



**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

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

Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
HỢP NHẤT  
QUÝ 3 NĂM 2017**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 30 tháng 09 năm 2017

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>443.733.302.517</b>	<b>263.537.307.635</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>330.954.107.186</b>	<b>178.069.611.443</b>
1. Tiền	111		91.556.316.174	30.570.993.984
2. Các khoản tương đương tiền	112		239.397.791.012	147.498.617.459
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>47.648.212.500</b>	<b>31.343.126.130</b>
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	47.648.212.500	31.343.126.130
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>57.937.478.167</b>	<b>43.104.637.748</b>
1. Phải thu khách hàng ngắn hạn	131	4.3	19.294.887.428	3.188.217.124
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	11.788.320.957	22.622.177.922
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	4.500.000.000	10.500.000.000
6. Các khoản phải thu khác	136	4.6	23.235.254.327	7.675.227.247
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	4.5	(880.984.545)	(880.984.545)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.7</b>	<b>1.892.416.782</b>	<b>2.183.200.937</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.892.416.782	2.183.200.937
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.301.087.882</b>	<b>8.836.731.377</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	599.305.105	1.233.309.198
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.665.885.270	7.602.524.672
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		897.507	897.507
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		35.000.000	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>388.450.626.018</b>	<b>496.505.546.800</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>185.833.437</b>
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		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	185.833.437
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>125.865.950.145</b>	<b>91.921.521.118</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	96.590.163.661	62.099.442.088
Nguyên giá	222		174.469.939.978	133.003.366.307
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(77.879.776.317)	(70.903.924.219)
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	4.10	29.275.786.484	29.822.079.030
Nguyên giá	228		34.461.618.952	34.393.718.952
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(5.185.832.468)	(4.571.639.922)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>4.11</b>	<b>9.811.770.809</b>	<b>10.530.790.037</b>
Nguyên giá	231		36.706.739.219	36.542.225.319
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(26.894.968.410)	(26.011.435.282)

<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>208.286.466.889</b>	<b>335.328.352.620</b>
1. Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.12	176.837.877.812	293.351.962.379
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.13	31.448.589.077	41.976.390.241
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.2</b>	<b>31.796.002.657</b>	<b>52.362.929.828</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		17.870.912.657	17.989.529.828
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		20.675.090.000	41.123.400.000
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		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>12.690.435.518</b>	<b>6.176.119.760</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	12.455.695.798	6.176.119.760
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		17.612.730	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		217.126.990	-
6. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>832.183.928.535</b>	<b>760.042.854.435</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>313.249.199.240</b>	<b>284.553.676.627</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>221.974.937.964</b>	<b>136.344.792.432</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	4.14	12.823.813.196	49.236.556.369
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		88.844.547.833	14.145.816.399
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.15	15.458.125.965	4.120.918.044
4. Phải trả người lao động	314		3.695.610.922	3.752.940.729
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		3.722.573.265	493.645.500
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		95.800.320	22.777.526
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	91.612.008.738	59.510.253.169
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.17	5.722.457.725	5.061.884.696
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>91.274.261.276</b>	<b>148.208.884.195</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	70.748.307.334	136.112.376.874
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	20.424.746.474	12.010.564.218
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	4.19	42.577.392	27.313.026
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		58.630.076	58.630.077
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>518.934.729.295</b>	<b>475.489.177.808</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.20</b>	<b>518.934.729.295</b>	<b>475.489.177.808</b>
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		146.743.244.250	146.743.244.250

3. Quyền chọn đổi trái phiếu	413	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415	(124.283.168.376)	(124.283.168.376)
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	251.546.111.687	207.000.129.531
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	190.521.359.531	185.117.796.618
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	61.024.752.156	21.882.332.913
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	17.390.387.880	18.490.818.549
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	-	-
1. Nguồn kinh phí	431	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>	<b>832.183.928.535</b>	<b>760.042.854.435</b>



**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
Kế toán trưởng/Người lập



**NGUYỄN MẠNH HÀO**  
Tổng Giám Đốc

TP HCM, ngày 30 tháng 10 năm 2017

**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 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

Đơn vị tính: đồng

	Mã số	TM	QUÝ 3/2017	QUÝ 3/2016	9 tháng 2017	9 tháng 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		102,474,308,514	29,776,839,460	348,624,741,586	88,905,138,214
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần	10	5.1	102,474,308,514	29,776,839,460	348,624,741,586	88,905,138,214
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	59,919,963,751	14,047,431,057	205,213,056,621	39,115,506,139
5. Lợi nhuận gộp	20		42,554,344,763	15,729,408,403	143,411,684,965	49,789,632,075
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	4,591,228,305	2,363,884,673	32,304,922,641	7,532,918,675
7. Chi phí tài chính	22	5.4	457,093,368	10,670,533	566,546,974	86,547,958
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23	5.5	-	-	-	-
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		(118,617,171)	-	(118,617,171)	-
9. Chi phí bán hàng	25	5.6	4,923,778,085	2,872,909,040	14,391,564,968	8,276,647,395
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	5,800,072,649	4,748,444,759	17,117,836,131	13,291,822,318
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		35,846,011,795	10,461,268,744	143,522,042,362	35,667,533,079
12. Thu nhập khác	31		1,074,934,462	325,742,957	1,938,433,024	449,840,229
13. Chi phí khác	32		51,555,464	607,141,778	210,978,964	838,425,024
14. Lợi nhuận khác	40		1,023,378,998	(281,398,821)	1,727,454,060	(388,584,795)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		36,869,390,793	10,179,869,923	145,249,496,422	35,278,948,284
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	7,254,269,038	2,093,043,323	29,318,081,525	7,230,631,694
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	(2,348,364)	(2,348,364)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (	60		29,615,121,755	8,086,826,600	115,933,763,261	28,050,664,954
Trừ: Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		578,414,637	821,361,858	1,899,569,331	2,938,858,337
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (*)			29,036,707,118	7,265,464,742	114,034,193,930	25,111,806,617
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh			14,220,859,696	1,612,092,371	49,807,187,782	4,768,450,723
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	62		14,815,847,422	5,653,372,371	64,227,006,148	20,343,355,894
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ			13,536,475	13,536,475	13,536,475	13,536,475
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	1,006	340	4,508	1,425
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	1,006	340	4,508	1,425

(\*) Khoản lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ bao gồm lợi nhuận phải chia cho bên hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco ( Báo Tuổi Trẻ), Nam Long.



**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
 Kế toán trưởng/Người lập

**NGUYỄN MẠNH HÀO**  
 Tổng Giám Đốc  
 TP HCM, ngày 30 tháng 10 năm 2017

**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 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

	Mã số	9 tháng 2017	9 tháng 2016
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>145,249,496,422</b>	<b>35,278,948,284</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	9,962,833,600	7,657,309,526
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	0	0
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	5,116,181	76,417,958
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(32,418,082,662)	(7,611,452,189)
Chi phí lãi vay	06	(556,392,683)	0
Các khoản điều chỉnh khác	07	0	0
<b>3. Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>122,242,970,858</b>	<b>35,401,223,579</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	30,665,147,976	(29,646,427,747)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	116,804,868,722	(56,027,959,331)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(85,889,458,095)	68,848,979,193
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(5,645,571,945)	(4,423,318,909)
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	18,850,449,493	(10,702,921,361)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	(35,000,000)	0
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(45,367,207,953)	(3,427,127,832)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>151,626,199,056</b>	<b>22,447,592</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(32,660,442,235)	(34,264,764,013)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	224,545,455	0
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(16,305,086,370)	0
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	0	34,396,349,999
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(13,925,090,000)	(8,410,945,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	42,373,400,000	0
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	32,310,038,822	7,609,336,633
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>12,017,365,672</b>	<b>(670,022,381)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	0	0
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	0	0
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	8,414,182,256	9,376,687,312
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	0	0
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35	0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(19,168,135,060)	(19,383,400,620)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(10,753,952,804)</b>	<b>(10,006,713,308)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>	<b>152,889,611,924</b>	<b>(10,654,288,097)</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>	<b>60</b>	<b>178,069,611,443</b>	<b>182,744,027,402</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(5,116,181)	(76,417,958)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	<b>70</b>	<b>330,954,107,186</b>	<b>172,013,321,347</b>



**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
 Kế toán trưởng/Người lập



**NGUYỄN MẠNH HÀO**  
 Tổng Giám Đốc  
 TP HCM, ngày 30 tháng 10 năm 2017

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 30 tháng 09 năm 2017

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 năm 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 16 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;
- Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng suối khoáng Phong Điền, tỉnh Bình Thuận.

### Các công ty con

- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21:
  - Địa chỉ: tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 85%;
  - Hoạt động chính: khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21:
  - Địa chỉ: thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 100%;
  - Hoạt động chính: kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim.
- Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn:
  - Địa chỉ: số 41, Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 100%;
  - Hoạt động chính: đầu tư xây dựng và khai thác du lịch.
- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21:
  - Địa chỉ: số 25A Mạc Cửu, 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 tour du lịch.
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 (được mua vào ngày 19 tháng 7 năm 2016):
  - Địa chỉ: Thôn 6, Xã Lộc Tân, Huyện Bảo Lâm, Tỉnh Lâm Đồng;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 70%;
  - Hoạt động chính: đang triển khai trồng trà, cà phê và chanh dây.

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 30 tháng 09 năm 2017

Vốn góp vào các công ty con:

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 31/12/2016 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Sao Mai Thế Kỷ 21	11.800.000.000	85	10.030.000.000	-
Hàm Tân Thế Kỷ 21	80.000.000.000	100	80.000.000.000	-
Khải Hoàn	1.750.000.000	100	1.750.000.000	-
MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	35.000.000.000	100	35.000.000.000	-
An Việt Thế Kỷ 21	20.000.000.000	70	14.000.000.000	-

**Công ty liên doanh, liên kết**

- Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21:
  - Địa chỉ: đường số 2, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
  - Hoạt động chính: đầu tư xây dựng và kinh doanh khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mỹ.

Vào ngày 24 tháng 10 năm 2016, Công ty đã ký hợp đồng nguyên tắc về chuyển nhượng toàn bộ 50% vốn góp trong Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 cho ông Trần Quang Mỹ.

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

Vốn góp vào công ty liên doanh:

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2016 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Minh Trân	21.000.000.000	40%	8.400.000.000	-

**Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

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

Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long tham gia hợp tác xây dựng dự án khu dân cư Camellia Garden, với tỷ lệ góp vốn của các bên lần lượt là 40% và 60%. Lợi nhuận sau thuế thu được từ việc mở bán các căn hộ này được chia theo tỷ lệ góp vốn như trên.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con là 327 người (31 tháng 12 năm 2015 là 346 người).



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 30 tháng 09 năm 2017

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

Các điều chỉnh cần thiết sẽ 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.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất:

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

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

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

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

Vào ngày 17 tháng 7 năm 2016, Công ty đã mua lại 70% vốn điều lệ của Công ty TNHH An Việt. Tình hình tài chính của Công ty TNHH An Việt tại thời điểm mua như sau:

Chỉ tiêu	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	29.481.568
Phải thu ngắn hạn khác	7.500.000.000
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	50.219.789
Xây dựng cơ bản dở dang	7.293.653.500
Tài sản cố định hữu hình – Nguyên giá	10.050.065.809
Tài sản cố định hữu hình – Khấu hao lũy kế	(907.642.440)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	(1.650.000.000)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(27.707.273)
Phải trả ngắn hạn khác	(3.074.486.364)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	19.263.584.589
Giá trị sở hữu thuộc Công ty	13.484.509.212
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(1.518.659.212)
Khoản Thanh toán cho việc mua lại	11.965.850.000
Khoản tiền thu được	29.481.568

Khoản tiền thanh toán thuần

11.936.368.432

**CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**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 hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại ngày báo cáo.

**3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

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

**3.3 Các khoản đầu tư khác**

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

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

### 3.4 Các khoản phải thu

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

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

### 3.5 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

### 3.6 Tài sản cố định

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

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xoá 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 kỳ.

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 - 13 năm
Máy móc thiết bị	2 - 9 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Dụng cụ quản lý	3 - 8 năm
Cây lâu năm	10 năm
Tài sản cố định khác	5 - 18 năm

### 3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

### 3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

### 3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

#### *Chi phí xây dựng công trình*

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

#### *Vườn cây*

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

Vườn cây ngắn ngày khi đưa vào khai thác được xác định bằng tổng chi phí đầu tư cho vườn cây và được ghi nhận vào tài sản cố định. Khi thanh lý vườn cây, 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.

Giá gốc của vườn cây lâu năm khi đưa vào khai thác được xác định bằng tổng chi phí đầu tư cho vườn cây và được ghi nhận vào tài sản cố định. Khi thanh lý vườn cây, 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.

Khấu hao của vườn cây lâu năm được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khai thác ước tính khoảng 10 năm.

### 3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước chủ yếu là chi phí cải tạo công trình, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong khoảng thời gian tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này với thời gian tối đa là 2 năm.

Tiền sử dụng đất cho 15.000 m<sup>2</sup> 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 Lợi thế thương mại/Lãi từ giao dịch mua giá rẻ

Lợi thế thương mại được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý thuần của tài sản và công nợ tiềm tàng của công ty con – Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư lần 2 (tháng 4 năm 2014) để tăng tỷ lệ nắm giữ từ 77% lên 85%. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí trong thời gian 5 năm (2014 – 2019). Tuy nhiên, theo hướng dẫn của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, nếu sau khi đã kiểm soát công ty con, công ty mẹ tiếp tục đầu tư vào công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm phải được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được coi là các giao dịch vốn chủ sở hữu.

Khoản lãi từ giao dịch mua rẻ vào công ty con trong năm tài chính này là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư vào Công ty TNHH An Việt nhỏ hơn phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty này tại ngày mua và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### 3.12 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.

### 3.13 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.

### 3.14 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.

### 3.15 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 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% thu nhập chịu thuế, riêng Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 được áp dụng mức thuế suất 10% cho toàn bộ thời gian hoạt động.

### 3.16 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 Báo Tuổi Trẻ và Nam Long theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.

### 3.17 Báo cáo bộ phận

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

### 3.18 Bên liên quan

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

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

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty liên doanh
Báo Tuổi trẻ	Việt Nam	Cổ đông
Ông Trần Minh Đức	Việt Nam	Cổ đông
Ông Nguyễn Mạnh Hào	Việt Nam	Cổ đông/Tổng giám đốc
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long	Việt Nam	Nhận vốn góp đầu tư dự án
Công ty Trần Minh An	Việt Nam	Bên liên quan

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 30 tháng 09 năm 2017

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**

	30/09/2017 VND	01/01/2017 VND
Tiền mặt tồn quỹ	561.708.088	1.083.432.038
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	67.426.631.924	29.487.561.946
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	262.965.767.174	147.498.617.459
	<u>330.954.107.186</u>	<u>178.069.611.443</u>

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

	30/09/2017		01/01/2017	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	319.544.767.343	319.544.767.343	166.654.248.985	166.654.248.985
USD	502.839,56	11.409.339.843	502.879,13	11.415.362.458
		<u>330.954.107.186</u>		<u>178.069.611.443</u>

**4.2 Các khoản đầu tư tài chính**

**Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	30/09/2017 VND	01/01/2017 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<u>47.648.212.500</u>	<u>31.343.126.130</u>

**Đầu tư tài chính dài hạn**

		30/09/2017 VND	01/01/2017 VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(a)	17.870.912.657	17.989.529.828
Đầu tư dài hạn khác	(b)	20.675.090.000	41.123.400.000
		<u>38.546.002.657</u>	<u>59.112.929.828</u>
Dự phòng:			
Đầu tư dài hạn khác	(c)	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
		<u>(6.750.000.000)</u>	<u>(6.750.000.000)</u>
		<u>31.796.002.657</u>	<u>52.362.929.828</u>

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

	30/09/2017		01/01/2017	
	Giá trị sổ sách VND	Giá trị đầu tư VND	Giá trị sổ sách VND	Giá trị đầu tư VND
Công ty CP Codona Thế Kỷ 21	10.542.885.411	16.818.808.000	10.542.885.411	16.818.808.000
Công ty TNHH Tân Uyên	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Công ty Minh Trân	7.446.644.417	8.415.945.000	7.446.644.417	8.415.945.000

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 30 tháng 09 năm 2017

17.989.529.828    40.234.753.000    17.989.529.828    40.234.753.000

**Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Biến động đầu tư dài hạn vào công ty liên doanh, liên kết trong năm được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau:

	9 tháng 2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	17.989.529.828	10.542.885.411
Tăng trong năm	-	8.415.945.000
Lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	118.617.171-	(969.300.583)
Số dư cuối năm	<u>17.870.912.657</u>	<u>17.989.529.828</u>

(b) Các khoản đầu tư dài hạn khác

	30/09/2017		01/01/2017	
	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông	5%	6.750.000.000	5%	6.750.000.000
- Địa chỉ: TP. Hồ Chí Minh				
- Hoạt động chính: Mua bán, kinh doanh chứng khoán.				
- Tình hình hoạt động : Ngưng hoạt động do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ra quyết định đình chỉ hoạt động.				
Dự án Khu dân cư Gò Sao, Quận 12	-	-	49,43%	34.373.400.000
- Địa chỉ: TP. Hồ Chí Minh				
- Hoạt động chính: Hợp tác đầu tư vào dự án để phân chia sản phẩm và khai thác kinh doanh Khu dân cư Gò Sao, phường Thạnh Xuân, Quận 12 với diện tích là 34.394m <sup>2</sup> .				
Dự án Nhơn Trạch				
- Góp vốn hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng		13.925.090.000		
		<u>20.675.090.0000</u>		<u>41.123.400.0000</u>

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

	9 tháng 2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	6.750.000.000	6.750.000.000
Trích lập trong năm	-	-
Số dư cuối năm	<u>6.750.000.000</u>	<u>6.750.000.000</u>

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.



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 30 tháng 09 năm 2017

**4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	30/09/2017 VND	01/01/2017 VND
Phải thu bán đất nền KDC Sông Giồng		-
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	81.350.580	112.040.580
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, phí dịch vụ tại cao ốc YOCO		-
Phải thu bán nhà tại dự án Camellia Garden	18.094.153.734	2.075.269.810
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	5.700.000	1.000.906.734
Phải thu khách hàng dịch vụ tắm khoáng nóng	1.001.484.114	
Phải thu khách hàng mua nông sản	112.199.000	
	<b>19.294.887.428</b>	<b>3.188.217.124</b>

**4.4 Ứng trước cho người bán**

	30/09/2017 VND	01/01/2017 VND
Ứng trước - nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	4.000.000.000	17.755.000.000
Ứng trước - các nhà thầu xây dựng, dự án	5.161.344.879	1.466.668.479
Ứng trước cho người bán khác	2.626.976.078	3.400.509.443
	<b>11.788.320.957</b>	<b>22.622.177.922</b>

(\*) Bao gồm:

- 13.755.000.000 VND là khoản ứng trước cho Bà Nguyễn Thị Song Yên để nhận quyền sử dụng đất tại đường Cách Mạng Tháng Tám, Phú Quốc.
- 4 tỷ VND 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<sup>2</sup> tại quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Nhà ở thương mại với tổng giá trị chuyển nhượng là 13 tỷ VND theo biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2016.

**4.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	30/09/2017 VND	01/01/2017 VND
Bên liên quan	<b>4.500.000.000</b>	<b>10.500.000.000</b>

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

- 4,5 tỷ VND là khoản phải thu từ công ty TNHH Trần Minh An theo hợp đồng cho vay ngày 9 tháng 11 năm 2016, lãi suất 6,5%/năm.

**4.6 Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

	30/09/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu nhân viên	800.000.000	1.230.352.213
Tạm ứng	21.572.731.084	5.556.044.000
Lãi dự thu	-	29.837.161
Ký quỹ	10.000.000	10.000.000

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 30 tháng 09 năm 2017

Phải thu khác	852.523.243	848.993.873
	<u>23.235.254.327</u>	<u>7.675.227.247</u>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng, mỏ bùn		185.833.437
		<u>185.833.437</u>
<b>4.7 Hàng tồn kho</b>		
	<b>30/09/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	VND	VND
Nguyên vật liệu	1.107.786.063	1.295.810.078
Công cụ, dụng cụ	391.556.787	402.805.610
Hàng hóa	107.704.914	127.075.111
Chi phí sản xuất dở dang	285.369.018	357.510.138
	<u>1.892.416.782</u>	<u>2.183.200.937</u>
<b>4.8 Chi phí trả trước</b>		
	<b>30/09/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công cụ dụng cụ	41.856.062	542.346.469
Chi phí sửa chữa Yoco	435.752.999	
Chi phí thuê bãi giữ xe		300.365.162
Chi phí khác	121.696.044	390.597.567
	<u>599.305.105</u>	<u>1.233.309.198</u>
<i>Dài hạn</i>		
Chi phí cải tạo công trình	3.859.884.349	3.360.680.907
Chi phí công cụ dụng cụ	4.941.046.364	1.452.189.570
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	143.615.699	178.083.466
Chi phí khác	656.188.003	453.059.176
Phí thuê bãi đậu xe, đường ống, bãi bùn	507.821.287	
Đầu tư chanh dây	1.628.290.920	
Tiền sử dụng đất	718.849.176	732.106.641
	<u>12.455.695.798</u>	<u>6.176.119.760</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 30 tháng 06 năm 2017

**4.9 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	Thảm cỏ, cây lâu năm VND	Tài sản khác VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>							
Vào ngày 01/01/2017	96.629.596.166	7.979.051.787	5.124.877.294	512.016.700	11.834.766.252	10.923.058.108	<b>133.003.366.307</b>
Mua trong năm		351.227.273	2.697.100.000			77.000.000	3.048.327.273
Tăng từ xây dựng cơ bản	37.404.692.982	1.354.830.000					39.830.502.226
Tăng do mua lại công ty con							
Thanh lý			(1.489.255.828)				(1.489.255.828)
Vào ngày 30/09/2017	134.034.289.148	9.685.109.060	6.332.721.466	512.016.700	11.834.766.252	11,000,058,108	<b>174.469.939.978</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Vào ngày 01/01/2017	52.227.686.399	6.145.695.353	4.320.141.579	512.016.700	3.878.877.942	3.819.506.246	70.903.924.219
Khấu hao trong năm	6.491.589.571	333.689.626	266.627.492		511.363.638	861.837.599	8.465.107.926
Tăng do mua lại công ty con							
Thanh lý			(1.489.255.828)				(1.489.255.828)
Vào ngày 30/09/2017	58.719.275.970	6.479.384.979	3.097.513.243	512.016.700	4.390.241.580	4.681.343.844	<b>77.879.776.317</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Vào ngày 01/01/2017	44.401.909.767	1.833.356.434	804.735.715	-	7.955.888.310	7.103.551.862	<b>62.099.442.088</b>
Vào ngày 30/09/2017	75.315.013.178	3.205.724.621	3.235.208.223		7.444.524.672	6.318.714.264	<b>96.590.163.661</b>

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 21.834.384.853 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 26.811.302.225 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 30 tháng 06 năm 2017

**4.10 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm kê 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
<b>Nguyên giá</b>						
Vào ngày 01/01/2017	251.942.840	15.584.734.702	17.395.636.274	761.405.136	400.000.000	<b>34.393.718.952</b>
Mua trong năm	67.900.000					67.900.000
Vào ngày 30/09/2017	319.842.840	15.584.734.702	17.395.636.274	761.405.136	400.000.000	<b>34.461.618.952</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Vào ngày 01/01/2017	166.352.840	3.947.999.206	-	182.287.912	274.999.964	<b>4.571.639.922</b>
Khấu hao trong năm	37.962.000	407.341.224	125.004.035	25.135.290	18.749.997	614.192.546
Vào ngày 30/09/2017	204.314.840	4.355.340.430	125.004.035	207.423.202	293.749.961	<b>5.185.832.468</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Vào ngày 01/01/2017	85.590.000	11.636.735.496	17.395.636.274	579.117.224	125.000.036	<b>29.822.079.030</b>
Vào ngày 30/09/2017	115.528.000	11.229.394.272	17.270.632.239	553.981.934	106.250.039	<b>29.275.786.484</b>

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 924.694.422 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 984.694.422 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 30 tháng 09 năm 2017

**4.11 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
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2017	2.933.909.250	26.303.678.235	7.304.637.834	<b>36.542.225.319</b>
Tăng trong kỳ		164.513.900		164.513.900
Vào ngày 30/09/2017	2.933.909.250	26.468.192.135	7.304.637.834	<b>36.706.739.219</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2017	782.375.799	26.468.192.135	2.824.459.976	<b>26.011.435.282</b>
Khấu hao trong kỳ	-	664.393.991	219.139.137	<b>883.533.128</b>
Vào ngày 30/09/2017	782.375.799	23.068.993.498	3.043.599.113	<b>26.894.968.410</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2017	2.151.533.451	3.899.078.728	4.480.177.858	<b>11.811.712.855</b>
Vào ngày 30/09/2017	2.151.533.451	3.399.198.637	4.261.038.721	<b>9.811.770.809</b>

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017, nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 5.127.565.585 VND (ngày 30 tháng 06 năm 2016 là 7.011.388.039 VND).

**4.12 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	30/09/2017 VND	01/01/2017 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	85.840.226.755	82.815.864.953
Khu dân cư Camellia Garden	(*) 87.726.129.968	207.724.105.208
Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	734.892.742	713.642.742
Dự án Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức	757.143.619	400.563.688
Khu du lịch suối khoáng Phong Điền, Bình Thuận	1.779.484.728	1.697.785.788
	<b>176.837.877.812</b>	<b>293.351.962.379</b>

(\*) Đây là dự án cùng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần đầu tư Nam Long.

**4.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	9 tháng 2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	<b>43.781.022.810</b>	23.689.077.349
Tăng do mua sắm trong năm	31.863.144.755	17.074.254.478
Tăng do mua lại công ty con		7.293.653.500
Kết chuyển tài sản cố định hữu hình trong năm	(44.195.578.488)	(3.043.190.689)
Kết chuyển tài sản cố định vô hình trong năm		-
Kết chuyển chi phí trong năm		(453.462.129)
Kết chuyển chi phí trả trước		(2.583.942.268)
Số dư cuối năm	<b>31.448.589.077</b>	<b>41.976.390.241</b>

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 30 tháng 09 năm 2017

	9 tháng 2017 VND	01/01/2017 VND
Chi phí một số công trình xây dựng cơ bản:		
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất mở bùn Vạn Lương Vạn Ninh	11.436.935.532	11.692.435.532
Mở Vĩnh Phương	6.387.372.569	6.387.372.569
Mở rộng tháp bà 2	3.282.849.823	4.185.205.568
Nâng cấp tháp bà 1		435.179.085
Báo cáo thăm dò, hồ sơ cấp phép mở bùn	290.398.182	
Vườn cà phê, chanh dây	8.414.639.993	7.584.984.609
Xây dựng nhà lợp chanh dây	343.770.401	
Mỏ ngầm VP3	54.363.636	
Khách sạn Đảo Ngọc Phú Quốc		928.155.503
Thi công cải tạo lầu 10 tòa nhà Yoco	95.695.400	-
Sửa chữa lớn TSCĐ	1.044.629.051	-
Mua sắm TSCĐ, XDCB	97.934.490	-
	<b>31.448.589.077</b>	<b>31.213.332.866</b>
<b>4.14 Phải trả người bán</b>		
	<b>30/09/2017 VND</b>	<b>01/01/2017 VND</b>
Phải trả người bán – nhà cung cấp khác	4.847.392.951	448.899.999
Phải trả người bán – nhà thầu dự án KS Đảo Ngọc	384.943.847	
Phải trả người bán – nhà thầu dự án MĐC	821.607.004	
Phải trả người bán – nhà thầu dự án Camella (*)	6.769.869.394	48.787.656.370
	<b>12.823.813.196</b>	<b>49.236.556.369</b>
<b>4.15 Thuế</b> <i>Thuế và các khoản phải nộp/(phải thu) Nhà nước</i>		
	Vào ngày 30/09/2017 VND	Vào ngày 01/01/2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	1.404.844.156	400.006.382
Thuế tiêu thụ đặc biệt	35.437.492	64.664.687
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.877.215.117	3.408.685.578
Thuế thu nhập cá nhân	54.875.346	173.268.240
Thuế tài nguyên	23.339.800	30.199.800
Phí môi trường	62.414.056	43.195.850
Cộng	<b>15.458.125.967</b>	<b>4.120.020.537</b>
<b>4.16 Phải trả khác</b>		
	<b>30/09/2017 VND</b>	<b>01/01/2017 VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>		
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh (a)	4.885.319.927	5.927.033.863
Lợi nhuận phải trả Công ty Nam Long/ hợp tác kinh doanh (b)	51.508.486.851	6.586.618.996
Tiền đặt cọc mua nhà, phí bảo trì, phí quản lý dự án Camellia Garden	5.423.822.898	25.244.856.644

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 30 tháng 09 năm 2017

Bà Tăng Thị Cẩm Tú	(c)	9.990.000.000	9.990.000.000
Ông Trần Quang Mỹ	(d)	13.221.697.508	5.221.697.508
Phải trả bên liên quan			5.337.793.546
Cổ tức còn phải trả		462.027.800	386.392.860
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội		192.927.129	16.382.222
Ký quỹ, ký cược		171.000.000	
Ông Đỗ Đình Dũng		5.337.793.546	
Các khoản phải trả khác		418.933.079	799.477.530
		<b>91.612.008.738</b>	<b>59.510.253.169</b>
<b>Dài hạn</b>			
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ		6.401.186.000	6.036.155.540
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	115.741.692.288
Nhận ký quỹ khác		205.100.000	
		<b>70.748.307.334</b>	<b>136.112.376.874</b>

- (a) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh khai thác cao ốc Yoco giữa Công ty và báo Tuổi Trẻ, tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50, lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng sau khi phân phối quỹ dự trữ bắt buộc (5%) và khen thưởng phúc lợi (5%) từ lợi nhuận này được chia đều cho 2 bên. Trong quý 1 năm 2016, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 1.586.284.113 VND (năm 2015 là 5.927.033.863 VND).
- (b) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu dân cư 9B-7 Khu đô thị Nam Sài Gòn và phụ lục số 12/PLHĐ-2014 ngày 29 tháng 5 năm 2014, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long cùng tham gia hợp tác đầu tư dự án này. Trong năm 2016, Công ty bắt đầu mở bán nhà thuộc dự án Camellia Garden, lợi nhuận phải chia cho Nam Long trong 9 tháng năm 2017 là 44.921.867.855 đồng (trong năm 2016 là 6.586.618.996 VND).
- (c) Đây là khoản tiền nhận từ bà Tăng Thị Cẩm Tú để chuyển nhượng lại diện tích 9.990 m<sup>2</sup> tại dự án Khu dân cư Phước Long B, quận 9 theo hợp đồng nguyên tắc vào ngày 15 tháng 7 năm 2016.
- (d) Theo hợp đồng nguyên tắc về chuyển nhượng cổ phần số 12/HĐCNV ngày 24 tháng 10 năm 2016, Công ty đồng ý chuyển nhượng toàn bộ 50% vốn góp (tương đương 16.818.808.000 VND) trong Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 cho ông Trần Quang Mỹ với giá trị chuyển nhượng là 13.221.697.000 VND. Và số tiền 13.221.697.508 VND là khoản ứng trước của ông Mỹ để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty trong công ty này.

**4.17 Quỹ khen thưởng và phúc lợi ("KTPL")**

	9 tháng 2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	5.061.884.696	4.969.972.384
Trong năm:		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ	3.202.253.992	2.274.257.803
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông không kiểm soát	-	163.578.000
Thu khác	36.539.155	20.558.800
Sử dụng quỹ	(2.578.220.118)	(2.366.482.291)
Số dư cuối năm	<b>5.722.457.725</b>	<b>5.061.884.696</b>

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 30 tháng 09 năm 2017

**4.18 Vay và nợ dài hạn**

	30/09/2017 VND	01/01/2017 VND
Vay dài hạn	20.424.746.474	-
	<u>20.424.746.474</u>	<u>-</u>

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 kể từ ngày giải ngân đầu tiên và lãi suất vay hiện tại là 7%/năm. Thời gian ân hạn cho khoản vay này là 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này sẽ được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

**4.19 Thuế thu nhập hoãn lại**

	30/09/2017 VND	01/01/2017 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/ (thuế thu nhập hoãn lại phải trả) phát sinh do chênh lệch tạm thời được khấu trừ/ (chịu thuế):		
Chi phí khấu hao	(42.577.392)	(42.577.392)
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	<u>(42.577.392)</u>	<u>(42.577.392)</u>

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

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	(42.577.392)	(243.235.138)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	-	228.622.018
Thuế TN hoãn lại phải trả - bù trừ CL tỷ giá chưa thực hiện năm 2016		(27.964.272)
Số dư cuối năm	<u>(42.577.392)</u>	<u>(42.577.392)</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 30 tháng 09 năm 2017

**4.20**      **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
<b>Năm 2016</b>							
Số dư 01/01/2016	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	34.031.363.970	202.106.646.502	13.173.706.600	465.135.502.946
Điều chỉnh lại	-	-	-	143.079.884	(143.079.884)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	36.670.243.575	2.701.614.572	39.371.858.147
Phần vốn và lợi nhuận thuộc cổ đông thiểu số của Công ty An Việt tại ngày mua	-	-	-	-	-	5.779.075.377	5.779.075.377
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(2.274.257.803)	(163.578.000)	(2.437.835.803)
Thưởng HĐQT và BKS	-	-	-	-	(602.000.000)	-	(602.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(5.927.033.863)	-	(5.927.033.863)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	-	-	-	-	(6.586.618.996)	-	(6.586.618.996)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(16.243.770.000)	(3.000.000.000)	(19.243.770.000)
<b>Số dư 31/12/2016</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>(124.283.168.376)</b>	<b>34.174.443.854</b>	<b>207.000.129.531</b>	<b>18.490.818.549</b>	<b>475.489.177.808</b>
<b>Năm nay</b>							
Số dư 01/01/2017	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	34.174.443.854	207.000.129.531	18.490.818.549	475.489.177.808
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	114.034.193.930	1.899.569.331	115.933.763.261
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(3.202.253.992)	-	(3.202.253.992)
Thưởng HĐQT và BKS	-	-	-	-	(235.000.000)	-	(235.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(4.885.319.927)	-	(4.885.319.927)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	-	-	-	-	(44.921.867.855)	-	(44.921.867.855)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(16.243.770.000)	-	(16.243.770.000)
<b>Số dư 30/09/2017</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>(124.283.168.376)</b>	<b>34.174.443.854</b>	<b>251.546.111.687</b>	<b>17.390.387.880</b>	<b>518.934.729.295</b>

**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 30 tháng 09 năm 2016

**Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

**b) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối**

	Lũy kế các năm trước	Năm hiện hành	Cộng
<b>Năm trước</b>			
Số dư 01/01/2016	202.106.646.502	-	202.106.646.502
Lợi nhuận trong năm	-	36.670.243.575	36.670.243.575
Điều chỉnh tăng quỹ đầu tư phát triển	(143.079.884)	-	(143.079.884)
Trích lập quỹ KTPL	-	(2.274.257.803)	(2.274.257.803)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(5.927.033.863)	(5.927.033.863)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	-	(6.586.618.996)	(6.586.618.996)
Chi thường HDQT và BKS	(602.000.000)	-	(602.000.000)
Chia cổ tức	(16.243.770.000)	-	(16.243.770.000)
Số dư 31/12/2016	<b>185.117.796.618</b>	<b>21.882.332.913</b>	<b>207.000.129.531</b>
	VND	VND	VND
<b>Năm nay</b>			
Số dư 01/01/2017	207.000.129.531	-	207.000.129.531
Lợi nhuận trong năm	-	114.034.193.930	114.034.193.930
Trích lập quỹ KTPL	-	(3.202.253.992)	(3.202.253.992)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(4.885.319.927)	(4.885.319.927)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	-	(44.921.867.855)	(44.921.867.855)
Chi thường HDQT và BKS	(235.000.000)	-	(235.000.000)
Chia cổ tức	(16.243.770.000)	-	(16.243.770.000)
Số dư 30/09/2017	<b>190.521.359.531</b>	<b>61.024.752.156</b>	<b>251.546.111.687</b>

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

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	9 tháng 2017 VND	2016 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)	(57.998.960.000)	(57.998.960.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	135.364.750.000	135.364.750.000

**d) Cổ phiếu**

	30/09/2017	01/01/2017
- 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	(5.799.896)	(5.799.896)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.536.475	13.536.475
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 30 tháng 09 năm 2016

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

**5.1 Doanh thu**

	9 tháng 2017 VND	9 tháng 2016 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	18.995.519.254	18.152.601.242
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	264.225.537.130	130.750.319.723
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	53.841.623.305	53.745.205.993
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	10.120.922.879	11.006.056.635
Doanh thu dịch vụ khác	499.027.018	150.916.547
Doanh thu sản phẩm nông nghiệp	942.112.000	
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>348.624.741.586</b>	<b>213.805.100.140</b>

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	9 tháng 2017 VND	9 tháng 2016 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	6.328.022.221	6.207.227.440
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	162.154.656.015	75.225.439.816
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	22.661.724.662	19.714.540.057
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	11.399.485.403	10.935.434.868
Giá vốn sản phẩm nông nghiệp	2.114.996.105	
Giá vốn dịch vụ khác	554.172.215	
	<b>205.213.056.621</b>	<b>112.082.642.181</b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	9 tháng 2017 VND	9 tháng 2016 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và tiền cho vay	9.788.617.742	7.532.918.675
Lãi chênh lệch tỷ giá	5.039.899	
Lãi chuyển nhượng vốn hợp tác dự án Gò Sao, Q.12 (*)	22.511.265.000	
	<b>32.304.922.641</b>	<b>7.532.918.675</b>

(\*) Đây là khoản lãi từ việc chuyển nhượng vốn góp hợp tác kinh doanh dự án Gò Sao, Q.12 cho công ty TNHH MTV Đầu Tư Gia Cư.

**5.4 Chi phí bán hàng**

	9 tháng 2017 VND	9 tháng 2016 VND
Chi phí nhân viên	2.203.974.098	2.657.828.565
Chi phí khấu hao tài sản cố định	28.678.176	28.678.176
Chi phí nguyên vật liệu	172.646.324	501.343.268
Chi phí quảng cáo	748.892.531	613.810.591
Chi phí hoa hồng	5.770.900.685	1.854.129.219
Các chi phí khác	5.466.473.154	2.620.857.576
	<b>14.391.564.968</b>	<b>8.276.647.395</b>

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 30 tháng 09 năm 2016

**5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	9 tháng 2017 VND	9 tháng 2016 VND
Chi phí nhân viên	8.906.398.845	7.850.866.825
Chi phí khấu hao tài sản cố định	389.310.816	69.128.496
Chi phí dụng cụ quản lý	303.541.688	196.131.668
Phí, lệ phí	754.365.927	666.592.542
Các chi phí khác	6.764.218.855	4.509.102.787
	<b>17.117.836.131</b>	<b>13.291.822.318</b>

**5.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")**

**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	9 tháng 2017 VND	9 tháng 2016 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	145.249.496.422	35.278.948.284
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	656.592.218	637.909.428
Khoản chi từ quỹ phúc lợi được khấu trừ		
Chênh lệch tạm thời		
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
Chênh lệch khấu hao		
Khoản lỗ chuyển sang năm sau	684.318.987	236.300.756
<b>Lợi nhuận tính thuế</b>	<b>146.590.407.627</b>	<b>36.153.158.468</b>
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành 20%</b>	<b>29.318.081.525</b>	<b>7.230.631.694</b>

**5.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	9 tháng 2017	9 tháng 2016
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	64.823.890.818	20.343.355.894
Trừ trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	(3.202.253.992)	(1.054.549.300)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	13.536.475	13.536.475
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)</b>	<b>4.508</b>	<b>1.425</b>

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 30 tháng 09 năm 2017

**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 Công ty và các công ty con (gọi tắt là "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	
	30/09/2017	01/01/2017	30/09/2016	01/01/2016
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	330.954	178.070	330.954	182.744
Đầu tư tài chính ngắn hạn	47.648	31.343	47.648	48.691
Phải thu khách hàng	19.295	3.188	19.295	2.276
Phải thu khác	22.354	6.794	22.354	1.554
	<b>420.251</b>	<b>219.395</b>	<b>420.251</b>	<b>235.265</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	12.824	49.237	12.824	2.718
Các khoản phải trả khác	91.150	59.124	91.150	6.748
Phải trả dài hạn khác	70.748	136.112	70.748	97.432
	<b>174.722</b>	<b>244.473</b>	<b>174.722</b>	<b>106.898</b>

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 30 tháng 09 năm 2017 và ngày 01 tháng 01 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.

**7. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 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 kỳ như sau :

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	9 tháng 2017 VND	9 tháng 2016 VND
<b>Báo Tuổi Trẻ</b>		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.927.033.863	4.488.927.981
<b>Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trãn</b>		
Góp vốn	-	-
<b>Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long</b>		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án	-	21.610.000.000
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	(66.000.000.000)	

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 30 tháng 09 năm 2017

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

Bên liên quan/Nội dung số dư	30/09/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>Báo Tuổi Trẻ</b>		
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(4.885.319.927)	(5.927.033.863)
Phải trả dài hạn khác - góp vốn liên doanh Yoco	(14.334.529.046)	(14.334.529.046)
<b>Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long</b>		
Phải trả dài hạn khác – nhận góp vốn đầu tư dự án 9B7	(49.741.692.288)	(98.741.692.288)
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác dự án 9B7	(51.508.486.851)	(6.586.618.996)

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

	9 tháng 2017 VND	9 tháng 2016 VND
Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác	1.816.860.000	2.213.422.000



**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
 Kế Toán Trưởng



**NGUYỄN MẠNH HÀO**  
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2017