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 : 0300978557

NGUYỄN MẠNH HÀO

Digitally signed by NGUYỄN MẠNH HÀO
Date: 2019.01.30 19:05:47 +07'00'

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Mã số	TM	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**516.390.727.188**	**264.829.038.087**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4.1**	**357.355.935.938**	**183.264.781.534**
Tiền	111		9.658.538.210	12.938.155.207
Các khoản tương đương tiền	112		347.697.397.728	170.326.626.327
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**4.2**	**117.484.869.072**	**51.868.867.917**
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		117.484.869.072	51.868.867.917
Các khoản phải thu	**130**		**41.258.704.220**	**29.254.888.503**
Phải thu khách hàng ngắn hạn	131	**4.3**	32.456.145.307	19.457.535.316
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	**4.4**	4.808.309.932	4.970.495.419
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	134			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	**4.5**	25.000.000	200.000.000
Các khoản phải thu khác	136	**4.6**	3.969.248.951	4.954.657.768
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	**4.7**	-	(327.300.000)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
Hàng tồn kho	**140**		-	-
Hàng tồn kho	141		-	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**291.217.958**	**440.500.133**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		291.217.958	440.500.133
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		-	
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**421.173.167.740**	**406.452.584.617**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**154.410.232.975**	**133.764.625.000**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	**4.5**	33.532.000.000	13.700.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	**4.6**	120.878.232.975	120.064.625.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
Tài sản cố định	**220**		**2.148.331.811**	**2.485.469.315**
Tài sản cố định hữu hình	221	**4.8**	2.148.331.811	2.485.469.315
Nguyên giá	222		4.903.382.334	4.903.382.334
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.755.050.523)	(2.417.913.019)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(45.662.840)	(45.662.840)
Bất động sản đầu tư	**230**	**4.9**	**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)
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**137.970.938.317**	**150.690.101.935**
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.10	137.970.938.317	150.690.101.935
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	4.2	**104.508.240.373**	**109.253.356.926**
Đầu tư vào công ty con	251		153.275.358.675	152.775.358.675
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		26.015.945.000	25.215.945.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6.750.000.000	6.750.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(81.533.063.302)	(75.487.946.749)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
Tài sản dài hạn khác	**260**		**13.434.331.888**	**303.102.805**
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.11	13.434.331.888	303.102.805
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**937.563.894.928**	**671.281.622.704**
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**329.469.815.423**	**223.535.510.151**
Nợ ngắn hạn	**310**		**257.939.989.089**	**152.530.385.817**
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	4.12	777.708.138	1.404.667.870
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	60.245.231.437	49.979.148.581
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.14	28.264.035.553	7.712.751.208
Phải trả người lao động	314			1.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	115.233.273.272	1.518.466.352
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	317			
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			23.950.080
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	45.796.019.042	86.533.905.101
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.17	7.622.721.647	5.356.496.525
Quỹ bình ổn giá	323			-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	**330**		**71.529.826.334**	**71.005.124.334**
Phải trả người bán dài hạn	331			
Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
Chi phí phải trả dài hạn	333			
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
Phải trả dài hạn khác	337	4.16	71.529.826.334	71.005.124.334
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			-
Trái phiếu chuyển đổi	339			
Cổ phiếu ưu đãi	340			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**608.094.079.505**	**447.746.112.553**
Vốn chủ sở hữu	**410**	4.18	**608.094.079.505**	**447.746.112.553**
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		
Thặng dư vốn cổ phần	412	152.344.409.590	126.438.409.590
Quyền chọn đổi trái phiếu	413		
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-
Cổ phiếu quỹ (*)	415	(39.694.333.716)	(103.978.333.716)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-
Quỹ đầu tư phát triển	418	32.654.220.091	32.654.220.091
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	421	269.426.073.540	199.268.106.588
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	184.094.091.588	132.734.562.842
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	85.331.981.952	66.533.543.746
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**	**-**	**-**
Nguồn kinh phí	431	-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-	-
	439	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**	**937.563.894.928**	**671.281.622.704**
		-	-

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập

NGUYỄN MẠNH HÀO
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh ngày 30 tháng 01 năm 201

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Mã số	TM	QUÝ 4/2018 VND	QUÝ 4/2017 VND	LŨY KẾ 12 tháng 2018 VND	LŨY KẾ 12 tháng 2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	**01**		**106.756.260.291**	**70.101.069.038**	**271.486.817.339**	**353.761.891.515**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần	**10**	5.1	**106.756.260.291**	**70.101.069.038**	**271.486.817.339**	**353.761.891.515**
Giá vốn hàng bán	**11**	5.2	**42.258.410.132**	**36.249.881.019**	**133.853.980.677**	**204.732.559.255**
Lợi nhuận gộp	**20**		**64.497.850.159**	**33.851.188.019**	**137.632.836.662**	**149.029.332.260**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	17.424.038.748	824.383.567	68.173.639.647	46.823.380.749
Chi phí tài chính	22	5.4	6.532.762.309	12.844.881.772	42.502.810.983	69.994.460.667
Trong đó: chi phí lãi vay	23					
Chi phí bán hàng	25	5.5	6.235.872.504	4.740.238.858	*10.347.919.180*	12.160.713.322
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	26.697.611.513	5.475.006.956	36.702.342.567	13.993.336.282
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**30**		**42.405.692.581**	**11.615.444.000**	**116.253.403.579**	**99.703.702.738**
Thu nhập khác	31		125.891.330	159.106.439	1.284.354.169	1.247.176.992
Chi phí khác	32		30.000.000	348.192.191	267.312.901	477.696.191
Lợi nhuận khác	**40**	5.7	**95.891.330**	**(190.085.752)**	**1.017.041.268**	**769.480.801**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**42.501.583.911**	**11.425.358.248**	**117.270.444.847**	**100.473.183.539**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	20.009.203.792	5.847.543.651	40.578.535.033	30.783.554.530
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(13.194.360.522)	(345.680.197)	(13.131.229.083)	(345.680.197)
Lợi nhuận sau thuế TNDN(*)			**35.686.740.641**	**5.923.494.794**	**89.823.138.897**	**70.035.309.206**

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập

NGUYỄN MẠNH HẢO
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Mã số	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	**01**	**117.270.444.847**	**165.025.111.073**
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.591.973.764	1.401.900.740
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	6.045.116.553	5.409.239.712
(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	(67.857.977.406)	(47.042.770.281)
Chi phí lãi vay	06	-	10.542.466
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	**08**	***56.733.902.850***	***124.821.700.570***
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(12.178.815.717)	(12.615.667.770)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	22.358.336.642	140.964.074.656
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	73.471.638.453	(96.598.063.566)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	149.282.175	(41.541.813)
Tiền lãi vay đã trả	13	-	(10.542.466)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(20.261.477.985)	(25.767.071.241)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(2.739.931.823)	(1.891.089.875)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**117.532.934.595**	**128.861.798.495**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(3.312.508.654)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	224.545.455
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(85.448.001.155)	(46.925.741.787)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	15.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(42.125.830.000)	(131.864.625.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	40.012.222.025	66.392.306.325
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	67.857.977.406	27.418.910.553
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(19.703.631.724)**	**(73.067.113.108)**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	90.190.000.000	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phi	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.243.803.375)	(16.235.345.680)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**75.946.196.625**	**(16.235.345.680)**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	**50**	**173.775.499.496**	**39.559.339.707**
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	**60**	**183.264.781.534**	**143.723.118.687**
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**	**357.355.935.938**	**183.264.781.534**

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

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 cổ phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") (tên giao dịch đối ngoại là Century 21 Join: 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 được đặt tại Cao ốc Tuổi Trẻ số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

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

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.

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 (tên thương mại của dự án là Camellia Garden), thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án khu du lịch Mũi Đá, tỉnh Bình Thuận.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, số lượng nhân viên của Công ty là 51 người (31 tháng 12 năm 2017 là 56 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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. 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 thời điểm báo cáo.

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

Tất cả các chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và do đánh giá lại được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trong năm.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Máy móc thiết bị	2 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 năm
Dụng cụ quản lý	3 – 6 năm

3.5 Tài sản cố định vô hình

Phần mềm kế toán với nguyên giá là 45.662.840 VND được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao hết trong thời gian 3 năm.

3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà do Công ty 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 cửa và vật kiến trúc	6 – 25 năm
Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài	Không trích khấu hao

3.7 Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn

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.

3.8 Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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 ghi nhận 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia từ các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và đầu tư dài hạn khác :
- cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận như khoản doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận;
- cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi nhận giảm giá trị khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập 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.

3.9 Các khoản phải trả và phải trả khác

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

3.10 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả là các chi phí đã phát sinh trong kỳ này nhưng thực tế chưa chi trả và được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

3.11 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 bán hàng được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ được cung cấp và kết quả được xác định một cách đáng tin cậy.

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

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

Doanh thu từ lợi nhuận được chia

Doanh thu từ lợi nhuận được chia được ghi nhận khi quyền nhận lợi nhuận được xác lập.

3.12 Trích lập các quỹ

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

3.13 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp số dư nợ trên bảng cân đối kế toán, dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Giá trị của khoản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả được dự kiến sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc 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 được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế có liên quan sẽ được thực hiện.

3.14 Các bên có liên quan

Các bên được xem là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cùng 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/cá nhân	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Khải Hoàn	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trân	Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty liên doanh
Báo Tuổi trẻ	Việt Nam	Cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long	Việt Nam	Nhận vốn góp đầu tư dự án
Ông Thân Trọng Việt	Việt Nam	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trân
Ông Đỗ Đình Dũng	Việt Nam	Giám đốc Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21

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	94.686.944	130.953.252
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.563.881.266	12.807.201.955
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	347.697.367.728	170.326.626.327
	357.355.935.938	**183.264.781.534**

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	345.413.269.304	345.413.269.304	171.868.221.857	171.868.221.857
USD	513.773,57	11.942.666.634	502.826,37	11.396.559.677
		357.355.935.938		**183.264.781.534**

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

(a) 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	**117.484.869.072**	**51.868.867.917**

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Giá gốc:		
Đầu tư vào công ty con	153.275.358.675	152.775.358.675
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	26.015.945.000	25.215.945.000
Đầu tư vào đơn vị khác	6.750.000.000	6.750.000.000
	186.041.303.675	**184.741.303.675**
Dự phòng:		
Đầu tư vào công ty con	(58.556.269.349)	(52.620.142.282)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(16.226.793.953)	(16.117.804.467)
Đầu tư vào đơn vị khác	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
	(81.533.063.302)	**(75.487.946.749)**
Giá trị thuần	**104.508.240.373**	**109.253.356.926**

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Giá trị đầu tư và tỷ lệ (%) nắm giữ của Công ty trong các công ty con, công ty liên doanh, liên kết và các đơn vị khác như sau:

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	31/12/2018 % sở hữu	31/12/2018 VND	01/01/2018 % sở hữu	01/01/2018 VND
Đầu tư vào công ty con							
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Tỉnh Khánh Hòa	Khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	Đang hoạt động	85%	14.079.508.675 (*)	85%	14.079.508.675
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Tỉnh Bình Thuận	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	Đang hoạt động; Đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 vẫn đang trong tình trạng lỗ và Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này	100%	80.000.000.000	100%	80.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Khải Hoàn	TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng và khai thác du lịch, khai thác nước khoáng, bùn khoáng	Đã hoàn tất việc khảo sát thăm dò mỏ khoáng nóng Phong Điền và đang trình hồ sơ cho Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định để được cấp giấy phép khai thác	98,86%	2.230.000.000	98,86%	1.730.000.000
Công ty TNHH MTV Đắc Ngọc Thế Kỷ 21	Tỉnh Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch, đại lý du lịch, bán lẻ hàng hóa	Đang hoạt động (bắt đầu hoạt động kinh doanh từ tháng 5 năm 2017)	100%	45.000.000.000	100%	45.000.000.000

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	31/12/2018 VND	% sở hữu	01/01/2018 VND
Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)							
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất nông nghiệp kết hợp trên diện tích đất lâm nghiệp.	Đang triển khai trồng trà, cà phê và chanh dây	70%	11.965.850.000	70%	11.965.850.000
					153.275.358.675		**152.775.358.675**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết							
Công ty TNHH Tân Uyên	Tỉnh Bình Dương	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được Công ty lập dự phòng	41%	15.000.000.000	41%	15.000.000.000
Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trân	Tỉnh Trà Vinh	Trồng trọt,chăn nuôi, khai thác gỗ thuỷ sản biển, bán buôn nông, lâm thuỷ sản....	Đang triển khai trồng và bán xoài	40%	11.015.945.000	40%	10.215.945.000
					26.015.945.000		**25.215.945.000**
Đầu tư vào đơn vị khác							
Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông	TP. Hồ Chí Minh	Mua bán, kinh doanh chứng khoán	Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được Công ty lập dự phòng	5%	6.750.000.000	5%	6.750.000.000
					6.750.000.000		**6.750.000.000**

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc năm tài chính, chi tiết các khoản dự phòng đầu tư tài chính dài hạn như sau :

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Đầu tư vào công ty con		
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	50.424.381.322	47.641.807.042
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	4,179,330,481	3.314.322.584
Công ty TNNHH An Việt Thế Kỷ 21	3.952.557.246	1.656.484.717
	58.556.269.349	***52.612.614.343***
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		
Công ty TNHH Tân Uyên	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trần	1,226,793,953	1.117.804.467
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	-	-
	16.226.793.953	**16.117.804.467**
Đầu tư vào đơn vị khác		
Công ty Chứng khoán Viễn Đông	6.750.000.000	6.750.000.000
	6.750.000.000	**6.750.000.000**
	81.533.063.302	**75.480.418.810**

Tình hình tăng giảm của dự phòng đầu tư tài chính dài hạn như sau :

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	75.487.946.749	70.078.707.037
Trích lập trong năm	6.045.116.553	5.409.239.712
Số dư cuối năm	**81.533.063.302**	**75.487.946.749**

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 bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	57.950.580	57.950.580
Phải thu khách hàng khác	89.345.828	
	32.456.145.307	**19.457.535.316**

4.4 Ứng trước cho người bán

		31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Công đoàn báo Tuổi Trẻ	(*)	4.000.000.000	4.000.000.000
Ứng trước cho người bán khác		808.309.962	970.495.419
		4.808.309.962	**4.970.495.419**

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 m^2 tại quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Nhà ở thương mại theo biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2016.

4.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Cho vay các bên liên quan, trong đó :		
Ngắn hạn	25.000.000	200.000.000
Dài hạn	33.532.000.000	13.700.000.000
	33.557.000.000	**13.900.000.000**

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

- 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 Thân Trọng Việt – Cổ đông sáng lập của Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trân theo hợp đồng cho vay số 134/HĐ-2017 ngày 20 tháng 10 năm 2017, với lãi suất hiện đang áp dụng là 5,5%/năm, trong thời hạn 60 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 6 tỷ VND.

- 11,132 tỷ VND là khoản cho Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 vay theo hợp đồng vay vốn số 15/HĐ-2016 ngày 1 tháng 12 năm 2016, phụ lục sửa đổi vào ngày 15 tháng 11 năm 2017 với lãi suất hiện đang áp dụng là 7%/năm, trong thời hạn 60 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 12 tỷ VND.

- 18,5 tỷ VND là khoản cho Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế kỷ 21 vay theo hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV-2018 ngày 24 tháng 09 năm 2018 với lãi suất 4,6% trong thời hạn 72 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 18,5 tỷ VND.

4.6 Phải thu khác

		31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn			
Phải thu lãi vay		1.474.456.218	503.763.013
Phải thu nhân viên		785.430.000	2.071.179.231
Phải thu tiền cho công ty con mượn		525.000.000	1.025.000.000
Phải thu phí quản lý của cư dân Camellia		22.877.419	852.900.000
Phải thu khác		1.161.485314	501.815.524
		3.969.248.951	**4.954.657.768**
Dài hạn			
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh	(*)	120.878.232.975	120.064.625.000
		120.878.232.975	**120.064.625.000**

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

- 57.790.455.000 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 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
Phải thu khác	-	-	**327.800.000**	**327.800.000**

Tình hình tăng giảm của dự phòng phải thu khó đòi như sau :

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	327.800.000	327.800.000
Số dư cuối năm	-	**327.800.000**

4.8 Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2018	421.827.000	4.040.365.834	441.189.500	**4.903.382.334**
Tăng trong năm	-		-	
Thanh lý trong năm	-		-	
Vào ngày 31/12/2018	421.827.000	4.040.365.834	441.189.500	**4.903.382.334**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2018	421.827.000	1.554.896.519	441.189.500	**2.417.913.019**
Khấu hao trong năm	-	337.137.504	-	337.137.504
Thanh lý trong năm	-		-	
Vào ngày 31/12/2018	421.827.000	1.892.034.023	441.189.500	**2.755.050.523**
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2018	-	2.485.469.315	-	**2.485.469.315**
Vào ngày 31/12/2018	-	2.148.331.811		**2.148.331.811**

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 2.206.282.334 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 2.206.282.334 VND).

4.9 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	26.919.036.889	7.304.637.834	**37.157.633.973**
Tăng trong năm	-		-	
Vào ngày 31/12/2018	2.933.909.250	26.919.036.889	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	2.151.533.451	2.361.566.583	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).

4.10 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		87.800.786.216	86.884.520.575
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (Camellia Garder)	(*)	48.644.213.161	63.313.544.999
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận		757.533.142	734.892.742
- Dự án tại Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức		768.402.798	757.143.619
		137.970.938.317	**150.690.101.935**

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

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất, thuế 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	10.489.571.931	4.164.478.997
	137.970.938.317	**150.690.101.935**

(*) Đây là dự án cùng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần đầu tư Nam Long (xem thêm thuyết minh 4.16b).

4.11 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(Thuế thu nhập 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) :		
Dự phòng khoản đầu tư vào công ty con	303.102.805	345.680.197
Lãi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện	(63.130.982)	(42.577.392)
Đầu tư dự án Camellia	13.194.360.065	
	13.434.331.888	**303.102.805**

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%.

4.12 Phải trả người bán ngắn hạn

	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		
- Các nhà cung cấp khác	777.708.138	974.252.434
	777.708.138	**1.404.667.870**

4.13 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	237.361.097	4.458.715
	60.245.281.437	**49.979.148.681**

4.14 Thuế

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	-	5.660.550.249
Phát sinh trong năm:		
- Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	**3.906.184.563**	7.576.951.860
- Thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	(3.795.159.558)	(12.987.489.935)
- Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ	(111.025.005)	(250.012.174)
Số dư cuối năm	-	-

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	400.582.413	27.355.619.027	(23.346.039.646)	615.002.234
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.121.962.886	40.578.535.033	(20.261.477.985)	27.439.019.934
Thuế thu nhập cá nhân	190.205.909	1.058.735.957	(1.037.978.481)	210.963.385
Lệ phí môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	
Cộng	**7.712.751.208**	**69.187.626.657**	**(48.463.392.312)**	**28.264.985.553**

4.15 Chi phí phải trả

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí hỗ trợ bán hàng	597.575.790	1.515.218.315
Chi phí phải trả dự án Camellia	114.635.697.482	3.248.037
	115.233.273.272	**1.518.466.352**

4.16 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
Ông Đỗ Đình Dũng	(d)	-	175.000.000
Cổ tức còn phải trả		637.799.955	394.817.180
Phí quản lý dự án ,Phí bảo trì dự án Camelia thu hộ		6.933.222.301	3.647.206.998
Các khoản phải trả khác		2.992.600.507	650.217.293
		45.796.019.042	**86.533.905.101**
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)	49.741.692.288	49.741.692.288
		71.529.826.334	**71.005.124.334**

Thec 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).

4.16 Phải trả khác (tiếp theo)

(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 năm 2018, lợi nhuận phải chia cho Nam Long từ hoạt động bán căn hộ cho dự án này là 29.307.605.436 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 m^2 tại dự án Khu dân cư Phước Long B, quận 9 theo hợp đồng nguyên tắc vào ngày 15 tháng 7 năm 2016.

(d) Đây là khoản vốn còn phải trả cho ông Đỗ Đình Dũng để mua lại 70% vốn trong Công ty TNHH An Việt tại tỉnh Lâm Đồng.

4.17 Quỹ khen thưởng, phúc lợi ("KTPL")

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	5.356.496.525	3.510.820.940
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	4.491.156.945	3.502.066.578
Sử dụng quỹ trong năm	(2.224.931.823)	(1.656.089.875)
Số dư cuối năm	**7.622.721.647**	**5.356.496.525**

4.18 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 sau thuế chưa phân phối*	*Cộng*
	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)	32.654.220.091	149.213.332.842	**397.691.338.807**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	70.035.309.206	70.035.309.206
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(3.502.066.578)	(3.502.066.578)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(235.000.000)	(235.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(16.243.770.000)	(16.243.770.000)
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)**	**32.654.220.091**	**199.268.106.588**	**447.746.112.553**
Năm nay						
Số dư 01/01/2018	**193.363.710.000**	**126.438.409.590**	**(103.978.333.716)**	**32.654.220.091**	**199.268.106.588**	**447.746.112.553**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	89.823.138.897	89.823.138.897
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(4.491.156.945)	(4.491.156.945)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(690.000.000)	(690.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.484.015.000)	(14.484.015.000)
Chuyển nhượng 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)**	**32.654.220.091**	**269.426.073.540**	**608.094.079.505**

Vốn cổ phần : Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 12 ngày 16 tháng 5 năm 2016, vốn điều lệ của Công ty là 193.363.710.000 VND, chia thành 19.336.371 cổ phần.

4.18 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối ("LNSTCPP")

	LNSTCPP của các năm trước VND	*LNSTCPP năm hiện hành* VND	*Cộng* VND
Năm trước			
Số dư 01/01/2017	149.213.332.842	-	149.213.332.842
Lợi nhuận trong năm	-	70.035.309.206	70.035.309.206
Trích lập quỹ KTPL	-	(3.501.765.460)	(3.501.765.460)
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	**132.734.562.842**	**66.533.543.746**	**199.268.106.588**
Năm nay			
Số dư 01/01/2018	**199.268.106.588**		**199.268.106.588**
Lợi nhuận trong năm		89.823.138.897	89.823.138.897
Trích lập quỹ KTPL		(4.491.156.945)	(4.491.156.945)
Chi thưởng 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	**184.094.091.588**	**85.331.981.952**	**269.426.073.540**

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 à 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 21 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.

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)	(18.523.560.000)	(48.523.560.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	174.840.150.000	144.840.150.000

4.18 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

e) *Cổ phiếu*

- Cổ phiếu phổ thông

	31/12/2018	01/01/2018
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

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 cho thuê văn phòng	27.490.655.397	25.305.657.928
Doanh thu dịch vụ chung cư	389.718.618	343.161.921
Doanh thu bán nhà (Camellia Garden)	240.414.323.786	326.355.503.853
Doanh thu dịch vụ khác	3.192.119.538	1.757.567.813
Doanh thu thuần	**271.486.817.339**	**353.761.891.515**

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	6.271.086.718	8.161.514.813
Phí dịch vụ chung cư	530.964.622	578.616.806
Giá vốn bán nhà (Camellia Garden)	125.051.929.337	195.992.427.636
	133.853.980.677	**204.732.559.255**

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	14.994.589.431	12.379.186.124
Lãi từ chuyển nhượng hợp tác đầu tư	35.863.387.975	22.511.265.000
Lãi chia từ Cty Sao Mai Thế kỷ 21	17.000.000.000	15.492.358.675
Lãi chênh lệch tỷ giá	315.662.241	5.155.923
	68.173.639.647	**50.387.965.722**

5.4 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	6.045.116.553	5.409.239.712
Chi phí phân chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh	36.434.771.999	64.551.927.534
Chi phí lãi vay		10.542.466
Lỗ chênh lệch tỷ giá	22.922.431	22.750.955
	42.502.810.983	**69.994.460.667**

5.5 Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
Chi phí môi giới, tiếp thị - dự án Camellia	10.304.051.980	12.087.082.352
Chi phí hoa hồng	43.867.200	
Chi phí khác		73.630.920
	10.347.919.180	**12.160.713.322**

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 quản lý	8.776.889.735	8.240.656.447
Chi phí khấu hao tài sản	337.137.504	211.630.685
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	161.433.123	
Chi phí quản lý dự án Camellia	26.819.935.997	2.680.874.348
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	603.766.308	2.860.674.802
	36.702.342.567	**13.993.836.282**

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 nhập khác	1.284.354.169	1.032.735.537
Chi khác	(267.312.901)	(477.696.191)
Lãi/(Lỗ) khác	**1.017.041.268**	**769.480.801**

5.8 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	40.578.535.033	30.830.720.323
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(13.131.229.083)	

	27.447.305.950	**30.830.720.323**

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	**117.270.444.847**	**165.260.940.040**
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	531.312.901	741.696.191
Chi phí lợi nhuận hợp tác kinh doanh	36.434.771.999	
Chi phí trích trước chưa chứng từ	65.971.800.323	
Thu nhập không chịu thuế (lợi nhuận được nhận)	(17.000.000.000)	(15.492.358.675)
Chênh lệch tạm thời		
Chênh lệch tỷ giá	(315.554.908)	
Lợi nhuận tính thuế	**202.892.675.162**	**150.050.406.853**
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành (20%)	40.578.535.033	30.830.720.323
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(13.131.229.083)	
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**27.447.305.950**	**30.830.720.323**

6. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

Công ty có các tài sản tài chính như : các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Nợ phải trả tài chính của Công ty 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 Công ty.

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	357.356	183.265	357.356	143.723
Đầu tư tài chính ngắn hạn	117.485	51.869	117.485	28.843
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	32.456	19.469	32.456	2.187
Phải thu khác	3.969	7.494	3.969	8.087
	511.266	**262.097**	**511.266**	**182.840**
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán ngắn hạn	778	1.405	778	44.019
Phải trả ngắn hạn khác	45.158	76.556	45.158	53.215
Phải trả dài hạn khác	71.530	71.005	71.530	136.112
	117.466	**148.966**	**117.466**	**233.346**

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.

Công ty có thể gặp phải các rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

- Rủi ro thị trường : Hoạt động của Công ty 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 Công ty 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. Công ty có rủi ro tín dụng từ hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng), tuy nhiên Công ty 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 12 năm 2017.

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1 Cam kết phải trả

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, các khoản phải trả chưa thực hiện đối với hợp đồng đã ký kết về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại quận Thủ Đức là 9 tỷ VND.

7.2 Nghiệp vụ 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	6.563.497.700
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long		
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	29.307.605.436	57.988.429.834
Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư		66.000.000.000
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21		
Cổ tức nhận được	17.000.000.000	17.000.000.000
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21		
Cho vay	132.000.000	6.000.000.000
Lãi vay	773.113.753	454.252.054
Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trân		
Góp vốn	800.000.000	1.800.000.000
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế kỷ 21		
Cho vay	18.500.000.000	15.000.000.000
Lãi vay	228.487.671	376.663.013

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)	(6.563.497.700)
Phải trả dài hạn khác - góp vốn 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)	(49.741.692.288)
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(27.882.654.266)	(64.575.048.830)
Công ty TNHH TM XD Khải Hoàn		
Phải thu tiền cho mượn	-	500.000.000
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21		
Phải thu tiền cho mượn	525.000.000	525.000.000
Cho vay	11.132.000.000	11.000.000.000
Lãi vay phải thu	1.770.968.547	472.854.794
Ông Thân Trọng Việt – Chủ tịch HĐQT Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trân		
Cho vay	3.900.000.000	2.700.000.000
Lãi vay phải thu	219.608.219	29.700.000
Ông Đỗ Đình Dũng - Giám đốc Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21		
Cho vay	25.000.000	200.000.000
Lãi vay phải thu	8.531.505	1.208.219
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21		
Cho vay	18.500.000.000	
Lãi vay phải thu	228.487.671	

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 chi trong năm nay	1.140.000.000	235.000.000

7.3 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

7.4 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế Toán Trưởng/Người lập

NGUYỄN MẠNH HÀO
Tổng Giám đốc
TP. HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2019