



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM - ĐT : 38.38.228.313

Website: C21.com.vn - MST : 0300978557

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2018



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		569.455.623.718	321.800.078.399
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	375.228.718.757	223.257.116.132
1. Tiền	111		22.334.880.120	22.281.905.244
2. Các khoản tương đương tiền	112		352.893.838.637	200.975.210.888
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		140.084.869.072	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	140.084.869.072	54.368.867.917
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		47.432.173.679	35.794.993.696
1. Phải thu khách hàng ngắn hạn	131	4.3	33.586.023.240	20.236.961.850
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	6.181.394.059	7.213.683.503
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HD xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	25.000.000	200.000.000
6. Các khoản phải thu khác	136	4.6	7.817.340.925	9.025.332.888
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	4.7	(177.584.545)	(880.984.545)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	4.8	1.580.021.499	2.038.611.003
1. Hàng tồn kho	141		1.580.021.499	2.038.611.003
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.129.840.711	6.340.489.651
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	771.794.176	1.325.114.967
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.357.149.028	5.014.259.350
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		897.507	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		453.834.518.525	465.596.297.555
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		125.009.107.689	122.981.751.990
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		3.900.000.000	2.700.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	121.109.107.689	120.281.751.990
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		127.421.888.758	128.548.631.709
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	97.631.431.387	99.506.716.915
Nguyên giá	222		190.609.112.456	180.659.843.421
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(92.977.681.071)	(81.153.126.503)

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	29.790.457.371	29.041.914.794
Nguyên giá	228		36.154.314.953	34.461.618.952
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(6.363.857.582)	(5.419.704.158)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.12	8.701.092.376	9.955.928.636
Nguyên giá	231		37.157.633.973	37.157.633.973
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(28.456.541.597)	(27.201.705.337)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		149.399.921.311	181.313.298.374
1. Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.13	139.851.345.265	152.469.586.663
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.14	9.548.576.046	28.843.711.711
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	9.789.151.047	9.098.140.533
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		9.789.151.047	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		33.513.357.344	13.698.546.313
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	19.740.913.214	13.361.589.124
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	4.15	13.772.444.130	336.957.189
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
6. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.023.290.142.243	787.396.375.954
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		345.529.785.528	263.614.828.049
I. Nợ ngắn hạn	310		273.936.631.194	174.930.923.532
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	4.16	6.259.343.954	7.025.739.551
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.17	60.649.470.997	50.247.523.592
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.18	29.845.439.206	9.126.530.764
4. Phải trả người lao động	314		6.155.689.855	4.316.619.274
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.19	115.800.215.980	2.311.490.635
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	23.950.080
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.20	46.435.836.532	92.251.329.649
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.21	-	2.785.192.701
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.22	8.830.634.670	6.842.547.283
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		71.543.154.334	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	13.328.000	-
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 71.529.826.334	71.005.124.334
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.21 -	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	-	39.226.410
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343	-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	677.760.356.715	523.781.547.905
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.23 677.760.356.715	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	152.344.409.590	126.438.409.590
3. Quyền chọn đổi trái phiếu	413	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415	(39.694.333.716)	(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	322.081.496.222	256.485.118.123
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	241.311.103.126	190.521.359.531
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	80.750.393.096	65.963.758.595
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	15.510.630.765	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	1.023.290.142.243	787.396.375.954



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH HÀO
Tổng Giám Đốc

TP HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2019

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: đồng

	Mã số	TM	QUÝ 4/2018	QUÝ 4/2017	Lũy kế 12 tháng năm 2018	Lũy kế 12 tháng năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		121.426.328.120	70.101.059.038	358.586.004.470	433.533.082.110
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		6.299.935	-	6.299.935	-
3. Doanh thu thuần	10	5.1	121.426.328.120	70.101.059.038	358.579.704.535	433.533.082.110
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	53.829.783.522	36.249.631.019	185.918.370.283	253.848.567.957
5. Lợi nhuận gộp	20		67.596.544.598	33.851.188.019	172.660.834.252	179.684.514.153
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	5.891.064.295	4.388.938.540	52.471.514.094	38.995.626.009
7. Chi phí tài chính	22	5.4	3.499.557.087	1.428.898.026	37.862.788.651	65.615.921.625
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	1.405.094.221	1.041.243.136
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		(108.589.486)	-	(108.989.486)	(148.503.884)
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	9.584.118.700	4.740.238.858	20.504.537.763	21.214.627.660
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	30.012.926.784	5.475.006.956	49.018.152.228	25.837.598.506
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		30.282.016.836	26.596.012.719	117.537.580.218	105.863.488.487
12. Thu nhập khác	31		5.138.147.981	168.210.439	6.777.185.072	2.165.989.065
13. Chi phí khác	32		5.419.781.466	358.296.191	5.845.515.303	767.683.007
14. Lợi nhuận khác	40	5.7	(281.633.485)	(190.085.752)	931.969.769	1.398.306.058
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		30.000.383.351	26.405.926.967	118.469.849.987	107.261.794.545
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	20.234.709.513	5.894.709.444	44.679.504.741	35.440.373.834
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(13.468.483.430)		(13.435.486.941)	(364.270.215)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		23.234.157.268	20.511.217.523	87.225.732.187	72.185.690.926
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	61		(270.735.765)	64.981.259	1.328.193.429	1.944.299.307
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	62		23.504.893.033	20.446.236.254	85.897.538.758	70.241.391.619
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ			17.184.315	13.850.699	15.963.467	12.536.475
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	1.034	401	5.358	4.832
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	1.034	401	5.358	4.832

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH HÀO

Tổng Giám Đốc

TP HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018

	Mã số	Năm 2018	Năm 2017
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	118.469.849.987	171.813.722.079
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	14.772.675.626	13.288.099.139
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	0	0
(Lãi)/ lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(315.654.908)	17.676.860
(Lãi)/ lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(46.875.178.784)	(30.066.511.657)
Chi phí lãi vay	06	1.405.094.221	-
Các khoản điều chỉnh khác	07	0	0
3. Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	87.656.986.342	146.052.986.421
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(18.988.304.002)	(136.371.980.672)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	13.076.630.602	96.177.927.614
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	75.316.558.687	(51.835.507.700)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(5.826.003.299)	(7.097.150.357)
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	(24.289.852.905)	(30.820.239.774)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	0	12.502.700
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(3.964.820.993)	(2.881.471.027)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	122.981.394.932	15.237.147.293
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSCĐ khác	21	6.861.339.050	(21.063.305.772)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	350.909.091	224.545.455
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(86.916.001.155)	(26.925.741.787)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	0	10.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(33.629.010.000)	(1.800.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	40.012.222.025	64.884.665.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	46.473.643.623	13.764.534.784
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(26.846.897.366)	40.584.697.680
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	90.190.000.000	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	8.414.182.256
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(20.424.746.474)	0
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.243.803.375)	(19.030.845.680)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	55.521.450.151	(10.616.663.424)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	151.555.947.717	45.205.181.549
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	315.654.908	(17.676.860)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	375.228.718.757	223.257.116.132



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH HÀO
 Tổng Giám Đốc

TP HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2019

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 12 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 Mầm Éa 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 Tấn, 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 12 năm 2018

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 31/12/2018 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	2.250.000.000	-
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 Mối, 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 31/12/2018 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trần	31.100.000.000	40%	11.000.000.000	-

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 Trãi Minh Khai, quận , 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 phức 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.

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 ("lập 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 của 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 30 tháng 09 năm 2018 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất:

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 12 năm 2018

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

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 12 năm 2018

Các khoản đầu tư ngắn hạn là những khoản đầu tư có thời hạn đặc 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 cơ bản, 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 hóa 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

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ 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 12 năm 2018

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, phân 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 12 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 cổ đông công ty mẹ sau khi trừ đi phần lợi nhuận phải trả cho Dáo Tuổi Trẻ và Nam Long theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

3.16 Bảo 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
Báo Tuổi trẻ	Việt Nam	Cổ đông
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

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tiền mặt tồn quỹ	683.523.037	690.828.352
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.651.357.083	21.591.076.892
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	357.893.833.637	200.975.210.883
	<u>375.228.718.757</u>	<u>223.257.115.132</u>

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

	31/12/2018		01/01/2018	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	363.745.688.757	363.745.688.757	211.860.556.455	211.860.556.455
USD	513.773,57	11.483.030.000	502.852,77	11.396.559.677
		<u>375.228.718.757</u>		<u>223.257.116.132</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 12 năm 2018

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<u>140.084.869.072</u>	<u>54.368.867.917</u>

Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (a)	9.789.151.047	9.098.140.533
Đầu tư dài hạn khác (b)	<u>6.750.000.000</u>	<u>6.750.000.000</u>
	16.539.151.047	9.098.140.533
Dự phòng:		
Đầu tư dài hạn khác (c)	<u>(6.750.000.000)</u>	<u>(6.750.000.000)</u>
	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
	<u>9.789.151.047</u>	<u>9.098.140.533</u>

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

	31/12/2018		01/01/2018	
	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	9.789.151.047	11.015.945.000	9.098.140.533	10.215.945.000
	<u>9.789.151.047</u>	<u>26.015.945.000</u>	<u>9.098.140.533</u>	<u>25.215.945.000</u>

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	800.000.000	1.800.000.000
Lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	(108.989.486)	(148.503.884)
Chuyển nhượng khoản đầu tư	-	(10.542.885.411)
Số dư cuối năm	<u>9.789.151.047</u>	<u>9.098.140.533</u>

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(b) Các khoản đầu tư dài hạn khác

	31/12/2018	01/01/2018
	% sở hữu	% sở hữu
	Giá trị đầu tư VND	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông	5%	5%
- Địa chỉ: TP. Hồ Chí Minh	6.750.000.000	6.750.000.000
- Hoạt động chính: Mua bán, kinh doanh chứng khoán.		

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 12 năm 2018

- 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

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Phải thu bán nhà tại dự án Camellia Garden	32.308.848.899	19.399.584.736
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, thuê mặt bằng	147.296.403	57.950.580
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	-	723.416.534
Phải thu khách hàng khác	1.129.877.933	51.010.000
	33.586.023.240	20.235.961.850

4.4 Ứng trước cho người bán

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Ứng trước - nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	4.000.000.000	4.000.000.000
Ứng trước cho người bán khác	2.181.394.059	3.213.683.503
	6.181.394.059	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 theo biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2016.

4.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Phải thu về cho vay – Bên thứ ba	-	-
Phải thu về cho vay – Bên liên quan	25.000.000	200.000.000
	398.371.400	200.000.000
<i>Dài hạn</i>		
Phải thu về cho vay – Bên liên quan	3.900.000.000	2.700.000.000
	3.900.000.000	2.700.000.000

Chi tiết khoản phải thu về cho vay từ các bên liên quan 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 12 năm 2018

- 25 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.
- 3,9 tỷ VND là khoản phải thu từ ông Trần 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

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Phải thu nhân viên	785.430.000	2.277.168.288
Tạm ứng	6.966.353.182	4.971.173.111
Lãi dự thu		65.695.874
Kỳ quỹ	10.000.000	10.000.000
Phải thu phí quản lý của cư dân Camelia	22.877.419	852.900.000
Phải thu khác (*)	1.033.680.324	848.392.615
	7.817.340.925	9.025.332.889
<i>Dài hạn</i>		
Kỳ quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng, mỏ bùn	230.874.714	217.126.990
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	120.878.232.975	120.064.625.000
	121.109.107.689	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:

- 54.839.555.000 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.
- 63.087.777.975 VND là khoản hợp tác đầu tư với bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh 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

	31/12/2018		01/01/2018	
	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
Phải thu khác	177.584.545	177.584.545	505.384.545	505.384.545
	177.584.545	177.584.545	880.984.545	880.984.545

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 12 năm 2018

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	880.984.545	880.984.545
Số dư cuối năm	177.684.545	880.984.545
4.8 Hàng tồn kho	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Nguyên vật liệu	887.946.822	1.116.425.788
Công cụ, dụng cụ	371.549.770	431.618.577
Hàng hóa	110.086.385	109.303.479
Chi phí dở dang – Chi phí chăm sóc trồng trọt	210.438.522	381.263.159
	1.580.021.499	2.038.611.003
4.9 Chi phí trả trước	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công cụ dụng cụ	286.293.711	1.011.790.707
Chi phí thuê bãi giữ xe		313.324.260
Chi phí khác	485.500.465	-
	771.794.176	1.325.114.967
<i>Dài hạn</i>		
Chi phí cải tạo công trình	5.195.272.251	3.357.877.651
Công cụ dụng cụ		5.377.921.258
Chi phí đầu tư vườn chanh dây	816.953.697	3.520.464.309
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	3.611.691.524	143.615.699
Chi phí khác		247.280.186
Tiền sử dụng đất	10.216.995.742	714.430.021
	19.740.913.214	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 12 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 01/01/2013	138.899.381.240	9.920.109.060	6.332.721.466	512.016.700	11.834.766.252	13.083.846.697	180.659.843.421
Mua trong năm	1.761.594.578	304.877.536	1.028.479.088			1.224.129.200	4.319.080.402
Tăng từ xây dựng cơ bản	6.422.020.212						6.422.020.212
Thanh lý			(791.831.577)				(791.831.577)
Vào ngày 31/12/2013	147.082.996.036	10.224.986.596	6.569.368.977	512.016.700	11.834.766.252	14.384.977.897	190.609.112.458
Giá trị hao mòn lũy kế							
Vào ngày 01/01/2013	51.246.405.296	6.626.875.079	3.228.224.680	512.016.700	4.762.865.534	4.774.739.217	81.153.126.506
Khấu hao trong năm	9.348.536.632	755.111.948	631.661.192	-	883.987.592	954.288.778	12.573.886.142
Thanh lý			(749.331.577)				(749.331.577)
Vào ngày 31/12/2013	70.594.941.928	7.383.987.027	3.110.854.295	512.016.700	5.646.853.126	5.729.027.995	92.977.681.071
Giá trị còn lại							
Vào ngày 01/01/2013	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 31/12/2013	76.488.054.108	2.840.999.569	3.458.514.682	-	6.187.913.126	8.655.949.902	97.631.431.387

Vào ngày 31 tháng 12 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 2017 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 12 năm 2013

4.11 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kể 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				1.692.696.001		1.692.696.001
Vào ngày 31/12/2018	319.842.840	15.584.734.702	17.395.636.274	2.454.101.137	400.000.000	36.154.314.953
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	27.216.000	543.121.632	306.635.412	42.180.384	24.999.996	944.153.424
Vào ngày 31/12/2018	193.568.840	5.079.008.470	508.298.300	282.982.012	299.999.960	6.363.857.582
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 31/12/2018	58.374.000	10.505.726.232	16.955.237.974	2.171.119.125	100.000.040	29.790.457.371

Vào ngày 31 tháng 12 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 2017 là 984.694.422 VND).
- Giá trị còn lại của quyền sử dụng đất dùng để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng là 16.996.871.032 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 12 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	23.919.086.889	7.304.637.834	37.157.633.973
Tăng trong năm	-	-	-	-
Vào ngày 31/12/2018	2.933.909.250	23.919.086.889	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	-	1.254.836.260	-	1.254.836.260
Vào ngày 31/12/2018	782.375.799	24.557.520.306	3.116.645.492	28.456.541.597
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 31/12/2018	2.361.566.583	2.675.275.642	4.187.992.342	8.701.092.376

Vào ngày 31 tháng 12 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 2017 là 7.011.388.039 VND).

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

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	87.803.789.215	85.884.520.575
- Khu dân cư Camellia Garden (*)	48.644.213.161	63.313.544.999
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	757.533.142	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	1.880.403.948	1.779.484.728
	139.851.345.265	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 tình chất bạc gồm:

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	98.717.633.685	98.411.447.832
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng, thiết kế, đo vẽ và xây dựng hoàn thiện căn hộ	28.763.732.701	48.114.175.106
Các chi phí khác	12.369.978.879	5.943.963.725
	139.851.345.265	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 12 năm 2018

4.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	19.151.685.176	41.976.390.241
Tăng do mua sắm trong năm	2.398.631.964	34.288.082.887
Tăng do mua lại công ty con		-
Giảm trong năm :		
Kết chuyển tài sản cố định hữu hình trong năm	(12.001.741.096)	(43.113.352.049)
Kết chuyển chi phí trong năm		(207.000.000)
Thu hoàn chi phí đền bù đất mỏ bùn Van Lương		(204.500.000)
Kết chuyển chi phí trả trước		(3.895.909.368)
Số dư cuối năm	9.548.576.046	28.843.711.711

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

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi tiền nhận chuyển nhượng đất (*)		11.436.935.532
Chi phí Mỏ Vĩnh Phương		7.261.190.750
Dự án mỏ ngầm VP3	1.356.431.091	-
Khách sạn Đào Ngọc – Phú Quốc		-
Chi phí đầu tư trồng cây	7.728.993.682	8.442.648.851
Chi phí cải tạo sửa chữa	463.151.273	1.412.538.396
Khác		290.398.182
	9.548.576.046	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)

	31/12/2018 VND	01/01/2018 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 đầu tư dự án Camellia Garden	13.772.444.130	379.534.581
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(63.130.982)	(42.577.392)
	13.709.313.148	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 2018 là 20%.

Biến động góp 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	(32.996.489)	364.270.215
Số dư cuối năm	303.960.700	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 12 năm 2018

4.16 Phải trả người bán

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Phải trả người bán - Bên liên quan		430.415.436
Phải trả người bán - Bên thứ ba	6.259.343.954	6.595.324.115
- Các nhà cung cấp khác		
	6.259.343.954	7.025.739.551

4.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Người mua trả tiền trước - Bên thứ ba		
- Các khách hàng mua căn hộ - Dự án Camelia Garden	60.007.920.340	49.974.689.966
- Các nhà cung cấp khác	641.550.657	272.833.626
	60.649.470.997	50.247.523.592

4.18 Thuế

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	5.014.259.350	7.602.524.672
Phát sinh trong năm:		
- Thuế GTGT được khấu trừ	4.802.018.694	12.569.524.440
- Thuế GTGT đã khấu trừ	(5.270.653.476)	(14.907.777.588)
- Thuế GTGT không được khấu trừ	(96.713.510)	(250.012.174)
Số dư cuối năm	4.448.911.058	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 31/12/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	705.180.058	36.047.058.786	(35.717.964.060)	1.034.880.778
Thuế tiêu thụ đặc biệt	45.458.961	524.455.445	(531.218.082)	38.693.325
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.028.819.638	44.679.604.741	(24.289.852.905)	28.419.468.981
Thuế thu nhập cá nhân	226.831.627	1.260.121.371	(1.252.819.698)	234.883.300
Thuế tài nguyên	54.614.800	673.068.300	(674.645.200)	53.037.900
Tiền thuê đất, thuê nhà đất	-	111.526.598	(111.526.598)	-
Phí môi trường	34.534.346	759.848.319	(759.880.743)	64.471.922
Lệ phí môn bài	-	13.000.000	(13.000.000)	-
Cộng	9.125.415.430	84.069.283.560	(63.350.907.292)	29.845.439.203
Trong đó				
Phải thu (thuế TNDN và TNCN tại công ty con)		(897.507)		(897.507)

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 12 năm 2018

4.19 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí phải trả cho nhà thầu	-	607.938.508
Chi phí lãi vay	597.575.790	167.085.775
Chi phí hỗ trợ bán hàng		1.515.218.315
Chi phí phải trả dự án Camellia	114.635.697.482	
Chi phí khác	566.942.708	21.248.037
	115.800.215.980	2.311.490.635

4.20 Phải trả khác

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn		
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh (a)	7.127.166.563	6.563.497.700
Lợi nhuận phải trả Công ty Nam Long/ hợp tác kinh doanh (b)	27.882.654.266	64.575.048.830
Khách hàng đặt cọc mua nhà thuộc dự án Camellia Garden	194.581.100	538.117.100
Bà Tăng Thị Cẩm Tú (c)		9.990.000.000
Phải trả bên liên quan		5.337.793.546
Cổ tức còn phải trả	637.799.955	394.817.180
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	152.736.806	16.380.922
Phí bảo trì, quản lý dự án Camellia thu hộ	6.933.222.301	3.647.206.998
Các khoản phải trả khác	3.507.675.541	1.188.467.373
	46.435.836.532	92.251.329.649
Dài hạn		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	7.453.605.000	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)	40.741.692.288	40.741.692.288
	71.529.826.334	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 năm 2018, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 7.127.166.563 đồng (năm 2017 là 6.563.497.700 đồng).

(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/PLHD-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 năm 2018, lợi nhuận phải chia cho Nam Long từ hoạt động bán căn hộ cho dự án này là 29.337.605.436 đồng. 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 12 năm 2018

4.21 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<i>Vay ngắn hạn</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	2.785.192.701
	-	2.785.192.701
<i>Vay dài hạn</i>		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam		20.424.746.474
Trừ nợ dài hạn đến hạn trả	-	(2.785.192.701)
	-	17.639.553.773
	-	20.424.746.474

Tình hình vay trong năm như sau:

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	-	12.010.564.218
Vay trong năm	-	8.414.182.256
Số dư cuối năm	-	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).
 Đến ngày 30 tháng 09 năm 2018, các khoản vay đã được tái toán hết.

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	5.147.145.662	4.277.633.024
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông không kiểm soát	115.762.715	136.917.805
Thu khác		12.582.788
Sử dụng quỹ	(3.274.820.993)	(2.646.471.027)
Số dư cuối năm	8.830.634.670	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 12 năm 2018

4.23 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Năm trước							
Số dư 01/01/2017	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	34.174.443.854	207.003.129.531	18.490.818.549	475.489.177.808
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	70.241.391.619	1.944.299.307	72.185.690.926
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(4.277.633.024)	(136.917.305)	(4.414.550.829)
Thưởng HĐQT và BKS	-	-	-	-	(235.000.000)	-	(235.000.000)
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	255.485.118.126	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	255.485.118.126	17.298.200.051	523.781.547.905
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	85.897.538.758	1.328.193.429	87.225.732.187
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(5.147.145.662)	(115.762.715)	(5.262.908.377)
Thưởng HĐQT và BKS	-	-	-	-	(690.000.000)	-	(690.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.484.015.000)	(3.000.000.000)	(17.484.015.000)
Bán cổ phiếu quỹ	-	25.906.000.000	64.284.000.000	-	-	-	90.190.000.000
Số dư 31/12/2018	193.363.710.000	152.344.409.590	(39.694.333.716)	34.174.443.854	322.061.496.222	16.510.630.765	677.760.356.715

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 12 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	-	70.241.391.619	70.241.391.619
Trích lập quỹ KTPL	-	(4.277.633.024)	(4.277.633.024)
Chi thường niên 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	65.963.753.595	256.485.113.126
Năm nay			
Số dư 01/01/2018	256.485.113.126		256.485.113.126
Lợi nhuận trong năm		85.897.538.758	85.897.538.758
Trích lập quỹ KTPL		(5.147.145.662)	(5.147.145.662)
Chi thường niên HĐQT và BKS	(690.000.000)		(690.000.000)
Chia cổ tức	(14.484.015.000)		(14.484.015.000)
Số dư 31/12/2018	241.311.103.126	80.750.393.096	322.061.496.222

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 vào ngày 21 tháng 4 năm 2018, cổ tức năm 2017 được chia theo tỷ lệ 10% mệnh giá (cổ tức năm 2016 : 12% mệnh giá).

c) Thặng dư vốn cổ phần và cổ phiếu quỹ

Ngày 21/05/2018, Công ty ký Hợp đồng mua bán cổ phần (Cổ phiếu quỹ) số 44/HĐ-2018 với Công ty CP Quản lý và dịch vụ An Khánh bán 1.900.000 cổ phiếu và ký Hợp đồng mua bán cổ phần (Cổ phiếu quỹ) số 43/HĐ-2018 với Công ty CP Sài Gòn Hưng Phú bán 1.100.000 cổ phiếu đã được thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 04 năm 2018.

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)	(16.523.560.000)	(48.523.560.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	174.840.150.000	144.840.150.000

e) Cổ phiếu

	31/12/2018	01/01/2018
- Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(1.852.356)	(4.852.356)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.484.015	14.484.015
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND
- Cổ phiếu ưu đãi: không có		

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	27.490.655.397	25.548.819.849
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	59.625.574.426	65.267.865.157
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	26.053.581.657	12.819.734.438
Doanh thu bán nhà (Camellia Garden)	240.414.323.786	326.355.503.853
Doanh thu từ sản phẩm nông nghiệp	1.294.889.000	1.583.591.000
Doanh thu dịch vụ khác	3.706.980.204	1.757.567.813
	358.586.004.470	433.533.082.110
Các khoản giảm trừ doanh thu	(6.299.935)	
Doanh thu thuần	358.579.704.535	433.533.082.110

5.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	6.271.086.718	8.740.131.619
Giá vốn bán nhà (Camellia Garden)	125.051.929.337	195.992.427.636
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	27.635.946.166	29.765.443.184
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	21.916.563.956	16.522.916.116
Giá vốn từ sản phẩm nông nghiệp	2.512.379.484	2.827.649.402
Giá vốn dịch vụ khác	530.964.622	
	185.918.870.283	253.848.567.957

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và tiền cho vay	16.292.463.873	13.800.393.497
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư	35.863.387.975	25.190.076.589
Lãi chênh lệch tỷ giá	315.662.241	5.155.923
	52.471.514.094	38.995.626.009

5.4 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
Chi phí phân chia lợi nhuận hợp tác	36.434.771.999	64.551.927.534
Lỗ chênh lệch tỷ giá	22.922.431	22.750.955
Chi phí khác	1.405.094.221	1.041.243.136
	37.862.788.651	65.615.921.625

5.5 Chi phí bán hàng

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 12 năm 2018

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
Chi phí nhân viên	3.222.795.784	3.112.175.762
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.231.788.464	38.237.568
Chi phí hoa hồng	215.231.370	12.731.193.364
Chi phí hỗ trợ bán hàng	144.381.040	1.983.062.486
Các chi phí khác	15.790.341.105	3.349.958.480
	20.604.537.763	21.214.627.660
5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
Chi phí nhân viên	16.824.774.302	16.042.968.366
Chi phí khấu hao tài sản cố định	888.454.145	559.936.703
Chi phí quản lý	1.868.554.101	2.680.874.348
Các chi phí khác	29.436.369.680	6.553.819.089
	49.018.152.228	25.837.598.506
5.7 Lợi nhuận khác		
	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
Thu thanh lý tài sản cố định		224.545.455
Thu khác	6.777.485.072	1.875.955.551
Chi phí khác	(5.845.515.303)	(702.194.348)
	931.969.769	1.398.306.058
5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")		
	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	44.679.504.741	35.440.373.834
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại (thuyết minh 4.15)	(13.435.485.941)	(364.270.215)
	31.244.017.800	35.076.103.619
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	118.469.849.987	171.813.722.079
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	1.637.993.181	886.093.403
Chi phí lợi nhuận hợp tác kinh doanh	36.434.771.999	

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 12 năm 2018

Lợi nhuận được chia	(17.000.000.000)	
Chi phí trích trước chưa chứng từ	65.971.800.323	
Chênh lệch tỷ giá	(315.654.908)	
Chi phí lãi vay		(459.870.703)
Khoản lỗ công ty con chuyển sang năm sau	(7.046.717.977)	512.966.982
Lợi nhuận tính thuế	198.152.042.605	172.852.917.766
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành (20%)	44.637.897.797	34.570.583.553
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	41.706.944	869.790.281
Chi phí thuế TNDN hiện hành	44.679.604.741	35.440.373.834
5.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	85.897.538.758	70.241.391.619
Trừ trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	(5.147.145.662)	(4.277.633.024)
	80.750.393.096	65.963.758.595
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	15.963.467 CP	13.650.699 CP
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.058 VND/CP	4.832 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 12 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	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	375.229	223.257	375.229	223.257
Đầu tư tài chính ngắn hạn	140.085	54.369	140.085	54.369
Phải thu khách hàng	33.586	20.237	33.586	20.237
Phải thu cho vay ngắn hạn	25	2.900	25	2.900
Phải thu khác	7.639	8.144	7.639	8.144
	556.539	308.907	556.539	308.907
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	6.259	7.026	6.259	7.026
Các khoản phải trả khác	45.798	91.857	45.798	91.857
Phải trả dài hạn khác	71.530	71.005	71.530	71.005
Vay	-	20.425	-	20.425
	123.587	190.313	123.587	190.313

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 12 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 phải 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 phải sinh tại ngày 31 tháng 03 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 12 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 :

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
Báo Tuổi Trẻ		
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	7.127.166.563	3.563.497.700
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long		
Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án		(66.000.000.000)
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	29.307.605.433	57.983.429.834

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	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Báo Tuổi Trẻ		
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(7.127.166.563)	(3.563.497.700)
Phải trả dài hạn khác – nhận vốn góp liên doanh Ycco	(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)	(49.741.692.288)
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(27.882.654.266)	(64.575.048.830)
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	25.000.000	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 Tràn		
Cho vay	3.900.000.000	2.700.000.000

Lương, thù lao, thưởng của Ban Giám Đốc, Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát trong năm như sau :

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
Lương; thù lao, thưởng phát sinh của năm nay	2.717.682.628	2.649.160.00
Lương; thù lao, thưởng của năm trước chỉ trong năm nay	1.140.000.000	235.000.000

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 12 năm 2018

7.2 Số liệu so sánh

Một vài số liệu so sánh được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của kỳ hiện hành, chi tiết như sau:

Khoản mục	Mã số	Số liệu trên báo cáo kỳ trước (Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017) VND	Điều chỉnh phân loại lại (giảm)/tăng VND	Số liệu so sánh trình bày lại (Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017) VND
Chi phí tài chính	22	5.442.533.133	64.552.628.598	69.995.161.731
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	165.025.111.073	(64.552.628.598)	100.472.482.475
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	134.587.236.740	(64.552.628.598)	70.034.608.142
- Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh		64.552.628.598	(64.552.628.598)	-
- Lợi nhuận chia cho chủ sở hữu		70.534.354.942	-	70.534.354.942

7.3 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 30 tháng 01 năm 2019

