số dư cuối năm	45.662.840	**45.662.840**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	45.662.840	**45.662.840**
Số dư cuối năm	45.662.840	**45.662.840**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-

* Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 45.662.840 VND.

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco)	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco)	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt)	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	2.933.909.250	26.919.086.889	7.304.637.834	**37.157.633.973**
Số dư cuối năm	2.933.909.250	26.919.086.889	7.304.637.834	**37.157.633.973**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	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**
Số dư cuối năm	782.375.799	25.925.420.268	3.993.202.040	**30.700.998.107**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	2.151.533.451	1.815.029.985	3.603.621.310	**7.570.184.746**
Số dư cuối năm	2.151.533.451	993.666.621	3.311.435.794	**6.456.635.866**

* Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 7.060.658.039 VND.

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2020
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	53.196.776	2.941.860.530	2.995.057.306	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.361.806.740	2.019.782.490	7.000.000.000	1.381.589.230
Thuế thu nhập cá nhân	301.797.449	465.305.736	692.177.405	74.925.780
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.695.200	3.695.200	-
Cộng	**6.716.800.965**	**5.430.643.956**	**10.690.929.911**	**1.456.515.010**

13. Chi phí phải trả

	31/12/2020	01/01/2020
Ngắn hạn	**37.350.908.526**	**47.081.987.419**
Giá vốn trích trước và các chi phí phải trả khác của dự án camellia Garden	37.344.031.976	46.979.640.871
Chi phí hỗ trợ bán hàng	6.876.550	102.346.548
Cộng	**37.350.908.526**	**47.081.987.419**

14. Phải trả khác

	31/12/2020	01/01/2020
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	77.659.500	-
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả Báo Tuổi Trẻ (*)	4.069.475.534	7.508.814.659
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả Công ty Nam Long (**)	-	30.269.255.731
Khách hàng đặt cọc mua nhà thuộc dự án Camellia Garden	40.746.646.400	34.168.799.600
Phí bảo trì thu hộ - Dự án Camellia Garden (1)	7.089.091.374	6.935.623.184
Cổ tức phải trả	1.328.780.455	852.361.080
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.011.367.660	617.291.377
Cộng	**54.323.020.923**	**80.352.145.631**
b. Dài hạn		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	7.093.353.502	7.897.597.502
Nhận vốn góp liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ (2)	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden (3)	4.293.801.350	25.761.692.288
Cộng	**25.721.683.898**	**47.993.818.836**

(1) 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.

(2) Công ty 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.

(3) 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.

(*) Số liệu về chia lãi hợp tác kinh doanh sẽ được điều chỉnh lại chính thức khi được Báo Tuổi Trẻ xác nhận số liệu kết quả liên doanh.

(**) Số liệu về chia lãi và hoàn trả vốn góp sẽ được điều chỉnh lại khi chính thức quyết toán hợp đồng hợp tác và các phụ lục.

15. Dự phòng phải trả

	31/12/2020	01/01/2020
a. Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành các căn nhà đã bán tại dự án Camellia	749.999.988	749.999.988
Cộng	**749.999.988**	**749.999.988**

16. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	**31/12/2020**	**01/01/2020**
Số dư đầu năm	8.780.171.311	7.259.938.229
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	1.408.144.842	4.539.361.785
Sử dụng quỹ trong năm	(1.573.579.367)	(3.019.128.703)
Số dư cuối năm	**8.614.736.786**	**8.780.171.311**

17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**31/12/2020**	**01/01/2020**
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**2.455.644.473**	**3.005.747.314**
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
+ Chi phí trích trước	2.455.644.473	2.730.195.586
+ Dự phòng khoản đầu tư vào Công ty con	-	275.551.728
Cộng	**2.455.644.473**	**3.005.747.314**

18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	**193.363.710.000**	**152.344.409.590**	**(39.694.333.716)**	**32.654.220.091**	**262.533.188.606**	**601.201.194.571**
Lãi trong năm	-	-	-		90.787.235.697	90.787.235.697
Chia cổ tức năm 2018	-	-	-		(34.968.030.000)	(34.968.030.000)
Trích quỹ KT và PL năm 2019	-	-	-		(4.539.361.785)	(4.539.361.785)
Chi thưởng Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2018	-	-	-	-	(786.000.000)	(786.000.000)
Số dư cuối năm trước	**193.363.710.000**	**152.344.409.590**	**(39.694.333.716)**	**32.654.220.091**	**313.027.032.518**	**651.695.038.483**
Số dư đầu năm nay	**193.363.710.000**	**152.344.409.590**	**(39.694.333.716)**	**32.654.220.091**	**313.027.032.518**	**651.695.038.483**
Lãi trong năm	-	-	-	-	19.805.212.309	19.805.212.309
Chia cổ tức bằng cổ phiếu quỹ năm 2019	-	-	14.028.109.128	-	(14.028.109.128)	-
Chia cổ tức bằng tiền năm 2019	-	-	-	-	(8.742.007.500)	(8.742.007.500)
Tăng thặng dư từ chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	3.455.905.872	-	-	(3.455.905.872)	-
Trích quỹ KT và PL năm nay	-	-	-	-	(1.408.144.842)	(1.408.144.842)
Chi thưởng Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2019	-	-	-	-	(456.487.155)	(456.487.155)
Số dư cuối năm nay	**193.363.710.000**	**155.800.315.462**	**(25.666.224.588)**	**32.654.220.091**	**304.741.590.330**	**660.893.611.295**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên vào ngày 16 tháng 6 năm 2020, cổ tức của năm 2019 được chia theo tỷ lệ 5% mệnh giá bằng tiền mặt tương ứng 8.742.007.500 VND và 10% mệnh giá bằng cổ phiếu quỹ (654.832 cổ phiếu) tương ứng 17.484.015.000 VND.

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	**Năm 2020**	**Năm 2019**
Vốn góp của chủ sở hữu	**193.363.710.000**	**193.363.710.000**
Vốn góp đầu năm	*193.363.710.000*	*193.363.710.000*
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	*193.363.710.000*	*193.363.710.000*

c. Cổ phiếu	**31/12/2020**	**01/01/2020**
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	19.336.371	19.336.371
Cổ phiếu phổ thông	*19.336.371*	*19.336.371*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.197.724	1.852.356
Cổ phiếu phổ thông	*1.197.724*	*1.852.356*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.138.647	17.484.015
Cổ phiếu phổ thông	*18.138.647*	*17.484.015*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*
**** Số lượng cổ phiếu quỹ:***	*1.197.724*	*1.852.356*

d. Các quỹ của doanh nghiệp	**31/12/2020**	**01/01/2020**
Quỹ đầu tư phát triển	32.654.220.091	32.654.220.091
Cộng	**32.654.220.091**	**32.654.220.091**

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Năm 2020**	**Năm 2019**
Doanh thu cho thuê văn phòng	28.360.681.915	28.941.240.008
Doanh thu dịch vụ chung cư	350.479.603	420.492.200
Doanh thu bán nhà dự án	-	70.261.302.852
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất	20.046.269.000	-
Doanh thu dịch vụ khác	711.395.820	3.283.604.789
Cộng	**49.468.826.338**	**102.906.639.849**

2 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2020	Năm 2019
Doanh thu cho thuê văn phòng	28.360.681.915	28.941.240.008
Doanh thu dịch vụ chung cư	350.479.603	420.492.200
Doanh thu bán nhà dự án	-	70.261.302.852
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất	20.046.269.000	-
Doanh thu dịch vụ khác	711.395.820	3.283.604.789
Cộng	**49.468.826.338**	**102.906.639.849**

3. Giá vốn hàng bán	Năm 2020	Năm 2019
Giá vốn cho thuê văn phòng	7.915.923.860	8.570.818.406
Phí dịch vụ chung cư	439.697.313	580.692.025
Giá vốn bán nhà dự án	-	34.757.905.441
Các khoản ghi giảm giá vốn bán nhà dự án của các năm trước (*)	-	(43.566.445.516)
Giá vốn chuyển quyền sử dụng đất	17.064.729.373	-
Cộng	**25.420.350.546**	**342.970.356**

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

4. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2020	Năm 2019
Lãi tiền gửi ngân hàng	5.347.728.638	18.787.351.185
Lãi cho vay	811.321.887	1.250.143.329
Lợi nhuận được chia từ công ty con	15.300.000.000	53.720.000.000
Lãi do chuyển nhượng công ty con	-	250.000.000
Thu nhập chuyển nhượng quyền hợp tác	67.800.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	8.678.124	77.010.140
Cộng	**89.267.728.649**	**74.084.504.654**

5. Chi phí tài chính	Năm 2020	Năm 2019
Lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh dooanh	8.357.684.526	36.895.416.124
Lỗ từ chuyển nhượng vốn trong công ty liên kết	-	2.583.445.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	10.955.202.573	13.951.842.387
Chi phí chuyển nhượng quyền hợp tác	63.087.777.975	-
Chi phí tài chính khác	1.418.512	2.143.544
Cộng	**82.402.083.586**	**53.432.847.055**

6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2020	Năm 2019
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới, tiếp thị - bán nhà dự án	140.080.010	1.806.762.803
Chi phí bằng tiền khác	8.000.000	322.258.025
Cộng	**148.080.010**	**2.129.020.828**
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	6.703.731.737	8.207.597.907
Chi phí vật liệu, bao bì	105.429.198	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	18.326.819	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	347.700.794	337.137.504
Thuế, phí, lệ phí	8.839.000	-
Chi phí quản lý dự án Camellia Garden	-	579.003.275
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	1.350.450.080	2.197.475.516
Cộng	**8.534.477.628**	**11.321.214.202**

7. Thu nhập khác

	Năm 2020	Năm 2019
Thu nhập từ phạt chậm nộp theo hợp đồng	-	720.243.958
Thu tiền hồ sơ của dự án Camellia	144.000.000	-
Thu nhập khác	216.648.100	-
Cộng	**360.648.100**	**720.243.958**

8. Chi phí khác

	Năm 2020	Năm 2019
Truy thu thuế, phạt thuế, phạt hành chính	-	511.001.038
Chi phí khác	217.113.677	290.005.155
Cộng	**217.113.677**	**801.006.193**

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2020	Năm 2019
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	201.585.144	-
Chi phí nhân công	9.433.728.745	10.637.120.380
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.475.564.815	1.468.045.134
Chi phí khác bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	5.707.562.611	8.367.559.119
Cộng	**16.818.441.315**	**20.472.724.633**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2020	Năm 2019
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**22.375.097.640**	**109.684.329.827**
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	**(7.948.079.853)**	**(67.374.900.618)**
- *Các khoản điều chỉnh tăng*	**8.724.675.711**	**38.665.921.774**
+ Chi phí lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh (*)	*8.357.684.526*	*36.895.416.124*
+ Chi phí không được trừ	*366.991.185*	*1.265.006.193*
+ Chênh lệch tạm thời- chênh lệch tỷ giá	-	*505.499.457*
- *Các khoản điều chỉnh giảm*	**(16.672.755.564)**	**(106.040.822.392)**
+ Chênh lệch tạm thời- chi phí trích trước	*(1.372.755.564)*	*(52.320.822.392)*
+ Lợi nhuận chia từ các công ty con	*(15.300.000.000)*	*(53.720.000.000)*
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	**14.427.017.787**	**42.309.429.209**
+ Thu nhập chịu thuế 20%	14.427.017.787	42.309.429.209
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.885.403.557	8.461.885.842
5. Điều chỉnh thuế TNDN năm 2015 -2017 theo quyết toán thuế	-	72.167.819
6. TNDN được giảm 30% theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP	865.621.067	-
7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**2.019.782.490**	**8.534.053.661**

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

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2020	Năm 2019
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	550.102.841	10.464.164.479
Chi phí trích trước	*274.551.113*	*10.464.164.479*
Hoàn Dự phòng khoản đầu tư vào công ty con	*275.551.728*	-
- Thu nhập Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(101.124.009)
Chênh lệch tỷ giá		*(101.124.009)*
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**550.102.841**	**10.363.040.469**

12. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

12.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản nợ, tiền gửi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quản hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

12.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

12.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	1.491.914.538	-	-	1.491.914.538
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	88.803.701.580	47.993.818.836	-	136.797.520.416
	90.295.616.118	**47.993.818.836**	**-**	**138.289.434.954**
Ngày 31 tháng 12 năm 2020				
Phải trả người bán	493.126.796	-	-	493.126.796
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	86.198.013.960	25.721.683.898	-	111.919.697.858
	86.691.140.756	**25.721.683.898**	**-**	**112.412.824.654**

13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2020		01/01/2020		31/12/2020	01/01/2020
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	7.801.676.571	-	120.472.566.013	-	7.801.676.571	120.472.566.013
- Phải thu khách hàng	36.848.649.963	-	36.279.079.539	-	36.848.649.963	36.279.079.539
- Phải thu về cho vay	18.650.059.226	-	16.802.319.506	-	18.650.059.226	16.802.319.506
- Phải thu khác	2.782.725.610	-	613.808.773	-	2.782.725.610	613.808.773
- Tiền và các khoản tương đương tiền	27.929.905.576	-	170.878.275.453	-	27.929.905.576	170.878.275.453
TỔNG CỘNG	**94.013.016.946**	**-**	**345.046.049.284**	**-**	**94.013.016.946**	**345.046.049.284**
Nợ phải trả tài chính						
- Phải trả người bán	493.126.796	-	1.491.914.538	-	493.126.796	1.491.914.538
- Phải trả khác	74.568.789.332	-	89.715.532.997	-	74.568.789.332	89.715.532.997
- Nợ phải trả tài chính khác	37.350.908.526	-	47.081.987.419	-	37.350.908.526	47.081.987.419
TỔNG CỘNG	**112.412.824.654**	**-**	**138.289.434.954**	**-**	**112.412.824.654**	**138.289.434.954**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:

Không có khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu (phải trả)
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Công ty con	Cho vay	1.373.000.000	14.275.319.506
		Cho mượn không lãi suất	-	525.000.000
		Lãi phải thu	596.234.217	2.349.314.118
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Công ty con	Tiền lãi được chia	15.300.000.000	-
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Công ty con	Phải thu chuyển nhượng quyền hợp tác	67.800.000.000	67.800.000.000
Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân	Công ty con gián tiếp	Cho vay	474.739.720	474.739.720
		Phải thu khác	1.535.986.837	1.535.986.837
Công ty Cổ phần Schengen Invest	Công ty liên kết	Phải thu tiền hợp tác kinh doanh	22.500.000.000	22.500.000.000
Ông Thân Trọng Việt	Chủ tịch hội đồng quản trị trước ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân	Phải thu lãi cho vay	215.087.670	649.195.889
		Phải thu cho vay	-	3.900.000.000

+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		Năm 2020	Năm 2019
Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc	Thù lao, lương và thưởng	2.678.541.114	3.669.290.000
Cộng		**2.678.541.114**	**3.669.290.000**

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh, không trình bày báo cáo chính yếu theo khu vực địa lý.

	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Doanh thu các hoạt động khác	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020				
1. Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh	-	28.360.681.915	21.108.144.423	49.468.826.338
2. Giá vốn	-	(7.915.923.860)	(17.504.426.686)	(25.420.350.546)
3. Chi phí tài chính	-	(8.357.684.526)	-	(8.357.684.526)
Kết quả bộ phận	**-**	**12.087.073.529**	**3.603.717.737**	**15.690.791.266**
4. Chi phí tài chính không phân bổ	-	-	-	(74.044.399.060)
5. Doanh thu tài chính	-	-	-	89.267.728.649
6. Lãi/ Lỗ khác không phân bổ	-	-	-	(8.539.023.215)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế	**-**	**-**	**-**	**22.375.097.640**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020				
1. Tài sản bộ phận	177.515.871.166	3.145.200.072	3.311.435.794	183.972.507.032
2. Tài sản không phân bổ	-	-	-	606.898.182.046
Tổng tài sản	**177.515.871.166**	**3.145.200.072**	**3.311.435.794**	**790.870.689.078**
1. Nợ phải trả	90.223.571.088	18.404.004.580	4.690.940.453	113.318.516.122
2. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	16.658.561.662
Tổng nợ phải trả	**90.223.571.088**	**18.404.004.580**	**4.690.940.453**	**129.977.077.783**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Doanh thu các hoạt động khác	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019				
1. Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh	70.261.302.852	28.941.240.008	3.704.096.989	102.906.639.849
2. Giá vốn	8.808.540.075	(8.570.818.406)	(580.692.025)	(342.970.356)
3. Chi phí tài chính	(29.386.601.465)	(7.508.814.659)	-	(36.895.416.124)
Kết quả bộ phận	**49.683.241.462**	**12.861.606.943**	**3.123.404.964**	**65.668.253.369**
4. Chi phí tài chính không phân bổ	-	-	-	(16.537.430.931)
5. Doanh thu tài chính	-	-	-	74.084.504.654
6. Lãi/ Lỗ khác không phân bổ	-	-	-	(13.530.997.265)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế	-	-	-	**109.684.329.827**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019				
1. Tài sản bộ phận	161.157.681.208	3.966.563.436	3.603.621.310	168.727.865.954
2. Tài sản không phân bổ	-	-	-	676.138.555.990
Tổng tài sản	**161.157.681.208**	**3.966.563.436**	**3.603.621.310**	**844.866.421.944**
1. Nợ phải trả	114.595.755.931	21.843.343.705	6.953.152.303	143.392.251.939
2. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	49.779.131.522
Tổng nợ phải trả	**114.595.755.931**	**21.843.343.705**	**6.953.152.303**	**193.171.383.461**

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Tp.HCM, ngày 25 tháng 03 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU	PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN	TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN THANH VY	LÊ THỊ PHƯỢNG	ĐỖ THỊ KIM OANH

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

CÔNG TY CP THẾ KỶ 21
41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM
ĐT: 08.38.256.395 – Fax: 08.38.256.396

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc
----- oo0oo -----

Số: 20./2021./CV-C21.....
V/v giải trình lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính năm 2020

TP.HCM, ngày 27. tháng 03. năm 2021

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin của Tổ chức niêm yết theo quy định tại thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 hướng dẫn việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, **CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21** giải trình sự chênh lệch Lợi nhuận sau thuế năm 2020 so với cùng kỳ năm 2019 trong **Báo cáo tài chính (đã kiểm toán) năm 2020** như sau:

Khoản mục	2020	2019	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ lệ
Tổng doanh thu	139.097.203.087	177.711.388.461	(38.614.185.374)	-21,73%
Tổng chi phí	116.722.105.447	68.027.058.634	48.695.046.813	71,58%
Lợi nhuận trước thuế	22.375.097.640	109.684.329.827	(87.309.232.187)	-79,60%
Lợi nhuận sau thuế	19.805.212.309	90.787.235.697	(70.982.023.388)	-78,19%

+ Doanh thu năm 2020 giảm hơn 53,438 tỷ đồng (tương đương 51,93%) so với năm 2019, giá vốn hàng bán tăng 25,077 tỷ đồng (tương đương 7.311,82%), chi phí bán hàng giảm hơn 1,981 tỷ (tương đương 93,04%), chi phí quản lý doanh nghiệp giảm hơn 2,786 tỷ (tương đương 24,62%) so với cùng kỳ năm 2019

+ Doanh thu tài chính năm 2020 tăng hơn 15,183 tỷ (tương đương 20,49%), chi phí tài chính tăng hơn 28,969 tỷ (tương đương 54,22%) so với cùng kỳ năm 2019

+ Thu nhập khác năm 2020 giảm hơn 0,359 tỷ (tương đương 49,93%), chi phí khác giảm hơn 0,584 tỷ (tương đương 72,89%) so với cùng kỳ năm 2019

Từ các nguyên nhân trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế năm 2020 giảm 78,19% so với cùng kỳ năm 2019

Trân trọng kính chào.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Trần Thế Vinh

Nơi nhận:
+ Như trên
+ lưu