

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

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

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 HỢP NHẤT	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11-12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13-50

Đ.03
CÔ
CÔ
TH
N I TP

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 đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 hợp nhất đính kèm.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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 Phụ 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 Phụng	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 hợp nhất 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 hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Tp.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2021

Thay mặt Hội đồng Quản trị



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-HN-C21 /AISC-DN3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

**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 hợp nhất kèm theo của Công Ty cổ Phần Thế Kỷ 21 và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 31 tháng 03 năm 2021, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty 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 hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất, chi tiêu "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" (Mã số 242) là 10.007.204.376 VND, trong đó khoản mục xây dựng cơ bản của Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân có giá trị là 6.829.447.113 VND, chúng tôi không thể thu thập đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về giá trị ghi sổ của khoản xây dựng cơ bản này và cũng như chưa xác định được ảnh hưởng của các điều chỉnh (nếu có) của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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.19 "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 Tập đoàn 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 ngoại trừ đối với báo cáo tài chính tại ngày 20 tháng 05 năm 2020 về số dư tiền mặt tồn quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỷ 21 và Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân do không được chứng kiến kiểm kê và ý kiến ngoại trừ về khoản mục xây dựng cơ bản của Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân. Trong năm 2020, số dư tiền mặt tồn quỹ đã được Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỷ 21 và Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân chuyển gửi tiền tại Ngân hàng và sử dụng cho các hoạt động kinh doanh trong năm.

Tp. HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2021



Phạm Văn Vinh

Số GCNĐKHNT: 0112-2018-005-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN

Lê Thị Thanh Tâm

Số GCNĐKHNT: 3199-2020-005-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		240.930.728.638	464.525.543.064
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	33.595.716.191	220.011.014.023
1. Tiền	111		31.595.716.191	66.002.998.876
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.000.000.000	154.008.015.147
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		13.301.676.571	146.872.566.013
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.2a	13.301.676.571	146.872.566.013
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		183.316.539.021	72.780.588.224
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	37.289.812.410	38.238.393.369
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	5.488.136.145	10.958.415.918
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	48.000.000	48.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	140.249.219.406	25.127.217.973
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,6	(1.589.123.689)	(1.591.439.036)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.7	1.830.494.749	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	4.227.061.292	20.004.181.891
1. Hàng tồn kho	141		4.227.061.292	20.004.181.891
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.489.735.563	4.857.192.913
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13	411.674.888	678.401.635
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.649.828.590	3.750.559.193
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17b	428.232.085	428.232.085
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		571.169.937.128	437.750.357.244
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		96.265.143.201	135.921.255.413
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	3.900.000.000	3.900.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	92.365.143.201	132.021.255.413
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		127.883.522.404	122.286.376.994
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	99.146.957.505	93.476.221.583
- Nguyên giá	222		219.744.901.952	200.154.543.191
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(120.597.944.447)	(106.678.321.608)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	28.736.564.899	28.810.155.411
- Nguyên giá	228		37.079.314.953	36.154.314.953
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8.342.750.054)	(7.344.159.542)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	6.456.635.866	7.570.184.746
- Nguyên giá	231		37.157.633.973	37.157.633.973
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(30.700.998.107)	(29.587.449.227)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	151.356.981.626	148.729.953.229
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		10.007.204.376	23.777.607.837
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	170.562.901.500	800.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		170.562.901.500	800.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6.750.000.000	6.750.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		18.644.752.531	22.442.586.862
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	14.742.408.695	17.857.077.365
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.22	3.005.792.021	3.449.877.198
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.14	896.551.815	1.135.632.299
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		812.100.665.766	902.275.900.308

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		142.798.233.426	217.078.537.886
I. Nợ ngắn hạn	310		117.076.549.528	169.084.719.050
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.15	5.717.634.380	10.879.591.497
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	296.076.738	254.152.949
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17a	2.373.085.026	8.756.232.418
4. Phải trả người lao động	314		2.870.560.390	4.617.759.828
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	37.894.594.234	48.581.070.411
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.19	58.307.462.861	83.580.779.801
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	1.895.477.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.20	749.999.988	749.999.988
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	8.867.135.911	9.769.655.158
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		25.721.683.898	47.993.818.836
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19	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		-	-

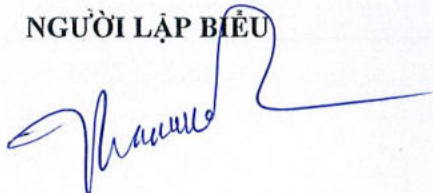
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

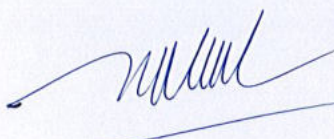
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		669.302.432.340	685.197.362.422
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	669.302.432.340	685.197.362.422
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		193.363.710.000	193.363.710.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193.363.710.000	193.363.710.000
- 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		32.470.000.000	32.470.000.000
5. Cổ phiếu quỹ	415		(25.666.224.588)	(39.694.333.716)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		34.970.361.447	34.970.361.447
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		266.397.031.573	284.524.568.210
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		257.842.058.555	246.900.624.716
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8.554.973.018	37.623.943.494
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		11.967.238.446	27.218.646.891
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		812.100.665.766	902.275.900.308

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THANH VY

PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN



LÊ THỊ PHƯƠNG

Tp. HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐỖ THỊ KIM OANH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	80.914.492.721	184.691.706.536
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		54.909.091	7.272.727
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	80.859.583.630	184.684.433.809
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	59.086.426.007	49.644.523.600
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		21.773.157.623	135.039.910.209
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	87.501.202.135	21.606.381.286
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	71.497.356.565	36.962.032.202
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		50.475.552	48.527.533
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(237.098.500)	(3.407.068.098)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	5.534.306.154	11.370.108.524
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	22.531.145.356	29.062.606.670
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		9.474.453.183	75.844.476.001
12. Thu nhập khác	31	VI.7	762.239.442	899.825.857
13. Chi phí khác	32	VI.8	1.707.572.598	9.263.119.749
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(945.333.156)	(8.363.293.892)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		8.529.120.027	67.481.182.109
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	2.673.325.435	12.560.605.846
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	444.085.177	10.257.022.827
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		5.411.709.415	44.663.553.436
Cổ đông của Công ty mẹ	61		9.963.117.860	46.548.715.702
Cổ đông không kiểm soát	62		(4.551.408.445)	(1.885.162.266)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	480	2.362
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	480	2.362

Tp.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU

PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN THANH VY

LÊ THỊ PHƯƠNG

ĐỖ THỊ KIM OANH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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		8.529.120.027	67.481.182.109
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10-12	16.204.737.909	15.489.567.579
- Các khoản dự phòng	03		2.315.347	7.539.000
- 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		(24.354.270.484)	(10.647.215.243)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	50.475.552	48.527.533
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		432.378.351	72.379.480.390
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(90.101.471.654)	(9.355.983.554)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		15.777.120.599	(5.683.544.264)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(65.875.408.346)	(116.357.027.091)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		3.381.395.417	1.977.228.390
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(50.475.552)	(48.527.533)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.269.231.387)	(34.330.022.986)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.274.721.753)	(4.808.549.730)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(145.980.414.325)	(96.226.946.378)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(7.569.568.009)	(23.787.886.818)
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		(56.765.172.157)	(8.387.696.941)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		190.336.061.599	1.552.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(171.500.000.000)	(21.123.423.034)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	261.558.241
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.959.272.060	21.788.038.483
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(38.539.406.507)	(29.697.410.069)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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		-	9.210.000.000
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		(1.895.477.000)	-
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		-	(38.503.468.875)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.895.477.000)	(29.293.468.875)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm ($50 = 20 + 30 + 40$)	50		(186.415.297.832)	(155.217.825.322)
Tiền và tương đương tiền đầu	60		220.011.014.023	375.228.718.757
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	120.588
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ ($70 = 50 + 60 + 61$)	70	V.1	<u>33.595.716.191</u>	<u>220.011.014.023</u>

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THANH VY

PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN



LÊ THỊ PHƯƠNG

Tp. HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐỖ THỊ KIM OANH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 kỳ tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất:

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- 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 bị sụt giảm đáng kể.

7. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2020: 246 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2019: 288 nhân viên).

8. Cấu trúc doanh nghiệp**8.1. Tổng số các Công ty con:**

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 06 công ty con.
- Số lượng các Công ty con được kiểm soát gián tiếp: 01 công ty con.

8.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất:

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

Tên Công ty và địa chỉ	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 Đào 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%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8.3. Danh sách các công ty con sở hữu gián tiếp:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 01 công ty con sở hữu gián tiếp:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
+ Công ty 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%

8.4. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
+ Công ty TNHH Đầu Tư Nhơn Trạch Thể Kỷ 21 (*)	Phát triển khu du lịch sinh thái	40,00%	40,00%	40,00%
+ Công ty TNHH Tân Uyên (**)	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng	41,00%	41,00%	41,00%
+ Công ty 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 hợp nhất:

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Công ty áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 hợp nhất 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 hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất 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. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Công ty đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Thay đổi tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty con

* Khi Công ty tiếp tục đầu tư vào công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Hợp nhất kinh doanh

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019, Tập đoàn đã tăng thêm tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân từ 40% lên 63,51%, trong đó 0,5% được đầu tư trực tiếp từ Công ty và 63,01% được đầu tư gián tiếp qua Công ty con - Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỷ 21. Trong năm 2020, tỷ lệ sở hữu của Công ty là 78,44%, trong đó 0,5% được đầu tư trực tiếp từ Công ty và 77,94% được đầu tư gián tiếp qua Công ty con - Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỷ 21.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

VND

Tài sản

- Tiền và các khoản tương đương tiền	1.492.351.845
- Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác	10.213.211.001
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.583.900.036)
- Hàng tồn kho	957.376.333
- Tài sản cố định hữu hình, thuần	636.139.915
- Xây dựng cơ bản dở dang	6.492.501.846
	18.207.680.904

Nợ Phải trả

- Vay ngắn hạn	(1.895.477.000)
- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	(34.205.166)
- Phải trả người lao động	(362.653.865)
	(2.292.336.031)

Tài sản thuần có thể xác định được

Tài sản thuần nhận được (63,51%)	10.107.835.529
Điều chỉnh giá trị đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ đã ghi nhận trước đây	4.633.862.051
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	1.195.402.420
Khoản thanh toán thuần cho việc mua	15.937.100.000

Trong đó:

- Khoản tiền đã được thanh toán trước năm 2019 để sở hữu 40%	11.000.000.000
- Phần giá trị tăng thêm 23,51% trong năm 2019	4.937.100.000

Phần giá trị góp thêm trong năm 2020 của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nông Nghiệp Thế Kỷ 21

1.500.000.000**2. 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.

3. 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai 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 và ghi giảm giá trị đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

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.

4. 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...

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa bất động sản: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- 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 tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**6.1 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.

6.2 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 là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

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.

6.3 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	4 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 15 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3 - 8 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 8 năm
Vườn cây lâu năm	10 - 15 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	5 - 18 năm
Tài sản cố định vô hình: Phần mềm	3 năm
Giá trị thương quyền mỏ nước khoáng	16 năm

Chi phí lập hồ sơ giấy phép mỏ bùn theo thời hạn giấy phép khai thác là 20 năm đến 30 năm.

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp với thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ 23 năm đến 50 năm.

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

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

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

Giá gốc của vườn cây khi đưa vào khai thác được xác định bằng tổng chi phí đầu tư cho vườn cây và được ghi nhận vào tài sản cố định. Khi thanh lý vườn cây, phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại của vườn cây được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Vườn cây được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khai thác ước tính như sau: Vườn trà 10 năm, vườn xoài 15 năm.

8. 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.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

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 xóa 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

*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***9. 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 chi 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.

10. 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 hoặc tài sản phi tiền tệ) 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 chi 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.

11. 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 tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả bao gồm chi phí dự án, chi phí công trình, chi phí lãi vay và các chi phí khác 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,...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. 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

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.

14. 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"

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa 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 sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 phân 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 thỏa 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 thỏa 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, và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, 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.

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.

16. 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.

17. 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.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp theo những điều kiện quy định cho công ty và các công ty con năm hiện hành là thuế suất 20%.

19. 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.

20. 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, cho vay và phải thu khác.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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, chi phí phải trả, 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 thì 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.

21. 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.

22. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất 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 HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2020	01/01/2020
Tiền	31.595.716.191	66.002.998.876
Tiền mặt	267.391.058	39.723.532.915
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	31.328.325.133	26.279.465.961
+ USD	8.079.626	742.676.573
+ VND	31.320.245.507	25.536.789.388
Các khoản tương đương tiền	2.000.000.000	154.008.015.147
+ Tiền gửi ngân hàng không quá 3 tháng	2.000.000.000	154.008.015.147
Cộng	33.595.716.191	220.011.014.023

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Ngắn hạn

Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn

Cộng

31/12/2020		01/01/2020	
Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
13.301.676.571	13.301.676.571	146.872.566.013	146.872.566.013
13.301.676.571	13.301.676.571	146.872.566.013	146.872.566.013
13.301.676.571	13.301.676.571	146.872.566.013	146.872.566.013

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

31/12/2020		01/01/2020	
Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Dự phòng	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Dự phòng
Giá trị hợp lý			Giá trị hợp lý
170.562.901.500	-	800.000.000	-
800.000.000	-	800.000.000	-
169.762.901.500	-	-	-
170.562.901.500	-	800.000.000	-
170.562.901.500	-	800.000.000	800.000.000

- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

+ Công ty TNHH Đầu Tư Nhơn Trạch
Thế Kỷ 21

+ Công ty Cổ Phần Schengen Invest

Cộng

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	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 đơn vị khác	6.750.000.000	(6.750.000.000)	-	6.750.000.000	(6.750.000.000)	-
+ Công ty CP Chứng Khoán Viễn Đông (**)	6.750.000.000	(6.750.000.000)	-	6.750.000.000	(6.750.000.000)	-
Cộng	6.750.000.000	(6.750.000.000)	-	6.750.000.000	(6.750.000.000)	-

- Khoản đầu tư vào công ty liên kết :

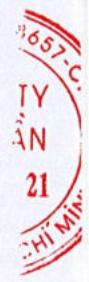
+ Công Ty TNHH Đầu Tư Nhon Trạch Thế Kỳ 21

Vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty TNHH Đầu Tư Nhon Trạch Thế Kỳ 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 và hiện tại đang triển khai hoạt động. Công ty tạm xác định giá trị hợp lý bằng với giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

+ 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 tỉnh 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. Trong năm 2020, Công ty Cổ Phần Schengen Invest đang nhận vốn góp theo tiến độ thành lập doanh nghiệp và phát sinh lãi lỗ. Công ty tạm xác định giá trị hợp lý bằng với giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	37.289.812.410	(7.539.000)	38.238.393.369	(605.719.296)
Khách hàng trong nước	37.289.812.410	(7.539.000)	38.238.393.369	(605.719.296)
+ Các khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	36.166.093.916	-	36.205.335.816	-
+ Phải thu thuê văn phòng, thuê mặt bằng	682.556.047	-	73.743.723	-
+ Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng, dịch vụ tắm khoáng, bồn	433.623.447	-	1.306.891.100	-
+ Phải thu tiền bán sản phẩm nông nghiệp	7.539.000	(7.539.000)	652.422.730	(605.719.296)
Cộng	37.289.812.410	(7.539.000)	38.238.393.369	(605.719.296)

4. Trả trước cho người bán	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	5.488.136.145	(171.584.689)	10.958.415.918	(73.919.740)
Nhà cung cấp trong nước	5.488.136.145	(171.584.689)	10.958.415.918	(73.919.740)
+ Công đoàn Bảo Tuổi Trẻ (*)	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
+ Các nhà thầu thi công xây dựng	-	-	4.078.908.200	-
+ Khác	1.488.136.145	(171.584.689)	2.879.507.718	(73.919.740)
Cộng	5.488.136.145	(171.584.689)	10.958.415.918	(73.919.740)

(*) Khoản ứng trước cho Công đoàn Bảo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất với diện tích 5.922,3 m² tại quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Nhà ở thương mại theo Biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2016. 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	48.000.000	-	48.000.000	-
b. Dài hạn	3.900.000.000	-	3.900.000.000	-
Ông Thân Trọng Việt	3.900.000.000	-	3.900.000.000	-
Cộng	3.948.000.000	-	3.948.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay (tiếp theo)	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
c. Phải thu về cho vay là các bên liên quan				
Ông Thân Trọng Việt	3.900.000.000	-	3.900.000.000	-
Cộng	3.900.000.000	-	3.900.000.000	-

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 Trần theo hợp đồng cho vay số 134/HĐ-2017 ngày 20 tháng 10 năm 2017, với lãi suất hiện đang áp dụng là 5,5%/năm, trong thời hạn 60 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 6 tỷ.

6. Phải thu khác	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	140.249.219.406	(1.410.000.000)	25.127.217.973	(911.800.000)
Lãi dự thu	649.195.889	-	3.133.212.015	-
Phải thu người lao động	1.081.217.649	-	2.052.028.932	-
Phải thu tạm ứng	4.748.252.000	(1.410.000.000)	4.746.000.000	(911.800.000)
Ông Đỗ Đình Dũng (1)	5.952.374.879	-	5.652.965.879	-
Ông Thân Trọng Việt (2)	8.376.444.404	-	7.629.503.174	-
Phải thu chuyển nhượng quyền hợp tác (3)	80.300.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu hợp tác kinh doanh khác (4)	37.000.000.000	-	-	-
Phải thu khác	2.141.734.585	-	1.913.507.973	-
b. Dài hạn	92.365.143.201	-	132.021.255.413	-
Ông Lâm Sơn Hoàng (5)	67.529.475.000	-	66.700.395.000	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	-	-	63.087.777.975	-
Ông Hà Mạnh Thắng (6)	1.988.460.000	-	1.988.460.000	-
Phải thu Công ty Cổ Phần Schengen Invest (7)	22.500.000.000	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	347.208.201	-	244.622.438	-
Cộng	232.614.362.607	(1.410.000.000)	157.148.473.386	(911.800.000)
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Schengen Invest	22.500.000.000	-	-	-
Cộng	22.500.000.000	-	-	-

(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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(2) Khoản tạm ứng cho ông Thân Trọng Việt - Chủ tịch Hội đồng Quản trị trước ngày 30/11/2020 của Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần để thực hiện dự án trang trại 27,3 ha tại tỉnh Trà Vinh.

(3) Khoản chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng hợp tác phát triển quỹ đất tại huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Công ty đã nhận số tiền chuyển nhượng là 20.000.000.000 VNĐ tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam ngày 30/03/2021. Số tiền còn lại sẽ được thanh toán trước ngày 30/04/2021.

(4) Theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh về kinh doanh bất động sản. Phân chia lợi nhuận trước thuế.

(5) 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 của Công ty tương ứng với đất 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.

(6) 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.

(7) Hợp đồng hợp tác 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.

7. Tài sản thiếu chờ xử lý

	31/12/2020		01/01/2020	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Hàng tồn kho				
+ Trái cây cũ (*)	Không xác định	1.578.999.244	-	-
+ Công cụ dụng cụ, vật tư (**)	Không xác định	251.495.505	-	-
Cộng	-	1.830.494.749	-	-

(*) Đây là tồn kho trái cây cũ hơn một năm, tại ngày 31/12/2020 lượng tồn kho này không hiện hữu tại kho Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần đang chờ xử lý.

(**) Đây là công cụ dụng cụ, vật tư, tại ngày 31/12/2020 lượng tồn kho này không hiện hữu tại kho công ty đang đối chiếu xử lý với Ông Thân Trọng Việt- Chủ tịch cũ của Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần.

8. Hàng tồn kho

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	870.323.112	-	1.083.828.757	-
Công cụ, dụng cụ	277.631.235	-	654.105.610	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	3.014.883.495	-	1.578.999.244	-
Hàng hoá bất động sản	-	-	16.602.423.464	-
Hàng hoá	64.223.450	-	84.824.816	-
Cộng	4.227.061.292	-	20.004.181.891	-

(*) Gồm chi phí khấu hao vườn xoài, chi phí phân bón cho cây xoài lâu năm, chi phí khác của trang trại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. 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				
+ 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	-
b. Xây dựng cơ bản dở dang	10.007.204.376	-	23.777.607.837	-
+ Thi công cải tạo các hạng mục của khách sạn	724.239.164	-	12.348.173.010	-
+ Hệ thống wifi	-	-	812.961.700	-
+ Phần mềm quản lý khách sạn	138.750.000	-	138.750.000	-
+ Mỏ nước ngầm Vĩnh Phương 3	1.539.943.818	-	1.539.943.818	-
+ Đường ống nước ngầm mỏ Vĩnh Phương 3	347.727.273	-	347.727.273	-
+ Mỏ Vĩnh Phương 2	-	-	925.000.000	-
+ Thăm dò, cấp phép KT bùn Cam Ranh	317.670.909	-	317.670.909	-
+ Chi phí xây dựng trang trại Long Sơn	3.720.033.652	-	3.720.033.652	-
+ Chi phí vườn xoài xây dựng cơ bản	3.109.413.461	-	3.443.821.376	-
+ Khác	109.426.099	-	183.526.099	-
Cộng	151.356.981.626	-	148.729.953.229	-

(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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản cố định hữu hình		Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Vườn cây lâu năm	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá	Số dư đầu năm	153.481.019.660	14.344.989.003	6.569.368.977	543.825.791	12.553.872.016	12.661.467.744	200.154.543.191
	Mua trong năm	1.311.688.000	3.555.972.432	-	218.878.963	-	-	5.086.539.395
	ĐT XDCB h. thành	12.055.170.314	-	-	-	154.196.500	2.467.428.230	14.676.795.044
	Tặng khác	-	-	-	-	-	471.742.000	471.742.000
	Giảm khác	(172.975.678)	(471.742.000)	-	-	-	-	(644.717.678)
Số dư cuối năm		166.674.902.296	17.429.219.435	6.569.368.977	762.704.754	12.708.068.516	15.600.637.974	219.744.901.952
Giá trị hao mòn lũy kế	Số dư đầu năm	80.638.196.785	8.159.284.887	3.790.946.555	512.546.852	6.722.602.254	6.854.744.275	106.678.321.608
	Khấu hao trong năm	10.105.248.617	721.742.643	680.092.260	31.240.248	909.687.009	1.644.587.740	14.092.598.517
	Giảm khác	(172.975.678)	-	-	-	-	-	(172.975.678)
	Số dư cuối năm	90.570.469.724	8.881.027.530	4.471.038.815	543.787.100	7.632.289.263	8.499.332.015	120.597.944.447
Giá trị còn lại	Số dư đầu năm	72.842.822.875	6.185.704.116	2.778.422.422	31.278.939	5.831.269.762	5.806.723.469	93.476.221.583
	Số dư cuối năm	76.104.432.572	8.548.191.905	2.098.330.162	218.917.654	5.075.779.253	7.101.305.959	99.146.957.505

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 45.867.140.317 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

11. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm kế toán	Chi phí đền bù giải tỏa	Quyền sử dụng đất	Phí giấy phép khai thác mỏ bùn	Chi phí thương quyền mỏ nước khoáng	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	319.842.840	12.479.958.302	20.500.412.674	1.091.405.136	1.762.696.001	36.154.314.953
Mua trong năm	-	-	-	925.000.000	-	925.000.000
Số dư cuối năm	319.842.840	12.479.958.302	20.500.412.674	2.016.405.136	1.762.696.001	37.079.314.953
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	271.815.464	5.577.364.102	795.061.088	349.918.936	349.999.952	7.344.159.542
Khấu hao trong năm	8.487.504	-	841.269.540	123.833.472	24.999.996	998.590.512
Số dư cuối năm	280.302.968	5.577.364.102	1.636.330.628	473.752.408	374.999.948	8.342.750.054
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	48.027.376	6.902.594.200	19.705.351.586	741.486.200	1.412.696.049	28.810.155.411
Số dư cuối năm	39.539.872	6.902.594.200	18.864.082.046	1.542.652.728	1.387.696.053	28.736.564.899

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.190.974.422 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. 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.

	31/12/2020	01/01/2020
13. Chi phí trả trước		
Chi phí trả trước ngắn hạn	411.674.888	678.401.635
+ Công cụ dụng cụ	32.965.884	363.826.722
+ Chi phí thuê bãi giữ xe	-	36.552.530
+ Chi phí trả trước khác	378.709.004	278.022.383
Chi phí trả trước dài hạn	14.742.408.695	17.857.077.365
+ Công cụ dụng cụ	1.261.266.193	4.295.075.506
+ Chi phí cải tạo công trình	872.050.251	1.307.561.283
+ Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	1.896.507.207	1.324.509.385
+ Tiền sử dụng đất (*)	9.759.518.208	10.667.333.815
+ Chi phí khác	953.066.836	262.597.376
Cộng	15.154.083.583	18.535.479.000

(*) Tiền chi trả cho việc đền bù/ chuyển nhượng để có được quyền sử dụng đất tại tổ 15, Ngọc Sơn, Phường Ngọc Hiệp, Thành Phố Nha Trang để mở rộng khu tắm bùn. Đến ngày 31/12/2020, Công ty vẫn chưa nhận được chứng nhận quyền sử dụng đất này từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

	31/12/2020	01/01/2020
14. Lợi thế thương mại		
Giá trị đầu năm	1.135.632.299	-
Giá trị tăng trong năm do hợp nhất kinh doanh	-	1.195.402.420
Phân bổ trong năm	239.080.484	59.770.121
Giá trị cuối năm	896.551.815	1.135.632.299

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Phải trả người bán	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	5.717.634.380	5.717.634.380	10.879.591.497	10.879.591.497
+ Công ty TNHH MTV xây dựng TTCO	-	-	3.642.461.830	3.642.461.830
+ Công ty TNHH TMDV Công Ân (*)	4.700.000.000	4.700.000.000	4.700.000.000	4.700.000.000
+ Các khách hàng khác	1.017.634.380	1.017.634.380	2.537.129.667	2.537.129.667
Cộng	5.717.634.380	5.717.634.380	10.879.591.497	10.879.591.497

(*): Khoản công nợ quá hạn nhưng chưa thanh toán.

16. Người mua trả tiền trước	31/12/2020	01/01/2020
Ngắn hạn	296.076.738	254.152.949
Các khách hàng trong nước	296.076.738	254.152.949
Cộng	296.076.738	254.152.949

17. 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	294.324.974	6.266.255.855	6.524.643.680	35.937.149
Thuế tiêu thụ đặc biệt	55.441.252	128.150.358	183.591.610	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.977.581.374	2.673.325.435	8.269.231.387	1.381.675.422
Thuế thu nhập cá nhân	382.816.924	652.201.101	889.732.406	145.285.619
Thuế tài nguyên	93.834.000	647.317.100	694.025.300	47.125.800
Bồi thường giá trị tài nguyên rừng	700.591.000	-	-	700.591.000
Các loại thuế khác	251.642.894	1.034.264.993	1.223.437.851	62.470.036
Cộng	8.756.232.418	11.401.514.842	17.784.662.234	2.373.085.026
b. Phải thu				
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	428.232.085	690.370.755	690.370.755	428.232.085
Cộng	428.232.085	690.370.755	690.370.755	428.232.085

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2020	01/01/2020
18. Chi phí phải trả		
Ngắn hạn	37.894.594.234	48.581.070.411
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 phải trả cho nhà thầu	543.685.708	879.526.284
Chi phí hỗ trợ bán hàng	6.876.550	646.032.256
Chi phí khác	-	75.871.000
Cộng	37.894.594.234	48.581.070.411
19. Phải trả khác	31/12/2020	01/01/2020
a. Ngắn hạn		
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
Kinh phí công đoàn và BHXH	125.130.103	58.231.864
Ông Đỗ Đình Dũng	942.107.429	1.642.107.429
Ông Thân Trọng Việt	2.697.084.577	1.072.984.577
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.309.146.989	1.072.601.677
Cộng	58.307.462.861	83.580.779.801
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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(**) 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.

	31/12/2020	01/01/2020
20. Dự phòng phải trả		
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
21. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		
Số dư đầu năm	9.769.655.158	8.467.851.252
Trích lập quỹ từ lợi nhuận - Công ty mẹ	1.408.144.842	5.245.854.451
Trích lập quỹ từ lợi nhuận - Cổ đông không kiểm soát	-	78.499.185
Sử dụng quỹ trong năm	(2.310.664.089)	(4.022.549.730)
Số dư cuối năm	8.867.135.911	9.769.655.158
22. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
- 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
+ Chi phí khấu hao	550.147.548	444.129.884
Cộng	3.005.792.021	3.449.877.198

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. 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	Vốn khác	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2019	193.363.710.000	152.344.409.590	-	(39.694.333.716)	34.174.443.854	315.204.664.248	15.462.123.925	670.855.017.901
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	46.548.715.702	(1.885.162.266)	44.663.553.436
Lãi thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	447.565.377	-	447.565.377
Tăng vốn từ lợi nhuận của công ty con	-	-	32.470.000.000	-	-	(32.470.000.000)	-	-
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát vào công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi thế thương mại của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	21.810.000.000	21.810.000.000
Trích quỹ từ lợi nhuận	-	-	-	-	706.492.666	(706.492.666)	(1.750.390.656)	(1.750.390.656)
Trích quỹ KT và PL	-	-	-	-	-	(5.245.854.451)	(78.499.185)	(5.324.353.636)
Thường Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	-	(786.000.000)	-	(786.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(34.968.030.000)	(3.750.000.000)	(38.718.030.000)
Điều chỉnh do tăng thêm phần sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	89.424.927	(3.500.000.000)	(2.589.424.927)	(6.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2019	193.363.710.000	152.344.409.590	32.470.000.000	(39.694.333.716)	34.970.361.447	284.524.568.210	27.218.646.891	685.197.362.422
Số dư tại ngày 01/01/2020	193.363.710.000	152.344.409.590	32.470.000.000	(39.694.333.716)	34.970.361.447	284.524.568.210	27.218.646.891	685.197.362.422
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	9.963.117.860	(4.551.408.445)	5.411.709.415
Chia cổ tức bằng cổ phiếu quý năm 2019	-	-	-	14.028.109.128	-	(14.028.109.128)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền năm 2019	-	-	-	-	-	(8.742.007.500)	(1.700.000.000)	(10.442.007.500)
Tăng thặng dư từ chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	3.455.905.872	-	-	-	(3.455.905.872)	-	-
Trích quỹ KT và PL	-	-	-	-	-	(1.408.144.842)	-	(1.408.144.842)
Chi thường Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2019	-	-	-	-	-	(456.487.155)	-	(456.487.155)
Điều chỉnh do tăng thêm phần sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	-	(9.000.000.000)	(9.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2020	193.363.710.000	155.800.315.462	32.470.000.000	(25.666.224.588)	34.970.361.447	266.397.031.573	11.967.238.446	669.302.432.340

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, 10% mệnh giá bằng cổ phiếu quỹ (654.832 cổ phiếu) tương ứng 17.484.015.000 VND.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

12.12.2020

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	26.226.022.500	34.968.030.000

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	34.970.361.447	34.970.361.447
Cộng	34.970.361.447	34.970.361.447

* 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 HỢP NHẤT**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2020	Năm 2019
Doanh thu bán nhà dự án	-	70.261.302.852
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	28.711.161.518	30.343.612.208
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	17.605.590.969	57.115.255.632
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	12.923.501.776	23.527.733.324
Doanh thu từ sản phẩm nông nghiệp	650.332.800	1.142.077.731
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất	20.046.269.000	-
Doanh thu dịch vụ khác	977.636.658	2.301.724.789
Cộng	80.914.492.721	184.691.706.536

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2020	Năm 2019
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán nhà dự án	-	70.261.302.852
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	28.711.161.518	30.343.612.208
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	17.550.681.878	57.115.255.632
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	12.923.501.776	23.527.733.324
Doanh thu từ sản phẩm nông nghiệp	650.332.800	1.142.077.731
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất	20.046.269.000	-
Doanh thu dịch vụ khác	977.636.658	2.294.452.062
Cộng	80.859.583.630	184.684.433.809
3. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn bán nhà dự án	-	34.757.905.441
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	8.355.621.173	9.151.510.431
Giá vốn dịch vụ tắm khoáng và bùn	12.936.540.737	24.599.614.675
Giá vốn dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	20.114.219.844	22.640.362.784
Giá vốn chuyển quyền sử dụng đất	17.064.729.373	-
Giá vốn từ sản phẩm nông nghiệp	615.314.880	2.061.575.785
Các khoản ghi giảm giá vốn bán nhà dự án (*)	-	(43.566.445.516)
Cộng	59.086.426.007	49.644.523.600
(*) 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		
Lãi tiền gửi ngân hàng	6.977.436.341	21.529.371.146
Lãi cho vay	215.087.670	-
Thu nhập chuyển nhượng quyền hợp tác	80.300.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	8.678.124	77.010.140
Cộng	87.501.202.135	21.606.381.286
5. Chi phí tài chính		
Lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh	8.357.684.526	36.895.416.124
Lãi vay	50.475.552	48.527.533
Chi phí chuyển nhượng quyền hợp tác	63.087.777.975	-
Chi phí tài chính khác	1.418.512	18.088.545
Cộng	71.497.356.565	36.962.032.202

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2020	Năm 2019
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	1.923.297.217	3.329.046.560
Chi phí vật liệu, bao bì, dụng cụ văn phòng	24.373.862	-
Chi phí hoa hồng	252.003.286	1.806.762.803
Chi phí khấu hao TSCĐ	630.890.868	860.177.160
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.376.212.141	-
Chi phí bằng tiền khác	327.528.780	5.374.122.001
Cộng	5.534.306.154	11.370.108.524
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Năm 2020	Năm 2019
Chi phí nhân viên	13.271.187.135	17.052.080.604
Chi phí vật liệu, bao bì	150.456.803	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	278.890.614	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.401.299.973	1.648.775.706
Thuế, phí, lệ phí	2.262.863.153	3.612.597.527
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(2.315.347)	-
Chi phí quản lý dự án Camellia Garden	-	579.003.275
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	3.929.682.541	6.110.379.437
Lợi thế thương mại	239.080.484	59.770.121
Cộng	22.531.145.356	29.062.606.670
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	618.239.442	179.581.899
Cộng	762.239.442	899.825.857
8. Chi phí khác		
	Năm 2020	Năm 2019
Truy thu thuế, phạt thuế, phạt hành chính	636.202.842	647.803.957
Chi phí thanh lý nhượng bán TSCĐ	79.268.814	-
Chi phí đầu tư cà phê không hiệu quả	-	7.452.142.805
Chi khác	992.100.942	1.163.172.987
Cộng	1.707.572.598	9.263.119.749

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2020	Năm 2019
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.146.865.286	8.570.623.066
Chi phí nhân công	26.329.416.747	41.134.839.971
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.204.737.909	15.489.567.579
Chi phí chuyển quyền sử dụng đất	17.064.729.373	-
Chi phí khác bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	23.896.026.390	29.463.645.931
Cộng	84.641.775.704	94.658.676.547
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2020	Năm 2019
+ Công ty Cổ Phần Thế Kỷ 21	2.019.782.490	4.005.688.351
+ Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	653.542.945	8.534.053.661
+ Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	-	20.863.834
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.673.325.435	12.560.605.846
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
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	(106.017.664)	(207.141.652)
Chi phí khấu hao	(106.017.664)	(106.017.643)
Chênh lệch tỷ giá	-	(101.124.009)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	444.085.177	10.257.022.827
12. Lợi trên cổ phiếu	Năm 2020	Năm 2019
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	9.963.117.860	46.548.715.702
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	(1.408.144.842)	(5.245.854.451)
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm - Quỹ khen thưởng phúc lợi	(1.408.144.842)	(5.245.854.451)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.554.973.018	41.302.861.251
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	17.814.021	17.484.015
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	480	2.362
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	480	2.362

(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

13. 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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13.1. 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 vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

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 hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 vay và 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 hợp nhất là không đáng kể.

13.2. 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 đơn 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. Các khoản phải thu khó đòi đã được Công ty trích lập dự phòng.

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.

13.3. 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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.895.477.000	-	-	1.895.477.000
Phải trả người bán	10.879.591.497	-	-	10.879.591.497
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	93.473.186.878	47.993.818.836	-	141.467.005.714
	106.248.255.375	47.993.818.836	-	154.242.074.211
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	5.717.634.380	-	-	5.717.634.380
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	90.678.671.003	25.721.683.898	-	116.400.354.901
	96.396.305.383	25.721.683.898	-	122.117.989.281

14. 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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

14. 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	13.301.676.571	-	146.872.566.013	-	13.301.676.571	146.872.566.013
- Phải thu khách hàng	37.289.812.410	(7.539.000)	38.238.393.369	(605.719.296)	37.282.273.410	37.632.674.073
- Phải thu về cho vay	3.948.000.000	-	3.948.000.000	-	3.948.000.000	3.948.000.000
- Phải thu khác	232.614.362.607	(1.410.000.000)	157.148.473.386	(911.800.000)	231.204.362.607	156.236.673.386
- Tiền và các khoản tương đương tiền	33.595.716.191	-	220.011.014.023	-	33.595.716.191	220.011.014.023
TỔNG CỘNG	320.749.567.779	(1.417.539.000)	566.218.446.791	(1.517.519.296)	319.332.028.779	564.700.927.495
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	-	-	1.895.477.000	-	-	1.895.477.000
- Phải trả người bán	5.717.634.380	-	10.879.591.497	-	5.717.634.380	10.879.591.497
- Phải trả khác	78.505.760.667	-	92.885.935.303	-	78.505.760.667	92.885.935.303
- Chi phí phải trả	37.894.594.234	-	48.581.070.411	-	37.894.594.234	48.581.070.411
TỔNG CỘNG	122.117.989.281	-	154.242.074.211	-	122.117.989.281	154.242.074.211

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 hợp nhất.

3. Giao dịch với các bên liên quan

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 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	4.134.896.957	3.669.290.000
Cộng		4.134.896.957	3.669.290.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Dịch vụ tắm khoáng, bùn	Dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Nông nghiệp	Doanh thu các hoạt động khác	Tổng cộng
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020							
1. Tài sản bộ phận	177.515.871.166	3.145.200.072	49.518.114.505	178.035.357.850	21.483.258.418	3.311.435.794	433.009.237.805
2. Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	379.091.427.961
Tổng tài sản	177.515.871.166	3.145.200.072	49.518.114.505	178.035.357.850	21.483.258.418	3.311.435.794	812.100.665.766
3. Nợ phải trả bộ phận	90.223.571.088	18.404.004.580	1.043.014.677	2.047.007.240	5.053.161.854	4.690.940.453	121.461.699.892
4. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	21.336.533.533
Tổng nợ phải trả	90.223.571.088	18.404.004.580	1.043.014.677	2.047.007.240	5.053.161.854	4.690.940.453	142.798.233.426

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận đầu tư dự án, cho thuê văn phòng, dịch vụ tắm khoáng bùn, dịch vụ nhà hàng, khách sạn, nông nghiệp và dịch vụ khác. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chi tiêu	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Dịch vụ tắm khoáng, bùn	Dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Nông nghiệp	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	57.107.982.905	23.527.733.324	1.142.077.731	3.704.096.989	184.684.433.809
2. Giá vốn	8.808.540.075	(8.570.818.406)	(24.599.614.675)	(22.640.362.784)	(2.061.575.785)	(580.692.025)	(49.644.523.600)
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	32.508.368.230	887.370.540	(919.498.054)	3.123.404.964	98.144.494.085
4. Chi phí tài chính không phân bổ	-	-	-	-	-	-	(66.616.078)
5. Doanh thu tài chính	-	-	-	-	-	-	21.606.381.286
6. Lãi/ Lỗ khác không phân bổ	-	-	-	-	-	-	(52.203.077.184)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế	-	-	-	-	-	-	67.481.182.109



ĐƠN TÍNH TOÁN NHẬP

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Dịch vụ tắm khoáng, bùn	Dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Nông nghiệp	Doanh thu các hoạt động khác	Tổng cộng
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019							
1. Tài sản bộ phận	161.157.681.208	3.966.563.436	81.340.189.366	107.675.653.801	18.339.403.566	3.603.621.310	376.083.112.687
2. Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	526.192.787.621
Tổng tài sản	161.157.681.208	3.966.563.436	81.340.189.366	107.675.653.801	18.339.403.566	3.603.621.310	902.275.900.308
3. Nợ phải trả bộ phận	114.595.755.931	21.843.343.705	10.873.846.006	7.540.561.359	3.378.423.001	6.953.152.303	165.185.082.305
4. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	51.893.455.581
Tổng nợ phải trả	114.595.755.931	21.843.343.705	10.873.846.006	7.540.561.359	3.378.423.001	6.953.152.303	217.078.537.886

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THANH VY

PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN



LÊ THỊ PHỤNG

Tp. HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐỖ THỊ KIM OANH





CÔNG TY CP THẾ KỶ 21

41 Nguyễn Thị Minh Khai, P. Bến Nghé Q.1, TP.HCM

ĐT: 028.38.256.395 – Fax: 028.38.256.396

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

----- 00000 -----

Số: 22./2021./CV.-C21

V/v: Giải trình lợi nhuận sau thuế của

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020

TP.HCM, ngày 01.. tháng 04.. 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 hợp nhất (đã kiểm toán) năm 2020** như sau:

Khoản mục	2020	2019	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ lệ
Tổng doanh thu	169.123.025.207	207.190.640.952	(38.067.615.745)	-18,37%
Tổng chi phí	160.593.905.180	139.709.458.843	20.884.446.337	14,95%
Lợi nhuận trước thuế	8.529.120.027	67.481.182.109	(58.952.062.082)	-87,36%
Lợi nhuận sau thuế	5.411.709.415	44.663.553.436	(39.251.844.021)	-87,88%

+ Doanh thu năm 2020 giảm hơn 103,824 tỷ đồng (tương đương 56,22%) so với năm 2019, giá vốn hàng bán tăng 9,441 tỷ đồng (tương đương 19,02%), chi phí bán hàng giảm hơn 5,835 tỷ đồng (tương đương 51,33%), chi phí quản lý doanh nghiệp giảm hơn 6,531 tỷ đồng (tương đương 22,47%) so với cùng kỳ năm 2019

+ Doanh thu tài chính năm 2020 tăng hơn 65,895 tỷ đồng (tương đương 304,98%), chi phí tài chính tăng hơn 34,535 tỷ đồng (tương đương 93,43%) so với cùng kỳ năm 2019

+ Thu nhập khác năm 2020 giảm hơn 0,138 tỷ đồng (tương đương 15,29%), chi phí khác giảm hơn 7,556 tỷ đồng (tương đương 81,57%) so với cùng kỳ năm 2019

Từ các nguyên nhân trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế năm 2020 giảm 87,88% so với cùng kỳ năm 2019

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

+ Như trên

+ lưu

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Tổng Giám đốc



Đỗ Thị Kim Anh



CÔNG TY CP THẾ KỶ 21
41 Nguyễn Thị Minh Khai, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM
ĐT: 028.38.256.395 – Fax: 028.38.256.396

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc
----- 00000 -----

Số: 23./2021./CV-T.C.24...

TP.HCM, ngày 01 tháng 04 năm 2021

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

V/v: Giải trình chênh lệch kết quả kinh doanh hợp nhất trước và sau kiểm toán năm 2020.

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 xin giải trình về chênh lệch kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2020 trước và sau kiểm toán như sau:

Khoản mục	Số liệu sau kiểm toán	Số liệu trước kiểm toán	Chênh lệch
Doanh thu thuần	80.859.583.630	161.230.058.717	(80.370.475.087)
Giá vốn hàng bán	59.086.426.007	126.885.632.816	(67.799.206.809)
Doanh thu hoạt động tài chính	87.501.202.135	7.183.044.792	80.318.157.343
Chi phí hoạt động tài chính	71.497.356.565	3.711.129.211	67.786.227.354
Lỗ trong Công ty liên kết	237.098.500	-	237.098.500
Chi phí bán hàng	5.534.306.154	5.538.306.154	(4.000.000)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	22.531.145.356	22.503.140.553	28.004.803
Thu nhập khác	762.239.442	465.239.442	297.000.000
Chi phí khác	1.707.572.598	1.169.935.567	537.637.031
Lợi nhuận trước thuế	8.529.120.027	9.070.198.650	(541.078.623)
Lợi nhuận sau thuế	5.411.709.415	6.054.023.525	(642.314.110)

Doanh thu thuần giảm 80,370 tỷ đồng sau kiểm toán là do điều chỉnh từ doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ sang Doanh thu hoạt động tài chính tại Công ty con

Giá vốn hàng bán giảm 67,799 tỷ đồng sau kiểm toán là do điều chỉnh từ giá vốn sang chi phí tài chính tại Công ty con

Doanh thu hoạt động tài chính tăng 80,318 tỷ đồng sau kiểm toán là do điều chỉnh doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ sang doanh thu hoạt động tài chính tại Công ty con

Chi phí hoạt động tài chính tăng 67,786 tỷ đồng sau kiểm toán là do điều chỉnh từ giá vốn sang chi phí tài chính và điều chỉnh lập dự phòng tại các Công ty con

Lỗ trong Công ty liên kết sau kiểm toán là 237.098.500 đồng

Chi phí bán hàng giảm 0,004 tỷ đồng sau kiểm toán là do điều chỉnh giảm chi phí bán hàng tại Công ty con

Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 0,028 tỷ đồng sau kiểm toán chủ yếu do điều chỉnh tăng chi phí quản lý tại Công ty con

Thu nhập khác tăng 0,297 tỷ đồng sau kiểm toán chủ yếu do điều chỉnh tăng thu nhập khác tại Công ty con

Chi phí khác tăng 0,538 tỷ đồng sau kiểm toán chủ yếu do điều chỉnh tăng chi phí khác tại Công ty con

Các khoản điều chỉnh trên làm lợi nhuận trước thuế giảm tương ứng 0,541 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế giảm 0,642 tỷ đồng. Công ty xin giải trình để Ủy Ban Chứng Khoán, Sở GDCK Hà Nội, quý cổ đông được rõ.

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

- + Như trên
- + Lưu

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Tổng Giám đốc



Đỗ Thị Kim Anh