



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2018



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 03 năm 2018

	Mã số	Thuyết minh	31/03/2018 VND	01/01/2018 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		348.031.678.611	321.800.078.399
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	272.254.823.974	223.257.116.132
1. Tiền	111		58.098.071.543	22.281.905.244
2. Các khoản tương đương tiền	112		214.156.752.431	200.975.210.888
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		28.075.293.472	54.368.867.917
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	28.075.293.472	54.368.867.917
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		40.349.816.776	35.794.993.696
1. Phải thu khách hàng ngắn hạn	131	4.3	24.255.243.349	20.236.961.850
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	8.179.932.080	7.213.683.503
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	200.000.000	200.000.000
6. Các khoản phải thu khác	136	4.6	8.595.625.892	9.025.332.888
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (137	4.7	(880.984.545)	(880.984.545)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	4.8	2.010.746.332	2.038.611.003
1. Hàng tồn kho	141		2.010.746.332	2.038.611.003
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.340.998.057	6.340.489.651
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	478.462.565	1.325.114.967
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.861.437.375	5.014.259.350
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		1.098.117	1.115.334
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		454.629.908.827	465.596.297.555
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		141.522.705.000	122.981.751.990
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	2.700.000.000
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		2.700.000.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	138.822.705.000	120.281.751.990
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		127.902.167.715	128.548.631.709
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	99.094.124.611	99.506.716.915
Nguyên giá	222		183.615.679.999	180.659.843.421
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(84.521.555.388)	(81.153.126.506)

2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.11	28.808.043.104	29.041.914.794
Nguyên giá	228		34.461.618.952	34.461.618.952
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(5.653.575.848) ¹	(5.419.704.158)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.12	9.642.219.569	9.955.928.636
Nguyên giá	231		37.157.633.973	37.157.633.973
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(27.515.414.404)	(27.201.705.337)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		151.040.475.051	181.313.298.374
1. Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.13	121.804.103.109	152.469.586.663
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.14	29.236.371.942	28.843.711.711
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	9.098.140.533	9.098.140.533
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		9.098.140.533	9.098.140.533
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		15.424.200.959	13.698.546.313
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	14.856.369.056	13.361.589.124
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	4.15	336.957.189	336.957.189
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		230.874.714	-
6. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		802.661.587.438	787.396.375.954
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		269.058.932.372	263.614.828.049
I. Nợ ngắn hạn	310		177.366.533.155	174.930.923.532
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	4.16	11.640.071.875	7.025.739.551
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.17	69.568.461.285	50.247.523.592
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.18	10.401.107.609	9.126.530.764
4. Phải trả người lao động	314		3.020.558.535	4.316.619.274
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.19	2.059.063.080	2.311.490.635
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HD xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		90.000.000	23.950.080
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.20	75.418.115.668	92.251.329.649
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.21	8.996.486	2.785.192.701
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.22	5.160.158.617	6.842.547.286
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		91.692.399.217	88.683.904.517
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-

2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	4.20 71.228.426.334	71.005.124.334
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.21 20.424.746.474	17.639.553.773
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	39.226.409	39.226.410
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343	-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	533.602.655.066	523.781.547.905
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.23 533.602.655.066	523.781.547.905
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b	-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	126.438.409.590	126.438.409.590
3. Quyền chọn đổi trái phiếu	413	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415	(103.978.333.716)	(103.978.333.716)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	34.174.443.854	34.174.443.854
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
11. Lợi nhuận chưa phân phối	421	265.844.420.561	256.485.118.126
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	255.795.118.126	190.521.359.531
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	10.049.302.435	65.963.758.595
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	17.760.004.777	17.298.200.051
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	-	-
1. Nguồn kinh phí	431	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440	802.661.587.438	787.396.375.954


NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập


NGUYỄN MẠNH Hào
Tổng Giám Đốc
TP HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/03/2018

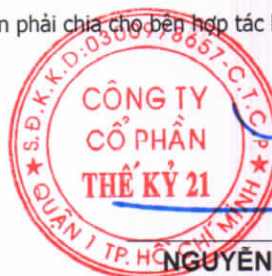
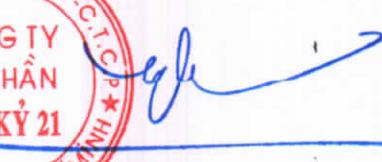
Đơn vị tính: đồng

	Mã số	TM	QUÝ 1/2018	QUÝ 1/2017	Lũy kế năm 2018	Lũy kế năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		85.841.707.917	108.898.746.622	85.841.707.917	108.898.746.622
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		6.299.935	-	6.299.935	-
3. Doanh thu thuần	10	5.1	85.835.407.982	108.898.746.622	85.835.407.982	108.898.746.622
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	50.105.173.997	64.785.977.207	50.105.173.997	64.785.977.207
5. Lợi nhuận gộp	20		35.730.233.985	44.112.769.415	35.730.233.985	44.112.769.415
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	3.280.140.861	1.731.806.498	3.280.140.861	1.731.806.498
7. Chi phí tài chính	22	5.4	473.797.381	7.121	473.797.381	7.121
Trong đó: chi phí lãi vay	23		663.660.395	-	1.072.654.887	-
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	3.925.751.056	3.665.400.099	3.925.751.056	3.665.400.099
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	5.832.901.227	5.481.592.958	5.832.901.227	5.481.592.958
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		28.777.925.182	36.697.575.735	28.777.925.182	36.697.575.735
12. Thu nhập khác	31		638.654.195	357.762.203	638.654.195	357.762.203
13. Chi phí khác	32		210.061.499	92.659.500	210.061.499	92.659.500
14. Lợi nhuận khác	40		428.592.696	265.102.703	428.592.696	265.102.703
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		29.206.517.878	36.962.678.438	29.206.517.878	36.962.678.438
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	5.912.109.161	7.512.382.047	5.912.109.161	7.512.382.047
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (*)	60		23.294.408.717	29.450.296.391	23.294.408.717	29.450.296.391
Trừ: Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		461.804.726	689.338.440	461.804.726	689.338.440
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (*)			22.832.603.991	28.760.957.951	22.832.603.991	28.760.957.951
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh				15.505.778.494	12.347.146.471	15.505.778.494
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty m	62		22.832.603.991	13.255.179.457	10.485.457.520	13.255.179.457
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ			14.484.015	13.536.475	14.484.015	13.536.475
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	446	942	694	942
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	446	942	694	942

(*) Khoản lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ bao gồm lợi nhuận phải chia cho bên hợp tác kinh doanh



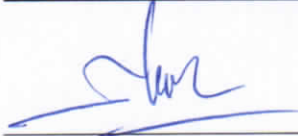
NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập

NGUYỄN MẠNH Hào
Tổng Giám Đốc
TP HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN THÊ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/03/2018

	Mã số	Quý 1.2018	Quý 1.2017
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	29.206.517.878	36.962.678.438
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	3.916.009.639	2.430.855.530
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	0	0
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(42.741.583)	0
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.115.556)	(1.733.922.054)
Chi phí lãi vay	06	(663.660.395)	0
Các khoản điều chỉnh khác	07	0	0
3. Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	32.414.009.983	37.659.611.914
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(22.940.821.342)	(1.745.951.776)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	30.693.348.225	29.594.803.407
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(1.784.568.564)	37.714.015.991
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(648.127.530)	(516.647.743)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh.	13	0	0
Tiền lãi vay đã trả	14	0	0
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.669.145.961)	(4.377.990.797)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	0	0
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(3.039.418.468)	(2.682.047.948)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	26.025.276.343	95.645.793.048
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(3.348.496.809)	(11.672.462.516)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	0	0
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	0	0
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	26.293.574.445	(33.000.000.000)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	0	0
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	0	28.100.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	0	1.731.806.498
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	22.945.077.636	(14.840.656.018)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	0	0
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	0	0
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	0	5.423.761.037
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	0	0
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(15.387.720)	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(15.387.720)	5.423.761.037
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	48.954.966.259	86.228.898.067
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	223.257.116.132	178.069.611.443
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	42.741.583	0
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	272.254.823.974	264.298.509.510


 NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế toán trưởng/Người lập


 NGUYỄN MẠNH Hào
 Tổng Giám Đốc

TP HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty

Công ty cổ phần Thế kỷ 21 ("Công ty/công ty mẹ") (tên giao dịch đối ngoại là Century 21 Joint Stock Company, C21 JSC) là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300978657 (số đăng ký kinh doanh cũ 064078) đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 12 vào ngày 16 tháng 5 năm 2016.

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

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

Hiện tại, Công ty đang đầu tư trực tiếp các dự án như :

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

Các công ty con

- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 85%;
 - Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
 - Hoạt động chính : kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim.
- Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn :
 - Địa chỉ : số 41, Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
 - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và khai thác du lịch.
- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : số 76A, Đường 30/04, Khu phố 1, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
 - Hoạt động chính : dịch vụ lưu trú, dịch vụ hỗ trợ quảng bá và tổ chức tua du lịch.
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : Thôn 6, Xã Lộc Tân, Huyện Bảo Lâm, Tỉnh Lâm Đồng;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 70%;
 - Hoạt động chính : đang triển khai trồng trà, cà phê và chanh dây.

Vốn góp vào các công ty con :

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 31/12/2017 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Sao Mai Thế Kỷ 21	11.800.000.000	85	10.030.000.000	-
Hàm Tân Thế Kỷ 21	80.000.000.000	100	80.000.000.000	-
Khải Hoàn	1.750.000.000	100	1.750.000.000	-
MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	35.000.000.000	100	35.000.000.000	-
An Việt Thế Kỷ 21	20.000.000.000	70	14.000.000.000	-

Công ty liên doanh, liên kết

- Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trần:
 - Địa chỉ : ấp Sóc Mới, xã Long Sơn, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh.
 - Hoạt động chính : đang triển khai trồng và bán xoài.

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2017 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trần	25.500.000.000	40%	10.200.000.000	-

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long tham gia hợp tác xây dựng dự án khu dân cư Camellia Garden, với tỷ lệ góp vốn của các bên lần lượt là 40% và 60%. Lợi nhuận sau thuế thu được từ việc mở bán nhà phố và biệt thự này được tạm chia theo tỷ lệ góp vốn như trên, khi dự án hoàn tất, lợi nhuận chia cho các bên sẽ được tính lại theo tỷ lệ diện tích đất các bên.

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2018, số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con là 332 người (31 tháng 12 năm 2016 là 327 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2017 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất :

- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH TMXD Khải Hoàn
- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên doanh là công ty được thành lập trên cơ sở ký kết hợp đồng, trong đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một đơn vị liên doanh độc lập đồng kiểm soát mà trong đó các bên góp vốn liên doanh được hưởng lợi ích kinh tế.

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và chênh lệch đánh giá lại được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư ngắn hạn là những khoản đầu tư có thời hạn đáo hạn ban đầu trong vòng hoặc không quá 12 tháng. Các khoản đầu tư ngắn hạn được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định

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

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

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính. Thời gian khấu hao cho một số nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	4 - 25 năm
Máy móc thiết bị	2 - 15 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Dụng cụ quản lý	3 - 8 năm
Vườn cây lâu năm	10 năm
Tài sản cố định khác	5 - 18 năm

3.7 Tài sản cố định vô hình

Thời gian khấu hao cho một số nhóm tài sản như sau :

Chi phí đền bù giải tỏa	Theo thời hạn trên hợp đồng thuê đất
Chi phí lập đề án khai thác các mỏ bùn	3 - 4 năm
Giá trị thương quyền mỏ nước khoáng	16 năm
Phần mềm kế toán	3 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	Theo thời hạn trên GCN QSD đất
Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài	Không trích khấu hao

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được tính theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao cho một số nhóm tài sản như sau:

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng công trình

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

Vườn cây

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

Giá gốc của vườn cây khi đưa vào khai thác được xác định bằng tổng chi phí đầu tư cho vườn cây và được ghi nhận vào tài sản cố định cho mỗi cây lâu năm và chi phí trả trước dài hạn cho mỗi cây ngắn ngày. Khi thanh lý vườn cây, phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại của vườn cây được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Vườn cây được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khai thác ước tính như sau :

Vườn cây ngắn ngày (chanh dây)	2 - 3 năm
Vườn cây lâu năm (trà, cà phê)	10 năm

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước chủ yếu bao gồm chi phí cải tạo công trình, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng và tiền sử dụng đất.

Chi phí cải tạo công trình, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong khoảng thời gian từ 2 đến 5 năm tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Tiền sử dụng đất cho 15.000 m² đất dùng để xây dựng nhà làm việc tại thửa số 6, tờ bản đồ số 2, tiểu khu số 454, xã Lộc Tân, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam được ghi nhận như là chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ theo thời hạn thuê là đến ngày 5 tháng 6 năm 2058.

3.11 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

3.12 Trích lập các quỹ

Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ

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

Trên báo cáo tài chính hợp nhất

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

3.13 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

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

3.14 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018

được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế có liên quan sẽ được thực hiện.

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

3.15 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu là khoản lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ sau khi trừ đi phần lợi nhuận phải trả cho Báo Tuổi Trẻ và Nam Long theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

3.16 Báo cáo bộ phận

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

3.17 Bên liên quan

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

Các công ty/cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan :

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty liên doanh
Báo Tuổi trẻ	Việt Nam	Cổ đông
Ông Nguyễn Mạnh Hào	Việt Nam	Cổ đông/Tổng giám đốc
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long	Việt Nam	Nhận vốn góp đầu tư dự án
Công ty Trần Minh An	Việt Nam	Bên liên quan
Ông Đỗ Đình Dũng	Việt Nam	Giám đốc Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21
Ông Thân Trọng Việt	Việt Nam	Chủ tịch HĐQT Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trần

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Tiền mặt tồn quỹ	1.313.045.661	690.828.352
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.785.025.882	21.591.076.892
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	244.156.752.431	200.975.210.888
	272.254.823.974	223.257.116.132

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

	31/03/2018		31/12/2017	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	261.016.323.974	261.016.323.974	211.860.556.455	211.860.556.455
USD	502.813,17	11.238.500.000	502.852,77	11.396.559.677
		272.254.823.974		223.257.116.132

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	28.075.293.472	54.368.867.917

Đầu tư tài chính dài hạn

		31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(a)	9.098.140.533	9.098.140.533
Đầu tư dài hạn khác	(b)	6.750.000.000	6.750.000.000
		15.848.140.533	15.848.140.533
Dự phòng:			
Đầu tư dài hạn khác	(c)	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
		(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
		9.098.140.533	9.098.140.533

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

	31/03/2018		31/12/2017	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị đầu tư VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị đầu tư VND
Công ty TNHH Tân Uyên	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Công ty Minh Trân	9.098.140.533	10.215.945.000	9.098.140.533	10.215.945.000
	9.098.140.533	25.215.945.000	9.098.140.533	25.215.945.000

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	9.098.140.533	17.989.529.828
Tăng trong năm	-	1.800.000.000
Lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	-	(148.503.884)
Chuyển nhượng khoản đầu tư	-	(10.542.885.411)
Số dư cuối năm	9.098.140.533	9.098.140.533

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(b) Các khoản đầu tư dài hạn khác

		31/03/2018		31/12/2017
	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông	5%	6.750.000.000	5%	6.750.000.000
- Địa chỉ : TP. Hồ Chí Minh				

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018

- Hoạt động chính : Mua bán, kinh doanh chứng khoán.
- Tình hình hoạt động : Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được Công ty lập dự phòng.

6.750.000.000

6.750.000.000

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	6.750.000.000	6.750.000.000
Trích lập trong năm	-	-
Số dư cuối năm	6.750.000.000	6.750.000.000

Số dư dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cuối năm thể hiện khoản giảm giá cho khoản đầu tư vào Công ty cổ phần chứng khoán Viễn Đông.

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Phải thu bán nhà tại dự án Camellia Garden	22.412.371.800	19.399.584.736
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, thuê mặt bằng	67.710.614	57.950.580
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	1.511.928.935	728.416.534
Phải thu khách hàng khác	253.232.000	51.010.000
	24.255.243.349	20.236.961.850

4.4 Ứng trước cho người bán

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Ứng trước - nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	6.089.047.654	4.000.000.000
Ứng trước - các nhà thầu xây dựng, cung cấp nội thất cho công trình khách sạn Đảo Ngọc	-	-
Ứng trước cho người bán khác	2.090.884.426	3.213.683.503
	8.179.932.080	7.213.683.503

Đây là khoản ứng trước cho Công đoàn báo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất với diện tích 5.922,3 m² tại quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Nhà ở thương mại với tổng giá trị chuyển nhượng là 13 tỷ VND theo biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2016.

4.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Phải thu về cho vay – Bên thứ ba	-	-
Phải thu về cho vay – Bên liên quan	200.000.000	200.000.000
	200.000.000	200.000.000
<i>Dài hạn</i>		
Phải thu về cho vay – Bên liên quan	2.700.000.000	2.700.000.000
	2.700.000.000	2.700.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018

Chi tiết khoản phải thu về cho vay từ các bên liên quan như sau :

- 200 triệu VND là khoản phải thu ông Đỗ Đình Dũng – Giám đốc của Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 theo hợp đồng cho vay số 138/HĐ-2017 ngày 13 tháng 11 năm 2017 với lãi suất hiện đang áp dụng là 4,5%/năm, trong thời hạn vay 2 tháng.
- 2,7 tỷ VND là khoản phải thu từ ông Thân Trọng Việt – Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trần theo hợp đồng cho vay số 134/HĐ-2017 ngày 20 tháng 10 năm 2017, với lãi suất hiện đang áp dụng là 5,5%/năm, trong thời hạn 60 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 6 tỷ VND.

4.6 Các khoản phải thu khác

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Phải thu nhân viên	667.000.000	2.277.168.288
Cho bên liên quan mượn tiền		4.971.176.111
Lãi dự thu		65.695.874
Ký quỹ	10.000.000	10.000.000
Phải thu phí quản lý của cư dân Camellia	248.500.000	852.900.000
Phải thu khác (*)	7.670.125.892	848.392.615
	8.595.625.892	9.025.332.888
<i>Dài hạn</i>		
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng, mỏ bùn		217.126.990
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	138.822.705.000	120.064.625.000
	138.822.705.000	120.281.751.990

(*) Trong đó, bao gồm 505.384.545 VND là khoản nợ khó đòi và đã được lập dự phòng cho khoản nợ này.

(**) Đây là các khoản phải thu các cá nhân từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD"), chi tiết như sau :

- 42.722.705.000 VND là khoản hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng theo hợp đồng hợp tác số 123/HĐ-2017 ngày 10 tháng 7 năm 2017 để thực hiện dự án "phát triển quỹ đất thực hiện dự án tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai", quy mô dự kiến từ 100 - 150 ha.
- 96.100.000.000 VND là khoản hợp tác đầu tư với bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh¹ theo hợp đồng hợp tác số 139/HĐ-2017 ngày 14 tháng 11 năm 2017 để phát triển quỹ đất tại huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

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

	31/03/2018		31/12/2017	
	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND
Trả trước cho người bán	375.600.000	375.600.000	375.600.000	375.600.000
Phải thu khác	505.384.545	505.384.545	505.384.545	505.384.545
	880.984.545	880.984.545	880.984.545	880.984.545

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	880.984.545	880.984.545
Số dư cuối năm	880.984.545	880.984.545

4.8 Hàng tồn kho

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Nguyên vật liệu	1.056.355.379	1.116.425.788
Công cụ, dụng cụ	363.472.900	431.618.577
Hàng hóa	104.310.504	109.303.479
Chi phí dở dang – Chi phí chăm sóc trồng trọt	486.607.549	381.263.159
	2.010.746.332	2.038.611.003

4.9 Chi phí trả trước

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công cụ dụng cụ	434.782.909	1.011.790.707
Chi phí thuê bãi giữ xe	43.679.656	313.324.260
Chi phí khác		-
	478.462.565	1.325.114.967
<i>Dài hạn</i>		
Chi phí cải tạo công trình	4.175.065.385	3.357.877.651
Công cụ dụng cụ	5.056.539.918	5.377.921.258
Chi phí đầu tư vườn chanh dây	3.397.139.739	3.520.464.309
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	1.932.701.892	143.615.699
Chi phí khác	294.922.122	247.280.186
Tiền sử dụng đất		714.430.021
	14.856.369.056	13.361.589.124

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	14.175.808.679	6.176.119.760
Tăng trong năm	2.693.903.696	11.703.460.889
Phân bổ vào chi phí trong năm	(1.976.448.144)	(4.517.991.525)
Số dư cuối năm	14.856.369.056	13.361.589.124

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018

4.10 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Vườn cây lâu năm VND	Tài sản khác VND	Cộng VND
Nguyên giá							
Vào ngày 01/01/2018	138.899.381.246	9.920.109.060	6.332.721.466	512.016.700	11.834.766.252	13.083.848.697	180.659.843.421
Mua trong năm	1.761.594.578	671.742.000				522.500.000	2.955.836.578
Tăng từ xây dựng cơ bản							
Thanh lý							
Vào ngày 31/03/2018	140.660.975.824	10.591.851.060	6.332.721.466	512.016.700	11.834.766.252	13.683.348.697	183.615.679.999
Giá trị hao mòn lũy kế							
Vào ngày 01/01/2018	61.246.405.296	6.628.875.079	3.228.224.680	512.016.700	4.762.865.534	4.774.739.217	81.153.126.506
Khấu hao trong năm	2.585.462.642	194.554.488	130.711.437	-	220.996.898	236.703.417	3.368.428.882
Thanh lý							
Vào ngày 31/03/2018	63.831.867.938	6.823.429.567	3.358.936.117	512.016.700	4.983.862.432	5.011.442.634	84.521.555.388
Giá trị còn lại							
Vào ngày 01/01/2018	77.652.975.950	5.452.024.570	3.104.496.786	-	7.071.900.718	6.225.318.891	99.506.716.915
Vào ngày 31/03/2018	76.829.107.886	3.768.421.493	2.973.785.349	-	6.850.903.820	8.671.906.063	99.094.124.611

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 :

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 25.513.470.451 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 26.811.302.225 VND).
- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng là 33.462.064.950 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018

4.11 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán VND	Chi phí đền bù giải tỏa VND	Quyền sử dụng đất VND	Phí giấy phép khai thác mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Vào ngày 01/01/2018	319.842.840	15.584.734.702	17.395.636.274	761.405.136	400.000.000	34.461.618.952
Mua trong năm						
Vào ngày 31/03/2018	319.842.840	15.584.734.702	17.395.636.274	761.405.136	400.000.000	34.461.618.952
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2018	166.352.840	4.535.886.838	201.662.888	240.801.628	274.999.964	5.419.704.158
Khấu hao trong năm	6.804.000	135.780.408	76.658.853	8.378.430	6.249.999	233.871.690
Vào ngày 31/03/2018	173.156.840	4.671.667.246	278.321.741	249.180.058	281.249.963	5.653.575.848
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2018	153.490.000	11.048.847.864	17.193.973.386	520.603.508	125.000.036	29.041.914.794
Vào ngày 31/03/2018	78.786.000	10.913.067.456	17.185.214.533	512.225.078	118.750.037	28.808.043.104

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 :

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.114.894.422 VND (31 tháng 12 năm 2016 là 984.694.422 VND).
- Giá trị còn lại của quyền sử dụng đất dùng để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng là 16.996.871.002 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018

4.12 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2018	2.933.909.250	26.919.086.889	7.304.637.834	37.157.633.973
Tăng trong năm	-	-	-	-
Vào ngày 31/03/2018	2.933.909.250	26.919.086.889	7.304.637.834	37.157.633.973
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2018	782.375.799	23.302.684.046	3.116.645.492	27.201.705.337
Khấu hao trong năm	-	313.709.067	-	313.709.067
Vào ngày 31/03/2018	782.375.799	23.616.393.113	3.116.645.492	27.515.414.404
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2018	2.151.533.451	3.616.402.843	4.187.992.342	9.955.928.636
Vào ngày 31/03/2018	2.151.533.451	3.302.693.776	4.187.992.342	9.642.219.569

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2018, nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.011.388.039 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 7.011.388.039 VND).

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

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	87.430.679.198	85.884.520.575
- Khu dân cư Camellia Garden (*)	31.089.253.243	63.313.544.999
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	736.283.142	734.892.742
- Dự án Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức	768.402.798	757.143.619
- Khu du lịch suối khoáng Phong Điền, Bình Thuận	1.779.484.728	1.779.484.728
	121.804.103.109	152.469.586.663

(*) Đây là dự án cùng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần đầu tư Nam Long (xem thêm thuyết minh 4.20b).

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

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	89.853.497.595	98.411.447.832
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng, thiết kế, đo vẽ và xây dựng hoàn thiện căn hộ	25.248.452.313	48.114.175.106
Các chi phí khác	6.702.153.201	5.943.963.725
	121.804.103.109	152.469.586.663

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018

4.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	27.431.173.315	41.976.390.241
Tăng do mua sắm trong năm	1.805.198.627	34.288.082.887
Tăng do mua lại công ty con		-
Giảm trong năm :		
Kết chuyển tài sản cố định hữu hình trong năm		(43.113.352.049)
Kết chuyển chi phí trong năm		(207.000.000)
Thu hoàn chi phí đền bù đất mỏ bùn Vạn Lương		(204.500.000)
Kết chuyển chi phí trả trước		(3.895.909.368)
Số dư cuối năm	29.236.371.942	28.843.711.711

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

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Chi tiền nhận chuyển nhượng đất (*)	11.436.935.532	11.436.935.532
Chi phí Mỏ Vĩnh Phương	7.217.372.569	7.261.190.750
Dự án mỏ ngầm VP3	404.216.363	-
Khách sạn Đảo Ngọc – Phú Quốc		-
Chi phí đầu tư trồng cây	9.389.368.390	8.442.648.851
Chi phí cải tạo nhà hàng		1.412.538.396
Khác	788.479.088	290.398.182
	29.236.371.942	28.843.711.711

(*) Chủ yếu bao gồm tiền chi trả cho việc 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, và đến ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với phần đất mở rộng này.

4.15 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả)

	31/03/2017 VND	31/12/2017 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả) phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ/(chịu thuế) :		
Chi phí khấu hao	379.534.581	379.534.581
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(42.577.392)	(42.577.392)
	336.957.189	336.957.189

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 20% (2016: 20%).

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	336.957.189	(27.313.026)
Ghi nhận thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	-	364.270.215
Số dư cuối năm	336.957.189	336.957.189

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018

4.16 Phải trả người bán

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Phải trả người bán - Bên liên quan	6.158.324.208	430.415.436
Phải trả người bán - Bên thứ ba		
- Các nhà cung cấp khác	5.481.747.667	6.595.324.115
	11.640.071.875	7.025.739.551

4.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Người mua trả tiền trước - Bên thứ ba		
- Các khách hàng mua căn hộ - Dự án Camelia Garden	69.568.461.285	49.974.689.966
- Các nhà cung cấp khác		272.833.626
	69.568.461.285	50.247.523.592

4.18 Thuế

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm		7.602.524.672
Phát sinh trong năm:		
- Thuế GTGT được khấu trừ		12.569.524.440
- Thuế GTGT đã khấu trừ		(14.907.777.588)
- Thuế GTGT không được khấu trừ		(250.012.174)
Số dư cuối năm		5.014.259.350

Thuế và các khoản phải nộp/(phải thu) Nhà nước

	Vào ngày 01/01/2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Vào ngày 31/03/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	705.186.058	10.030.271.192	(5.832.634.987)	4.902.822.263
Thuế tiêu thụ đặc biệt	45.458.961	181.893.359	(174.266.644)	53.085.676
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.028.819.638	5.912.109.161	(8.669.145.961)	5.272.680.345
Thuế thu nhập cá nhân	226.831.627	225.410.137	(399.955.262)	52.504.329
Thuế tài nguyên	54.614.800	181.027.200	(180.147.100)	55.494.900
Tiền thuê đất, thuế nhà đất	-	4.000.000	(4.000.000)	-
Phí môi trường	64.504.346	187.482.366	(187.466.616)	64.520.096
Lệ phí môn bài	-	11.000.000	(11.000.000)	-
Cộng	9.125.415.430	16.733.193.415	15.458.616.570	10.401.107.609
Trong đó				
Phải thu (thuế TNDN và TNCN tại công ty con)	(1.115.334)			(1.098.117)
Phải trả	9.126.530.764			10.400.210.102

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018

4.19 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Chi phí phải trả cho nhà thầu	543.685.708	607.938.508
Chi phí lãi vay	183.442.209	167.085.775
Chi phí hỗ trợ bán hàng	1.249.542.759	1.515.218.315
Chi phí khác	82.392.404	21.248.037
	2.059.063.080	2.311.490.635

4.20 Phải trả khác

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
Ngắn hạn		
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh (a)	8.396.088.298	6.563.497.700
Lợi nhuận phải trả Công ty Nam Long/ hợp tác kinh doanh (b)	45.089.604.703	64.575.048.830
Khách hàng đặt cọc mua nhà thuộc dự án Camellia Garden	818.552.100	538.117.100
Bà Tăng Thị Cẩm Tú (c)	9.990.000.000	9.990.000.000
Ông Trần Quang Mỹ		-
Phải trả bên liên quan	5.337.793.546	5.337.793.546
Cổ tức còn phải trả	379.429.460	394.817.180
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	102.184.486	16.380.922
Phí bảo trì, quản lý dự án Camelia thu hộ	4.561.760.998	3.647.206.998
Các khoản phải trả khác	742.702.077	1.188.467.373
	75.418.115.668	92.251.329.649
Dài hạn		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	7.152.205.000	6.928.903.000
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ (a)	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn (b)	49.741.692.288	49.741.692.288
	71.228.426.334	71.005.124.334

- (a) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh khai thác cao ốc Yoco giữa Công ty và báo Tuổi Trẻ, tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50, lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng sau khi phân phối quỹ dự trữ bắt buộc (5%) và khen thưởng phúc lợi (5%) từ lợi nhuận này được chia đều cho 2 bên. Trong quý 1 năm 2017, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 1.832.590.598 VND (năm 2017 là 6.563.497.700 VND).
- (b) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu dân cư 9B-7 Khu đô thị Nam Sài Gòn "Dự án Camellia Garden" và phụ lục số 12/PLHĐ-2014 ngày 29 tháng 5 năm 2014, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long tham gia hợp tác đầu tư 60% vốn trong dự án này. Vào cuối năm 2016, Nam Long và Công ty bắt đầu mở bán nhà – biệt thự thuộc dự án Camellia Garden, lợi nhuận sau thuế thu được từ việc mở bán các căn hộ này được tạm chia theo tỷ lệ góp vốn là Nam Long: 60% và Công ty: 40%. Trong quý 1 năm 2017, lợi nhuận phải chia cho Nam Long từ hoạt động bán căn hộ cho dự án này là 10.514.555.873 VND (năm 2017 là 57.988.429.834 VND). Sau khi dự án hoàn tất, lợi nhuận được phân chia cho các Bên sẽ được tính toán lại theo thực tế phát sinh doanh thu; chi phí trên cơ sở diện tích đất của mỗi Bên.
- (c) Đây là khoản tiền nhận từ bà Tăng Thị Cẩm Tú để chuyển nhượng lại diện tích 9.990 m² tại dự án Khu dân cư Phước Long B, quận 9 theo hợp đồng nguyên tắc vào ngày 15 tháng 7 năm 2016.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018

4.21 Vay và nợ thuê tài chính

	31/03/2018 VND	31/12/2017 VND
<i>Vay ngắn hạn</i>		-
Nợ dài hạn đến hạn trả	8.889.486	2.785.192.701
	8.889.486	2.785.192.701
<i>Vay dài hạn</i>		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	20.424.746.474	20.424.746.474
Trừ nợ dài hạn đến hạn trả	(2.785.192.701)	(2.785.192.701)
	17.639.553.773	17.639.553.773
	20.424.746.474	20.424.746.474

Tình hình vay trong năm như sau :

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	12.010.564.218	12.010.564.218
Vay trong năm	8.414.182.256	8.414.182.256
Số dư cuối năm	20.424.746.474	20.424.746.474

Đây là khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh quận 2 để xây dựng khách sạn Đảo Ngọc, với hạn mức là 28 tỷ VND, thời hạn vay là 84 tháng; thời gian ân hạn là 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (17 tháng 8 năm 2016). Khoản vay này chịu lãi suất theo từng giai đoạn từ 7% đến 9,5%/năm và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay và quyền sử dụng đất (được đề cập tại thuyết minh 4.10 và 4.11).

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	6.842.547.286	5.061.884.696
Trong năm :		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ	436.155.085	4.277.633.024
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông không kiểm soát	-	136.917.805
Thu khác	-	12.582.788
Sử dụng quỹ	(2.118.543.754)	(2.646.471.027)
Số dư cuối năm	5.160.158.617	6.842.547.286

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018

4.23 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Năm trước							
Số dư 01/01/2017	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	34.174.443.854	207.000.129.531	18.490.818.549	475.489.177.808
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	134.793.319.153	1.944.299.307	136.737.618.460
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(4.277.633.024)	(136.917.805)	(4.414.550.829)
Thường HĐQT và BKS	-	-	-	-	(235.000.000)	-	(235.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(6.563.497.700)	-	(6.563.497.700)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	-	-	-	-	(57.988.429.834)	-	(57.988.429.834)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(16.243.770.000)	(3.000.000.000)	(19.243.770.000)
Phân phối cổ phiếu quỹ	-	(20.304.834.660)	20.304.834.660	-	-	-	-
Số dư 31/12/2017	193.363.710.000	126.438.409.590	(103.978.333.716)	34.174.443.854	256.485.118.126	17.298.200.051	523.781.547.905
Năm nay							
Số dư 01/01/2018	193.363.710.000	126.438.409.590	(103.978.333.716)	34.174.443.854	256.485.118.126	17.298.200.051	523.781.547.905
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	22.832.603.991	461.804.726	23.294.408.717
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(436.155.085)	-	(436.155.085)
Thường HĐQT và BKS	-	-	-	-	(690.000.000)	-	(690.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(1.832.590.598)	-	(1.832.590.598)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	-	-	-	-	(10.514.555.873)	-	(10.514.555.873)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
Phân phối cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Số dư 31/03/2018	193.363.710.000	126.438.409.590	(103.978.333.716)	34.174.443.854	265.844.420.561	17.760.004.777	533.602.655.066

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018

Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Các năm trước VND	Năm hiện hành VND	Cộng VND
Năm trước			
Số dư 01/01/2017	207.000.129.531	-	207.000.129.531
Lợi nhuận trong năm	-	134.793.319.153	134.793.319.153
Trích lập quỹ KTPL	-	(4.277.633.024)	(4.277.633.024)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(6.563.497.700)	(6.563.497.700)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	-	(57.988.429.834)	(57.988.429.834)
Chi thưởng HĐQT và BKS (235.000.000)		-	(235.000.000)
Chia cổ tức (16.243.770.000)		-	(16.243.770.000)
Số dư 31/12/2017	190.521.359.531	65.963.758.595	256.485.118.126
Năm nay			
Số dư 01/01/2018	256.485.118.126		256.485.118.126
Lợi nhuận trong năm		22.832.603.991	22.832.603.991
Trích lập quỹ KTPL		(436.155.085)	(436.155.085)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco		(1.832.590.598)	(1.832.590.598)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden		(10.514.555.873)	(10.514.555.873)
Chi thưởng HĐQT và BKS (690.000.000)			(690.000.000)
Chia cổ tức			
Số dư 31/03/2018	255.795.118.126	10.049.302.435	265.844.420.561

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 vào ngày 22 tháng 4 năm 2017, cổ tức năm 2016 được chia theo tỷ lệ là 12% mệnh giá (cổ tức năm 2015 : 12% mệnh giá).

c) Thặng dư vốn cổ phần và cổ phiếu quỹ

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 vào ngày 22 tháng 4 năm 2017, Công ty chia cổ phiếu quỹ cho cổ đông hiện hữu năm 2017 theo tỷ lệ 7% số lượng cổ phiếu đang lưu hành (hay tỷ lệ 100:7), nguồn thực hiện được lấy từ thặng dư vốn cổ phần. Vào ngày 17 tháng 11 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc phân bổ 947.540 cổ phiếu quỹ cho các cổ đông hiện hữu.

d) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	2018 VND	2017 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	193.363.710.000	193.363.710.000
+ Vốn góp cuối năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Trừ : Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá)	(48.523.560.000)	(48.523.560.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	144.840.150.000	144.840.150.000

e) Cổ phiếu

- Cổ phiếu phổ thông	31/03/2018	31/12/2017
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018

Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(4.852.356)	(4.852.356)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.484.015	14.484.015
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND

- Cổ phiếu ưu đãi : không có

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

5.1 Doanh thu

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	6.753.359.367	6.200.445.126
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	15.958.569.650	18.811.147.090
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	5.442.886.706	1.689.308.188
Doanh thu bán nhà (Camellia Garden)	56.901.610.528	81.875.796.664
Doanh thu từ sản phẩm nông nghiệp	328.137.000	169.328.000
Doanh thu dịch vụ khác	457.144.666	152.721.554
	85.841.707.917	108.898.746.622
Các khoản giảm trừ doanh thu	(6.299.935)	-
Doanh thu thuần	85.835.407.982	108.898.746.622

5.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	1.840.752.529	1.876.013.248
Giá vốn bán nhà (Camellia Garden)	34.773.499.799	51.496.009.610
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	7.642.901.772	7.875.606.985
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	5.220.116.098	2.975.263.084
Giá vốn từ sản phẩm nông nghiệp	504.378.901	420.202.138
Giá vốn dịch vụ khác	123.524.898	
	50.105.173.997	64.785.977.207

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và tiền cho vay	3.237.399.278	1.726.766.599
Lãi do chuyển nhượng khoản đầu tư		
Lãi chênh lệch tỷ giá	42.741.583	5.039.899
Doanh thu tài chính khác		
	3.280.140.861	1.731.806.498

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018

5.4 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017 VND
Chi phí lãi vay	473.797.381	7.121
Lỗi chênh lệch tỷ giá		
	<u>473.797.381</u>	<u>7.121</u>

5.5 Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017 VND
Chi phí nhân viên	789.567.507	762.756.675
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.920.499	9.559.392
Chi phí hoa hồng	454.626.012	984.873.669
Chi phí hỗ trợ bán hàng	1.498.504.385	997.989.259
Các chi phí khác	1.176.132.653	910.221.104
	<u>3.925.751.056</u>	<u>3.665.400.099</u>

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017 VND
Chi phí nhân viên	3.688.147.676	3.501.455.169
Chi phí khấu hao tài sản cố định	196.212.896	94.755.422
Chi phí quản lý dự án Camellia	475.055.895	
Các chi phí khác	1.473.484.760	1.885.382.367
	<u>5.832.901.227</u>	<u>5.481.592.958</u>

5.7 Lợi nhuận khác

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017 VND
Thu thanh lý tài sản cố định		
Thu khác	624.601.472	357.762.203
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định		
Lợi thế thương mại		
Thu tiền điện nước từ quầy lưu niệm, nhà hàng		
Thu nhập từ xử lý công nợ		
Thu từ bồi thường	14.052.723	
Tổn thất liên quan chi phí đền bù đất tại mỏ bùn Vạn Lương		
Các khoản phạt thuế, vi phạm hành chính		
Chi phí khác	(210.061.499)	(92.659.500)
	<u>428.592.696</u>	<u>265.102.703</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018

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

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.912.109.161	7.512.382.047
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại (thuyết minh 4.15)	-	-
	5.912.109.161	7.512.382.047

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	29.206.517.878	36.962.678.438
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	57.123.890	300.563.770
Chi phí khấu hao		
Khoản chi từ quỹ phúc lợi được khấu trừ	189.863.014	
Thu nhập không chịu thuế (lãi từ giao dịch mua rẻ)		
Chênh lệch tỷ giá		
Chuyển lỗ của năm trước		298.668.031
Khoản lỗ công ty con chuyển sang năm sau	(9.024.787)	
Lợi nhuận tính thuế	29.444.479.995	37.561.910.339

Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành (20%)	5.912.109.161	7.512.382.047
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.912.109.161	7.512.382.047

5.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	23.294.408.717 VND	13.255.179.475 VND
Trừ trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	(436.155.085 VND)	VND
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	14.484.015 CP	13.536.475 CP
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	446 VND/CP	942 VND/CP

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018

6. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

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

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

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	272.255	264.299	272.255	264.299
Đầu tư tài chính ngắn hạn	28.075	64.343	28.075	64.343
Phải thu khách hàng	24.255	7.818	24.255	7.818
Phải thu cho vay ngắn hạn	2.900	-	2.900	-
Phải thu khác	7.715	7.850	7.715	7.850
	335.200	344.310	335.200	344.310
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	11.640	34.701	11.640	34.701
Các khoản phải trả khác	75.039	64.447	75.039	64.447
Phải trả dài hạn khác	71.228	106.176	71.228	106.176
Vay	20.425	-	20.425	-
	178.332	205.324	178.332	205.324

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên Ban Giám đốc ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn trên hợp đồng. Công ty không có các công cụ tài chính phái sinh tại ngày 31 tháng 03 năm 2018.

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch và số dư với các bên có liên quan

Công ty có phát sinh các giao dịch chủ yếu với các bên có liên quan trong năm như sau :

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017 VND
----------------------------------	--	--

Báo Tuổi Trẻ		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.832.590.598	7.513.317.976
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án	-	-
Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án		85.741.692.288
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	10.514.555.873	20.506.113.377

Vào ngày kết thúc năm tài chính, số dư phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau :

Bên liên quan/Nội dung số dư	31/03/2018 VND	31/03/2017 VND
------------------------------	-------------------	-------------------


Báo Tuổi Trẻ		
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(8.396.088.298)	(7.513.317.976)
Phải trả dài hạn khác – nhận vốn góp liên doanh Yoco	(14.334.529.046)	(14.334.529.046)
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long		
Phải trả dài hạn khác – nhận góp vốn đầu tư dự án 9B7	(49.741.692.288)	(85.741.692.288)
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(45.089.604.703)	(20.506.113.377)
Ông Đỗ Đình Dũng - Giám đốc Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21		
Tạm ứng, cho mượn tiền	4.971.176.111	
Cho vay	200.000.000	
Phải trả khác	(5.337.793.546)	
Ông Thân Trọng Việt – Chủ tịch HĐQT Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trần		
Cho vay	2.700.000.000	

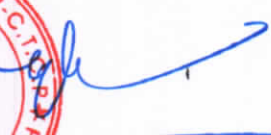
Thủ lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc trong năm như sau :

	Từ 01/01/2018 đến 31/03/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017 VND
Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác	1.301.468.782	1.185.300.000

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

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


NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế Toán Trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH Hào
 Tổng Giám đốc
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 4 năm 2018