

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017**

MỤC LỤC

| | Trang |
|---|-------|
| BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ | 1-3 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 4 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 5-7 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 9 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | 10-38 |

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 và các công ty con cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017.

1. Thông tin chung

Công ty

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") (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 chính của Công ty được đặt tại 41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

- Xây dựng công nghiệp và dân dụng;
- Sửa chữa nhà và trang trí nội thất;
- Sản xuất vật liệu xây dựng, xây dựng cầu đường, san lấp mặt bằng, kinh doanh nhà ở (xây dựng nhà để bán hoặc cho thuê);
- Mua, bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất;
- Dịch vụ thương mại;
- Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
- Kinh doanh nhà khách – nhà nghỉ có kinh doanh du lịch – bãi cắm trại du lịch – làng du lịch – nhà hàng (không kinh doanh tại thành phố Hồ Chí Minh);
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản;
- Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô;
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch : khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn sao và không kinh doanh tại trụ sở);
- Giáo dục mầm non – Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục thể thao và giải trí: câu cá, trò chơi trên mặt nước;
- Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng, điều dưỡng (trừ khám chữa bệnh);
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
- Trồng rừng và chăm sóc rừng (không có hoạt động tại trụ sở).

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, bún 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 CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỳ 21 :
 - Địa chỉ : số 76A, Đường 30/04, Khu phố 1, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
 - Hoạt động chính : dịch vụ lưu trú, dịch vụ hỗ trợ quảng bá và tổ chức tua du lịch.
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21 :
 - Địa chỉ : Thôn 6, Xã Lộc Tân, Huyện Bảo Lâm, Tỉnh Lâm Đồng;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 70%;
 - Hoạt động chính : trồng và khai thác trà, chanh dây; đầu tư trồng cà phê và chanh dây.

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm :

Hội đồng Quản trị

| | |
|-----------------------|------------|
| Ông Trần Công Tuấn | Chủ tịch |
| Ông Louis T. Nguyễn | Thành viên |
| Ông Đinh Thế Hiển | Thành viên |
| Ông Nguyễn Mạnh Hào | Thành viên |
| Bà Nguyễn Thị Anh Thư | Thành viên |

Ban Kiểm soát

| | |
|------------------------|------------|
| Bà Nguyễn Thị Kim Dung | Trưởng ban |
| Ông Phạm Trường Phương | Thành viên |
| Ông Võ Hoàng Chương | Thành viên |

Ban điều hành

| | |
|------------------------|---|
| Ông Nguyễn Mạnh Hào | Tổng Giám đốc |
| Ông Lý Tiên Đạt | Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm vào ngày 10 tháng 2 năm 2018) |
| Bà Nguyễn Thị Minh Tàn | Kế toán trưởng |

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

4. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán BDO được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

5. Công bố trách nhiệm của Ban giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày. Để lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, tùy thuộc vào sự khác biệt trọng yếu công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

Ban giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo số kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tuân thủ 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.

6. Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày, được lập phù hợp với 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.



Ông TRẦN CÔNG TUẤN
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2018

Số : 21CEN/026.HCM.17

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: Quý Cổ đông
Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Thế Kỳ 21 (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được lập ngày 26 tháng 3 năm 2018 từ trang 5 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban giám đốc

Ban giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Thế Kỳ 21 và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**NGUYỄN THỊ THANH**
Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán : 0185-2018-038-1

PHẠM THỊ VĂN
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán : 1830-2018-038-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN BDO – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Ngày 31 tháng 12 năm 2017

| | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| TÀI SẢN | | | | |
| TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 321.800.078.399 | 263.537.307.635 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4.1 | 223.257.116.132 | 178.069.611.443 |
| Tiền | 111 | | 22.281.905.244 | 30.570.993.984 |
| Các khoản tương đương tiền | 112 | | 200.975.210.888 | 147.498.617.459 |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 4.2 | 54.368.867.917 | 31.343.126.130 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 54.368.867.917 | 31.343.126.130 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 35.794.993.696 | 43.104.637.748 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 4.3 | 20.236.961.850 | 3.188.217.124 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 4.4 | 7.213.683.503 | 22.622.177.922 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 4.5 | 200.000.000 | 10.500.000.000 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 4.6 | 9.025.332.888 | 7.675.227.247 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 4.7 | (880.984.545) | (880.984.545) |
| Hàng tồn kho | 140 | | 2.038.611.003 | 2.183.200.937 |
| Hàng tồn kho | 141 | 4.8 | 2.038.611.003 | 2.183.200.937 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 6.340.489.651 | 8.836.731.377 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 4.9 | 1.325.114.967 | 1.233.309.198 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | 4.18 | 5.014.259.350 | 7.602.524.672 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 4.18 | 1.115.334 | 897.507 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

| | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 465.596.297.555 | 496.505.546.800 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 122.981.751.990 | 185.833.437 |
| Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | 4.5 | 2.700.000.000 | - |
| Phải thu dài hạn khác | 216 | 4.6 | 120.281.751.990 | 185.833.437 |
| Tài sản cố định | 220 | | 128.548.631.709 | 91.921.521.118 |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 4.10 | 99.506.716.915 | 62.099.442.088 |
| Nguyên giá | 222 | | 180.659.843.421 | 133.003.366.307 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (81.153.126.506) | (70.903.924.219) |
| Tài sản cố định vô hình | 227 | 4.11 | 29.041.914.794 | 29.822.079.030 |
| Nguyên giá | 228 | | 34.461.618.952 | 34.393.718.952 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (5.419.704.158) | (4.571.639.922) |
| Bất động sản đầu tư | 230 | 4.12 | 9.955.928.636 | 10.530.790.037 |
| Nguyên giá | 231 | | 37.157.633.973 | 36.542.225.319 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (27.201.705.337) | (26.011.435.282) |
| Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 181.313.298.374 | 335.328.352.620 |
| Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | 4.13 | 152.469.586.663 | 293.351.962.379 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 4.14 | 28.843.711.711 | 41.976.390.241 |
| Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 4.2 | 9.098.140.533 | 52.362.929.828 |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 9.098.140.533 | 17.989.529.828 |
| Đầu tư dài hạn khác | 253 | | 6.750.000.000 | 41.123.400.000 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (6.750.000.000) | (6.750.000.000) |
| Tài sản dài hạn khác | 260 | | 13.698.546.313 | 6.176.119.760 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 4.9 | 13.361.589.124 | 6.176.119.760 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | 4.15 | 336.957.189 | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 787.396.375.954 | 760.042.854.435 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

| | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| NGUỒN VỐN | | | | |
| NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 263.614.828.049 | 284.553.676.627 |
| Nợ ngắn hạn | 310 | | 174.930.923.532 | 136.344.792.432 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 4.16 | 7.025.739.551 | 49.236.556.369 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 4.17 | 50.247.523.592 | 14.145.816.399 |
| Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 313 | 4.18 | 9.126.530.764 | 4.120.918.044 |
| Phải trả người lao động | 314 | | 4.316.619.274 | 3.752.940.729 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 4.19 | 2.311.490.635 | 493.645.500 |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | 23.950.080 | 22.777.526 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 4.20 | 92.251.329.649 | 59.510.253.169 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 4.21 | 2.785.192.701 | - |
| Quỹ khen thưởng và phúc lợi | 322 | 4.22 | 6.842.547.286 | 5.061.884.696 |
| Nợ dài hạn | 330 | | 88.683.904.517 | 148.208.884.195 |
| Phải trả dài hạn khác | 337 | 4.20 | 71.005.124.334 | 136.112.376.874 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 4.21 | 17.639.553.773 | 12.010.564.218 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | 4.15 | - | 27.313.026 |
| Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | 39.226.410 | 58.630.077 |
| VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | 4.23 | 523.781.547.905 | 475.489.177.808 |
| Vốn chủ sở hữu | 410 | | 523.781.547.905 | 475.489.177.808 |
| Vốn cổ phần | 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 |
| Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 126.438.409.590 | 146.743.244.250 |
| Cổ phiếu quỹ | 415 | | (103.978.333.716) | (124.283.168.376) |
| Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 34.174.443.854 | 34.174.443.854 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 256.485.118.126 | 207.000.129.531 |
| - Các năm trước | 421a | | 190.521.359.531 | 185.117.796.618 |
| - Năm hiện hành | 421b | | 65.963.758.595 | 21.882.332.913 |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 17.298.200.051 | 18.490.818.549 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 787.396.375.954 | 760.042.854.435 |



NGUYỄN MẠNH HẢO

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2018

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Người lập/ Kế toán trưởng

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

| | Mã số | Thuyết minh | 2017 VND | 2016 VND |
|--|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | | 433.533.082.110 | 147.591.054.378 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| Doanh thu thuần | 10 | 5.1 | 433.533.082.110 | 147.591.054.378 |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 5.2 | 253.848.567.957 | 77.511.787.819 |
| Lợi nhuận gộp | 20 | | 179.684.514.153 | 70.079.266.559 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 5.3 | 38.995.626.009 | 9.804.814.729 |
| Chi phí tài chính | 22 | 5.4 | 1.063.994.091 | - |
| <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i> | 23 | | <i>1.041.243.136</i> | - |
| Lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | 5.5 | 148.503.884 | 969.300.583 |
| Chi phí bán hàng | 25 | 5.6 | 21.214.627.660 | 10.773.379.338 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 5.7 | 25.837.598.506 | 19.262.523.437 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 170.415.416.021 | 48.878.877.930 |
| Thu nhập khác | 31 | | 2.165.989.065 | 2.407.414.549 |
| Chi phí khác | 32 | | 767.683.007 | 1.842.292.003 |
| Lợi nhuận khác | 40 | 5.8 | 1.398.306.058 | 565.122.546 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 171.813.722.079 | 49.444.000.476 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 5.9 | 35.440.373.834 | 10.277.496.803 |
| Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | 5.9 | (364.270.215) | (205.354.474) |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*) | 60 | | 136.737.618.460 | 39.371.858.147 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | 1.944.299.307 | 2.701.614.572 |
| Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 61 | | 134.793.319.153 | 36.670.243.575 |
| Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Bảo Tuổi Trẻ và Công ty Nam Long) | | 4.20 | 64.551.927.534 | 12.513.652.859 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ | | | 70.241.391.619 | 24.156.590.716 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 5.10 | 4.832 | 1.617 |

(*): Khoản mục lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp này bao gồm lợi nhuận phải chia cho bên hợp tác kinh doanh (Bảo Tuổi Trẻ và Công ty Nam Long).



NGUYỄN MẠNH HÀO

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2018

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Người lập/ Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

| | Mã số | 2017 VND | 2016 VND |
|--|-----------|-------------------------|-------------------------|
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 01 | 171.813.722.079 | 49.444.000.476 |
| <i>Điều chỉnh cho các khoản</i> | | | |
| Khấu hao tài sản cố định | 02 | 13.288.099.139 | 9.919.871.348 |
| Các khoản dự phòng | 03 | - | - |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái | 04 | 17.676.860 | (212.886.960) |
| Lãi từ hoạt động đầu tư | 05 | (39.066.511.657) | (8.519.926.624) |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động | 08 | 146.052.986.421 | 50.631.058.240 |
| Tăng các khoản phải thu | 09 | (136.371.980.672) | (5.869.456.318) |
| Giảm/(tăng) hàng tồn kho | 10 | 98.177.927.614 | (72.202.829.986) |
| (Giảm)/tăng các khoản phải trả | 11 | (51.835.507.700) | 88.909.673.568 |
| Tăng chi phí trả trước | 12 | (7.097.150.357) | (4.395.941.079) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (30.820.239.774) | (15.608.848.634) |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | 12.582.788 | 20.558.800 |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | (2.881.471.027) | (2.968.482.291) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 15.237.147.293 | 38.515.732.300 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác | 21 | (21.063.305.772) | (37.650.225.144) |
| Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác | 22 | 224.545.455 | 135.000.000 |
| Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (25.925.741.787) | (10.500.000.000) |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác | 24 | 10.500.000.000 | 17.348.057.203 |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | (1.800.000.000) | (20.352.313.432) |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | 64.884.665.000 | 5.221.697.508 |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 13.764.534.784 | 9.810.780.388 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | 40.584.697.680 | (35.987.003.477) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | 8.414.182.256 | 12.010.564.218 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | (19.030.845.680) | (19.426.595.960) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | (10.616.663.424) | (7.416.031.742) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM | 50 | 45.205.181.549 | (4.887.302.919) |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM | 60 | 178.069.611.443 | 182.744.027.402 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | (17.676.860) | 212.886.960 |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM | 70 | 223.257.116.132 | 178.069.611.443 |



NGUYỄN MẠNH HẢO
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2018

NGUYỄN THỊ MINH TÀN
 Người lập/ Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 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 6,5 ha tại phường Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án khu dân cư với quy mô 6 ha tại lô 9B7 – Khu đô thị Nam Sài Gòn ("Dự án Camellia Garden"), thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án khu du lịch Mũi Đá, tỉnh Bình Thuận;
- Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng suối khoáng Phong Điền, tỉnh Bình Thuận.

Các công ty con

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Vốn góp vào các công ty con :

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

Công ty liên doanh, liên kết

- Công ty cổ phần 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 Mây.

Trong năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 cho ông Trần Quang Mỹ. Và việc chuyển nhượng này đã được hoàn tất trong tháng 7 năm 2017.

- 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 31/12/2017 VND | Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND |
|-----------|--------------------|-----------------------|--|---|
| Minh Trân | 25.500.000.000 | 40% | 10.200.000.000 | - |

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Công ty có khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng Tuổi Trẻ (cao ốc Yoco) tại số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Đây là cao ốc mà Công ty và cơ quan Bảo 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 2017, số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con là 332 người (31 tháng 12 năm 2016 là 327 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 31 tháng 12 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 được bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất :

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

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

3.3 Các khoản đầu tư khác

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

3.6 Tài sản cố định

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

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

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

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng công trình

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

Vườn cây

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

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

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

3.12 Trích lập các quỹ

Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ

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

Trên báo cáo tài chính hợp nhất

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

3.13 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

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

3.14 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế có liên quan sẽ được thực hiện.

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

3.15 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

3.16 Báo cáo bộ phận

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

3.17 Bên liên quan

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

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

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

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

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt tồn quỹ | 690.828.352 | 1.083.432.038 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 21.591.076.892 | 29.487.561.946 |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng | 200.975.210.888 | 147.498.617.459 |
| | 223.257.116.132 | 178.069.611.443 |

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

| | 31/12/2017 | | 31/12/2016 | |
|-----|-----------------|------------------------|-----------------|------------------------|
| | Nguyên tệ | Tương đương VND | Nguyên tệ | Tương đương VND |
| VND | 211.860.556.455 | 211.860.556.455 | 166.654.248.985 | 166.654.248.985 |
| USD | 502.852,77 | 11.396.559.677 | 502.879,13 | 11.415.362.458 |
| | | 223.257.116.132 | | 178.069.611.443 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư tài chính ngắn hạn

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn | <u>54.368.867.917</u> | <u>31.343.126.130</u> |

Đầu tư tài chính dài hạn

| | | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|---|-----|-----------------------------|------------------------------|
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | | |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | (a) | 9.098.140.533 | 17.989.529.828 |
| Đầu tư dài hạn khác | (b) | <u>6.750.000.000</u> | <u>41.123.400.000</u> |
| | | 15.848.140.533 | 59.112.929.828 |
| Dự phòng: | | | |
| Đầu tư dài hạn khác | (c) | <u>(6.750.000.000)</u> | <u>(6.750.000.000)</u> |
| | | (6.750.000.000) | (6.750.000.000) |
| | | <u>9.098.140.533</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 :

| | 31/12/2017 | | 31/12/2016 | |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị đầu tư VND | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị đầu tư VND |
| Công ty CP Codona Thế Kỷ 21 | - | - | 10.542.885.411 | 16.818.808.000 |
| Công ty TNHH Tân Uyên | - | 15.000.000.000 | - | 15.000.000.000 |
| Công ty Minh Trần | 9.098.140.533 | 10.215.945.000 | 7.446.644.417 | 8.415.945.000 |
| | <u>9.098.140.533</u> | <u>25.215.945.000</u> | <u>17.989.529.828</u> | <u>40.234.753.000</u> |

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

| | 2017 VND | 2016 VND |
|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Số dư đầu năm | 17.989.529.828 | 10.542.885.411 |
| Tăng trong năm | 1.800.000.000 | 8.415.945.000 |
| Lỗ từ công ty liên doanh, liên kết | (148.503.884) | (969.300.583) |
| Chuyển nhượng khoản đầu tư | <u>(10.542.885.411)</u> | - |
| Số dư cuối năm | <u>9.098.140.533</u> | <u>17.989.529.828</u> |

Trong năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phiếu đang nắm giữ tại Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21 cho ông Trần Quang Mỹ.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(b) Các khoản đầu tư dài hạn khác

| | 31/12/2017 | | 31/12/2016 | |
|--|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| | % 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 và khoản đầu tư này đã được Công ty lập dự phòng. | | | | |
| 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 Khu dân cư Gò Sao, phường Thạnh Xuân, Quận 12. | | | | |
| - Trong năm 2017, khoản góp vốn vào dự án này đã được chuyển nhượng. | | | | |
| | | 6.750.000.000 | | 41.123.400.000 |

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

| | 2017 VND | 2016 VND |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm | 6.750.000.000 | 6.750.000.000 |
| Trích lập trong năm | - | - |
| Số dư cuối năm | 6.750.000.000 | 6.750.000.000 |

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

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|---|-----------------------|----------------------|
| Phải thu bán nhà tại dự án Camellia Garden | 19.399.584.736 | 2.075.269.810 |
| Phải thu khách hàng thuê văn phòng, thuê mặt bằng | 57.950.580 | 112.040.580 |
| Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng | 728.416.534 | 1.000.906.734 |
| Phải thu khách hàng khác | 51.010.000 | - |
| | 20.236.961.850 | 3.188.217.124 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.4 Ứng trước cho người bán

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 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, cung cấp nội thất cho công trình khách sạn Đảo Ngọc | - | 1.466.668.479 |
| Ứng trước cho người bán khác | 3.213.683.503 | 3.400.509.443 |
| | 7.213.683.503 | 22.622.177.922 |

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

4.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <i>Ngắn hạn</i> | | |
| Phải thu về cho vay – Bên thứ ba | - | 6.000.000.000 |
| Phải thu về cho vay – Bên liên quan | 200.000.000 | 4.500.000.000 |
| | 200.000.000 | 10.500.000.000 |
| <i>Dài hạn</i> | | |
| Phải thu về cho vay – Bên liên quan | 2.700.000.000 | - |
| | 2.700.000.000 | - |

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THÊ KỸ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.6 Các khoản phải thu khác

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|---|------------------------|----------------------|
| <i>Ngắn hạn</i> | | |
| Phải thu nhân viên | 2.277.168.288 | 1.230.352.213 |
| Cho bên liên quan mượn tiền | 4.971.176.111 | 5.556.044.000 |
| Lãi dự thu | 65.695.874 | 29.837.161 |
| Ký quỹ | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Phải thu phí quản lý của cư dân Camellia | 852.900.000 | - |
| Phải thu khác (*) | 848.392.615 | 848.993.873 |
| | 9.025.332.888 | 7.675.227.247 |
| <i>Dài hạn</i> | | |
| Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng, mỏ bùn | 217.126.990 | 185.833.437 |
| Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh (**) | 120.064.625.000 | - |
| | 120.281.751.990 | 185.833.437 |

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

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

- 23.964.625.000 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. Theo HĐHTKD, tổng diện tích đất bên mà Công ty có thể nhận chuyển nhượng trong khoảng từ 20 ha đến 50 ha. Sau khi hoàn tất đền bù, hai bên sẽ thành lập pháp nhân mới, và khi đó, tỷ lệ vốn góp của hai bên sẽ được tính theo tỷ lệ diện tích đã đền bù.
- 96.100.000.000 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. Sau khi hoàn tất giai đoạn phát triển quỹ đất, hai bên sẽ thành lập pháp nhân mới hoặc ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh.

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

| | 31/12/2017 | | 31/12/2016 | |
|-------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| | Số dư nợ quá hạn VND | Đã lập dự phòng VND | Số dư nợ quá hạn VND | Đã lập dự phòng VND |
| Trả trước cho người bán | 375.600.000 | 375.600.000 | 375.600.000 | 375.600.000 |
| Phải thu khác | 505.384.545 | 505.384.545 | 505.384.545 | 505.384.545 |
| | 880.984.545 | 880.984.545 | 880.984.545 | 880.984.545 |

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

| | 2017 VND | 2016 VND |
|----------------|--------------------|--------------------|
| Số dư đầu năm | 880.984.545 | 880.984.545 |
| Số dư cuối năm | 880.984.545 | 880.984.545 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.8 Hàng tồn kho

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Nguyên vật liệu | 1.116.425.788 | 1.295.810.078 |
| Công cụ, dụng cụ | 431.618.577 | 402.805.610 |
| Hàng hóa | 109.303.479 | 127.075.111 |
| Chi phí dở dang – Chi phí chăm sóc trồng trọt | 381.263.159 | 357.510.138 |
| | <u>2.038.611.003</u> | <u>2.183.200.937</u> |

4.9 Chi phí trả trước

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <i>Ngắn hạn</i> | | |
| Công cụ dụng cụ | 1.011.790.707 | 542.346.469 |
| Chi phí thuê bãi giữ xe | 313.324.260 | 300.365.162 |
| Chi phí khác | - | 390.597.567 |
| | <u>1.325.114.967</u> | <u>1.233.309.198</u> |
| <i>Dài hạn</i> | | |
| Chi phí cải tạo công trình | 3.357.877.651 | 3.360.680.907 |
| Công cụ dụng cụ | 5.377.921.258 | 1.452.189.570 |
| Chi phí đầu tư vườn chanh dây | 3.520.464.309 | - |
| Phí cấp quyền khai thác khoáng sản | 143.615.699 | 178.083.466 |
| Chi phí khác | 247.280.186 | 453.059.176 |
| Tiền sử dụng đất | 714.430.021 | 732.106.641 |
| | <u>13.361.589.124</u> | <u>6.176.119.760</u> |

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

| | 2017 VND | 2016 VND |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Số dư đầu năm | 6.176.119.760 | 2.166.178.888 |
| Tăng trong năm | 11.703.460.889 | 6.359.312.679 |
| Phân bổ vào chi phí trong năm | (4.517.991.525) | (2.349.371.807) |
| Số dư cuối năm | <u>13.361.589.124</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 31 tháng 12 năm 2017

4.10 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Máy móc thiết bị VND | Phương tiện vận tải VND | Dụng cụ quản lý VND | Vườn cây lâu năm VND | Tài sản khác VND | Cộng VND |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------|
| Nguyên giá | | | | | | | |
| Vào ngày 01/01/2017 | 96.629.596.166 | 7.979.051.787 | 5.124.877.294 | 512.016.700 | 11.834.766.252 | 10.923.058.108 | 133.003.366.307 |
| Mua trong năm | 511.263.031 | 2.747.017.862 | 2.697.100.000 | - | - | 77.000.000 | 6.032.380.893 |
| Tăng từ xây dựng cơ bản | 41.758.522.049 | 1.354.830.000 | - | - | - | - | 43.113.352.049 |
| Thanh lý | - | - | (1.489.255.828) | - | - | - | (1.489.255.828) |
| Vào ngày 31/12/2017 | 138.899.381.246 | 12.080.899.649 | 6.332.721.466 | 512.016.700 | 11.834.766.252 | 11.000.058.108 | 180.659.843.421 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | | |
| Vào ngày 01/01/2017 | 52.223.346.470 | 6.145.695.371 | 4.320.141.579 | 512.016.700 | 3.878.877.942 | 3.823.846.157 | 70.903.924.219 |
| Khấu hao trong năm | 9.023.058.826 | 483.179.708 | 397.338.929 | - | 883.987.592 | 950.893.060 | 11.738.458.115 |
| Thanh lý | - | - | (1.489.255.828) | - | - | - | (1.489.255.828) |
| Vào ngày 31/12/2017 | 61.246.405.296 | 6.628.875.079 | 3.228.224.680 | 512.016.700 | 4.762.865.534 | 4.774.739.217 | 81.153.126.506 |
| Giá trị còn lại | | | | | | | |
| Vào ngày 01/01/2017 | 44.406.249.696 | 1.833.356.416 | 804.735.715 | - | 7.955.888.310 | 7.099.211.951 | 62.099.442.088 |
| Vào ngày 31/12/2017 | 77.652.975.950 | 5.452.024.570 | 3.104.496.786 | - | 7.071.900.718 | 6.225.318.891 | 99.506.716.915 |

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 :

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.11 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

| | Phần mềm kế toán VND | Chi phí đền bù giải tỏa VND | Quyền sử dụng đất VND | Phí giấy phép khai thác mỏ bùn VND | CP thương quyền mỏ nước khoáng VND | Cộng VND |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|--|--|-----------------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| Vào ngày 01/01/2017 | 251.942.840 | 15.584.734.702 | 17.395.636.274 | 761.405.136 | 400.000.000 | 34.393.718.952 |
| Mua trong năm | 67.900.000 | - | - | - | - | 67.900.000 |
| Vào ngày 31/12/2017 | 319.842.840 | 15.584.734.702 | 17.395.636.274 | 761.405.136 | 400.000.000 | 34.461.618.952 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | |
| Vào ngày 01/01/2017 | 166.352.840 | 3.947.999.206 | - | 182.287.912 | 274.999.964 | 4.571.639.922 |
| Khấu hao trong năm | 47.663.616 | 543.121.632 | 198.765.272 | 33.513.720 | 24.999.996 | 848.064.236 |
| Vào ngày 31/12/2017 | 214.016.456 | 4.491.120.838 | 198.765.272 | 215.801.632 | 299.999.960 | 5.419.704.158 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Vào ngày 01/01/2017 | 85.590.000 | 11.636.735.496 | 17.395.636.274 | 579.117.224 | 125.000.036 | 29.822.079.030 |
| Vào ngày 31/12/2017 | 105.826.384 | 11.093.613.864 | 17.196.871.002 | 545.603.504 | 100.000.040 | 29.041.914.794 |

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 :

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.12 Bất động sản đầu tư

| | Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND | Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND | Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND | Cộng VND |
|-------------------------------|--|---|--|-----------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Vào ngày 01/01/2017 | 2.933.909.250 | 26.303.678.235 | 7.304.637.834 | 36.542.225.319 |
| Tăng trong năm | - | 615.408.654 | - | 615.408.654 |
| Vào ngày 31/12/2017 | 2.933.909.250 | 26.919.086.889 | 7.304.637.834 | 37.157.633.973 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Vào ngày 01/01/2017 | 782.375.799 | 22.404.599.507 | 2.824.459.976 | 26.011.435.282 |
| Khấu hao trong năm | - | 898.084.539 | 292.185.516 | 1.190.270.055 |
| Vào ngày 31/12/2017 | 782.375.799 | 23.302.684.046 | 3.116.645.492 | 27.201.705.337 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Vào ngày 01/01/2017 | 2.151.533.451 | 3.899.078.728 | 4.480.177.858 | 10.530.790.037 |
| Vào ngày 31/12/2017 | 2.151.533.451 | 3.616.402.843 | 4.187.992.342 | 9.955.928.636 |

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.011.388.039 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 7.011.388.039 VND).

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

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Chi phí đầu tư dự án: | | |
| - Khu dân cư Phước Long B, Quận 9 | 85.884.520.575 | 82.815.864.953 |
| - Khu dân cư Camellia Garden (*) | 63.313.544.999 | 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 |
| | 152.469.586.663 | 293.351.962.379 |

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

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

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Chi phí đền bù giải tỏa đất | 98.411.447.832 | 146.237.261.748 |
| Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng, thiết kế, đo vẽ và xây dựng hoàn thiện căn hộ | 48.114.175.106 | 139.064.668.552 |
| Các chi phí khác | 5.943.963.725 | 8.050.032.079 |
| | 152.469.586.663 | 293.351.962.379 |

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | 2017 VND | 2016 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Số dư đầu năm | 41.976.390.241 | 23.689.077.349 |
| Tăng do mua sắm trong năm | 34.288.082.887 | 17.074.254.478 |
| Tăng do mua lại công ty con | - | 7.293.653.500 |
| Giảm trong năm : | | |
| Kết chuyển tài sản cố định hữu hình trong năm | (43.113.352.049) | (3.043.190.689) |
| Kết chuyển chi phí trong năm | (207.000.000) | (453.462.129) |
| Thu hoàn chi phí đền bù đất mỏ bùn Vạn Lương | (204.500.000) | - |
| Kết chuyển chi phí trả trước | (3.895.909.368) | (2.583.942.268) |
| Số dư cuối năm | <u>28.843.711.711</u> | <u>41.976.390.241</u> |

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

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi tiền nhận chuyển nhượng đất (*) | 11.436.935.532 | 11.692.435.532 |
| Chi phí Mỏ Vĩnh Phương | 7.261.190.750 | 6.387.372.569 |
| Dự án mở rộng Tháp Bà 2 | - | 4.185.205.568 |
| Khách sạn Đảo Ngọc – Phú Quốc | - | 11.835.993.781 |
| Chi phí đầu tư trồng cây | 8.442.648.851 | 7.584.984.609 |
| Chi phí cải tạo nhà hàng | 1.412.538.396 | - |
| Khác | 290.398.182 | 290.398.182 |
| | <u>28.843.711.711</u> | <u>41.976.390.241</u> |

(*) Chủ yếu bao gồm tiền chi trả cho việc chuyển nhượng để có được quyền sử dụng đất tại tổ 15, Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang để mở rộng khu tắm bùn, và đến ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này từ cơ quan nhà nước cơ quan có thẩm quyền đối với phần đất mở rộng này.

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

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|---|--------------------|---------------------|
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả) phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ/(chịu thuế) : | | |
| Chi phí khấu hao | 379.534.581 | 15.264.366 |
| Lãi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện | (42.577.392) | (42.577.392) |
| | <u>336.957.189</u> | <u>(27.313.026)</u> |

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

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

| | 2017 VND | 2016 VND |
|--|--------------------|---------------------|
| Số dư đầu năm | (27.313.026) | (232.667.500) |
| Ghi nhận thu nhập thuế thu nhập hoãn lại | 364.270.215 | 205.354.474 |
| Số dư cuối năm | <u>336.957.189</u> | <u>(27.313.026)</u> |

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.16 Phải trả người bán

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Phải trả người bán - Bên liên quan | 430.415.436 | 448.899.999 |
| Phải trả người bán - Bên thứ ba | | |
| - Công ty Nam Khang (thầu xây dựng) | - | 43.030.815.083 |
| - Các nhà cung cấp khác | 6.595.324.115 | 5.756.841.287 |
| | 7.025.739.551 | 49.236.556.369 |

4.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Người mua trả tiền trước - Bên thứ ba | | |
| - Các khách hàng mua căn hộ - Dự án Camelia Garden | 49.974.689.966 | 13.976.829.900 |
| - Các nhà cung cấp khác | 272.833.626 | 168.986.499 |
| | 50.247.523.592 | 14.145.816.399 |

4.18 Thuế

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

| | 2017 VND | 2016 VND |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm | 7.602.524.672 | 1.460.062.979 |
| Phát sinh trong năm: | | |
| - Thuế GTGT được khấu trừ | 12.569.524.440 | 15.654.131.368 |
| - Thuế GTGT đã khấu trừ | (14.907.777.588) | (9.511.669.675) |
| - Thuế GTGT không được khấu trừ | (250.012.174) | - |
| Số dư cuối năm | 5.014.259.350 | 7.602.524.672 |

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

| | Vào ngày 01/01/2017 VND | Số phải nộp trong năm VND | Số đã thực nộp trong năm VND | Vào ngày 31/12/2017 VND |
|--|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | 400.006.382 | 31.023.082.509 | (30.717.902.833) | 705.186.058 |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt | 64.664.687 | 616.562.730 | (635.768.456) | 45.458.961 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 3.408.685.578 | 35.440.373.834 | (30.820.239.774) | 8.028.819.638 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 173.268.240 | 1.230.940.183 | (1.177.376.796) | 226.831.627 |
| Thuế tài nguyên | 30.199.800 | 448.867.700 | (424.452.700) | 54.614.800 |
| Tiền thuê đất, thuế nhà đất | - | 166.836.541 | (166.836.541) | - |
| Phí môi trường | 43.195.850 | 614.174.773 | (592.866.277) | 64.504.346 |
| Lệ phí môn bài | - | 18.000.000 | (18.000.000) | - |
| Cộng | 4.120.020.537 | 69.558.838.270 | (64.553.443.377) | 9.125.415.430 |
| Trong đó | | | | |
| Phải thu (thuế TNDN và TNCN tại công ty con) | (897.507) | | | (1.115.334) |
| Phải trả | 4.120.918.044 | | | 9.126.530.764 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THẺ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.19 Chi phí phải trả ngắn hạn

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|-------------------------------|----------------------|--------------------|
| Chi phí phải trả cho nhà thầu | 607.938.508 | - |
| Chi phí lãi vay | 167.085.775 | - |
| Chi phí hỗ trợ bán hàng | 1.515.218.315 | - |
| Chi phí khác | 21.248.037 | 493.645.500 |
| | 2.311.490.635 | 493.645.500 |

4.20 Phải trả khác

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|--|-----------------------|------------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh (a) | 6.563.497.700 | 5.927.033.863 |
| Lợi nhuận phải trả Công ty Nam Long/ hợp tác kinh doanh (b) | 64.575.048.830 | 6.586.618.996 |
| Khách hàng đặt cọc mua nhà thuộc dự án Camellia Garden | 538.117.100 | 25.244.856.644 |
| Bà Tăng Thị Cẩm Tú (c) | 9.990.000.000 | 9.990.000.000 |
| Ông Trần Quang Mỹ | - | 5.221.697.508 |
| Phải trả bên liên quan | 5.337.793.546 | 5.337.793.546 |
| Cổ tức còn phải trả | 394.817.180 | 386.392.860 |
| Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội | 16.380.922 | 16.382.222 |
| Phí quản lý và bảo trì dự án Camelia thu hộ | 3.647.206.998 | - |
| Các khoản phải trả khác | 1.188.467.373 | 799.477.530 |
| | 92.251.329.649 | 59.510.253.169 |
| Dài hạn | | |
| Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ | 6.928.903.000 | 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 |
| | 71.005.124.334 | 136.112.376.874 |

- (a) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh khai thác cao ốc Yoco giữa Công ty và báo Tuổi Trẻ, tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50, lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng sau khi phân phối quỹ dự trữ bắt buộc (5%) và khen thưởng phúc lợi (5%) từ lợi nhuận này được chia đều cho 2 bên. Trong năm 2017, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 6.563.497.700 VND (năm 2016 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 "Dự án Camellia Garden" và phụ lục số 12/PLHD-2014 ngày 29 tháng 5 năm 2014, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long tham gia hợp tác đầu tư 60% vốn trong dự án này. Vào cuối năm 2016, Nam Long và Công ty bắt đầu mở bán nhà – biệt thự thuộc dự án Camellia Garden, lợi nhuận sau thuế thu được từ việc mở bán nhà được tạm chia theo tỷ lệ góp vốn là Nam Long : 60% và Công ty : 40%. Trong năm 2017, lợi nhuận phải chia cho Nam Long từ hoạt động bán nhà cho dự án này là 57.988.429.834 VND (năm 2016 là 6.586.618.996 VND). Sau khi dự án hoàn tất, lợi nhuận được phân chia cho các bên sẽ được tính toán lại theo thực tế phát sinh doanh thu; chi phí trên cơ sở diện tích đất của mỗi bên.
- (c) Đây là khoản tiền nhận từ bà Tăng Thị Cẩm Tú để chuyển nhượng lại diện tích 9.990 m² tại dự án Khu dân cư Phước Long B, quận 9 theo hợp đồng nguyên tắc vào ngày 15 tháng 7 năm 2016.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.21 Vay và nợ thuê tài chính

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Vay ngắn hạn</i> | | - |
| Nợ dài hạn đến hạn trả | 2.785.192.701 | - |
| | 2.785.192.701 | - |
| <i>Vay dài hạn</i> | | |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 20.424.746.474 | 12.010.564.218 |
| Trừ nợ dài hạn đến hạn trả | (2.785.192.701) | - |
| | 17.639.553.773 | 12.010.564.218 |
| | 20.424.746.474 | 12.010.564.218 |

Tình hình vay trong năm như sau :

| | 2017 VND | 2016 VND |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Số dư đầu năm | 12.010.564.218 | - |
| Vay trong năm | 8.414.182.256 | 12.010.564.218 |
| Số dư cuối năm | 20.424.746.474 | 12.010.564.218 |

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

4.22 Quỹ khen thưởng và phúc lợi (“KTPL”)

| | 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 | 4.277.633.024 | 2.274.257.803 |
| Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông không kiểm soát | 136.917.805 | 163.578.000 |
| Thu khác | 12.582.788 | 20.558.800 |
| Sử dụng quỹ | (2.646.471.027) | (2.366.482.291) |
| Số dư cuối năm | 6.842.547.286 | 5.061.884.696 |

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.23 Vốn chủ sở hữu

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

| | Vốn cổ phần VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Cổ phiếu quỹ VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | Lợi nhuận chưa phân phối VND | Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND | Cộng VND |
|---|------------------------|--------------------------------|--------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---|------------------------|
| Năm trước | | | | | | | |
| Số dư 01/01/2016 | 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 đồng 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) |
| Số dư 31/12/2016 | 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 |
| Năm nay | | | | | | | |
| Số dư 01/01/2017 | 193.363.710.000 | 146.743.244.250 | (124.283.168.376) | 34.174.443.854 | 207.000.129.531 | 18.490.818.549 | 475.489.177.808 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | 134.793.319.153 | 1.944.299.307 | 136.737.618.460 |
| Trích lập quỹ KTPL | - | - | - | - | (4.277.633.024) | (136.917.805) | (4.414.550.829) |
| Thưởng HĐQT và BKS | - | - | - | - | (235.000.000) | - | (235.000.000) |
| Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco | - | - | - | - | (6.563.497.700) | - | (6.563.497.700) |
| Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden | - | - | - | - | (57.988.429.834) | - | (57.988.429.834) |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | (16.243.770.000) | (3.000.000.000) | (19.243.770.000) |
| Phân phối cổ phiếu quỹ | - | (20.304.834.660) | 20.304.834.660 | - | - | - | - |
| Số dư 31/12/2017 | 193.363.710.000 | 126.438.409.590 | (103.978.333.716) | 34.174.443.854 | 256.485.118.126 | 17.298.200.051 | 523.781.547.905 |

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 THẺ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

| | Các năm trước VND | Năm hiện hành VND | Cộng VND |
|---|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Năm trước | | | |
| Số dư 01/01/2016 | 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 thưởng HĐQT và BKS | (602.000.000) | - | (602.000.000) |
| Chia cổ tức | (16.243.770.000) | - | (16.243.770.000) |
| Số dư 31/12/2016 | 185.117.796.618 | 21.882.332.913 | 207.000.129.531 |
| Năm nay | | | |
| Số dư 01/01/2017 | 207.000.129.531 | - | 207.000.129.531 |
| Lợi nhuận trong năm | - | 134.793.319.153 | 134.793.319.153 |
| Trích lập quỹ KTPL | - | (4.277.633.024) | (4.277.633.024) |
| Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco | - | (6.563.497.700) | (6.563.497.700) |
| Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden | - | (57.988.429.834) | (57.988.429.834) |
| Chi thưởng HĐQT và BKS | (235.000.000) | - | (235.000.000) |
| Chia cổ tức | (16.243.770.000) | - | (16.243.770.000) |
| Số dư 31/12/2017 | 190.521.359.531 | 65.963.758.595 | 256.485.118.126 |

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

c) Thặng dư vốn cổ phần và cổ phiếu quỹ

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

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

| | 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) | (48.523.560.000) | (57.998.960.000) |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành) | 144.840.150.000 | 135.364.750.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

e) **Cổ phiếu**

| | | |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| - Cổ phiếu phổ thông | | |
| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| 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 | (4.852.356) | (5.799.896) |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 14.484.015 | 13.536.475 |
| 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

| | | |
|--|------------------------|------------------------|
| | 2017 | 2016 |
| | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | |
| Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng | 25.648.819.849 | 25.080.252.784 |
| Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn | 65.267.865.157 | 68.959.179.046 |
| Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống | 12.819.734.438 | 14.280.729.039 |
| Doanh thu bán nhà (Camellia Garden) | 326.355.503.853 | 38.741.171.393 |
| Doanh thu từ sản phẩm nông nghiệp | 1.683.591.000 | 150.081.000 |
| Doanh thu dịch vụ khác | 1.757.567.813 | 379.641.116 |
| | 433.533.082.110 | 147.591.054.378 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | - | - |
| Doanh thu thuần | 433.533.082.110 | 147.591.054.378 |

5.2 Giá vốn hàng bán

| | | |
|---|------------------------|-----------------------|
| | 2017 | 2016 |
| | VND | VND |
| Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng | 8.740.131.619 | 8.903.724.123 |
| Giá vốn bán nhà (Camellia Garden) | 195.992.427.636 | 24.563.691.266 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn | 29.765.443.184 | 28.006.752.846 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống | 16.522.916.116 | 14.249.740.119 |
| Giá vốn từ sản phẩm nông nghiệp | 2.827.649.402 | 1.787.879.465 |
| | 253.848.567.957 | 77.511.787.819 |

Giá vốn hàng bán theo yếu tố :

| | | |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | 2017 | 2016 |
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên vật liệu | 8.775.066.064 | 7.957.906.748 |
| Chi phí nhân công | 22.047.380.667 | 20.852.258.873 |
| Chi phí khấu hao | 12.689.924.869 | 11.160.549.086 |
| Giá vốn bán nhà (Camellia Garden) | 195.992.427.636 | 24.563.691.266 |
| Chi phí khác | 14.343.768.721 | 12.977.381.846 |
| | 253.848.567.957 | 77.511.787.819 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

| | 2017 VND | 2016 VND |
|--|-----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng và tiền cho vay | 13.800.393.497 | 9.663.330.999 |
| Lãi do chuyển nhượng khoản đầu tư | 25.190.076.589 | - |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | 5.155.923 | 140.047.366 |
| Doanh thu tài chính khác | - | 1.436.364 |
| | 38.995.626.009 | 9.804.814.729 |

5.4 Chi phí tài chính

| | 2017 VND | 2016 VND |
|----------------------|----------------------|-------------|
| Chi phí lãi vay | 1.041.243.136 | - |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | 22.750.955 | - |
| | 1.063.994.091 | - |

5.5 Lỗ trong công ty liên doanh, liên kết

| | 2017 VND | 2016 VND |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Lỗ trong Công ty Minh Trân | 148.503.884 | 969.300.583 |
| | 148.503.884 | 969.300.583 |

5.6 Chi phí bán hàng

| | 2017 VND | 2016 VND |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên | 3.112.175.762 | 3.376.559.652 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 38.237.568 | 38.237.568 |
| Chi phí hoa hồng | 12.731.193.364 | 2.502.964.859 |
| Chi phí hỗ trợ bán hàng | 1.983.062.486 | - |
| Các chi phí khác | 3.349.958.480 | 4.855.617.259 |
| | 21.214.627.660 | 10.773.379.338 |

5.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | 2017 VND | 2016 VND |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên | 16.042.968.366 | 14.065.075.331 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 559.936.703 | 167.459.295 |
| Chi phí quản lý dự án Camellia | 2.680.874.348 | 146.036.361 |
| Các chi phí khác | 6.553.819.089 | 4.883.952.450 |
| | 25.837.598.506 | 19.262.523.437 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THẺ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.8 Lợi nhuận khác

| | 2017 VND | 2016 VND |
|---|----------------------|--------------------|
| Thu thanh lý tài sản cố định | 224.545.455 | 135.000.000 |
| Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý | - | (309.103.792) |
| Lỗ từ thanh lý tài sản cố định | 224.545.455 | (174.103.792) |
| Lợi thể thương mại | - | 1.518.659.212 |
| Thu tiền điện nước từ quầy lưu niệm, nhà hàng | 133.537.144 | 204.488.390 |
| Thu nhập từ xử lý công nợ | 1.742.418.407 | 450.000.000 |
| Phí tư vấn thủ tục bàn giao dự án Bình Hòa | - | (909.090.909) |
| Chi phí khác | (702.194.948) | (524.830.355) |
| | 1.398.306.058 | 565.122.546 |

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

| | 2017 VND | 2016 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 35.440.373.834 | 10.277.496.803 |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại (thuyết minh 4.15) | (364.270.215) | (205.354.474) |
| | 35.076.103.619 | 10.072.142.329 |

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| | 2017 VND | 2016 VND |
|---|------------------------|-----------------------|
| Lợi nhuận trước thuế theo kế toán | 171.813.722.079 | 49.444.000.476 |
| Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế : | | |
| Chi phí không được khấu trừ | 1.272.048.410 | 940.162.624 |
| Chi phí khấu hao | 92.950.090 | 23.483.640 |
| Khoản chi từ quỹ phúc lợi được khấu trừ | (478.899.092) | (594.680.682) |
| Thu nhập không chịu thuế (lãi từ giao dịch mua rẻ) | - | (1.518.659.212) |
| Chênh lệch tỷ giá | - | 1.003.288.729 |
| Chi phí lãi vay – Dự án Gò Sao | (459.870.703) | - |
| Khoản lỗ công ty con chuyển sang năm sau | 612.966.982 | 2.089.888.433 |
| Lợi nhuận tính thuế | 172.852.917.766 | 51.387.484.008 |
| Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành (20%) | 34.570.583.553 | 10.277.496.803 |
| Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước | 869.790.281 | - |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 35.440.373.834 | 10.277.496.803 |

5.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | 2017 | 2016 |
|---|---------------------|---------------------|
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ | 70.241.391.619 VND | 24.156.590.716 VND |
| Trừ trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi | (4.277.633.024 VND) | (2.274.257.803 VND) |
| | 65.963.758.595 VND | 21.882.332.913 VND |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 13.650.699 CP | 13.536.475 CP |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 4.832 VND/CP | 1.617 VND/CP |

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh, bao gồm : đầu tư dự án (đầu tư và kinh doanh dự án bất động sản); cho thuê văn phòng; dịch vụ thăm khoáng, bùn; dịch vụ nhà hàng, khách sạn, nông nghiệp và dịch vụ khác.

Kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính : triệu VND

| | Đầu tư dự án | | Cho thuê văn phòng | | Dịch vụ thăm khoáng, bùn | | Dịch vụ nhà hàng, khách sạn | | Nông nghiệp | | Khác | | Cộng | |
|-----------------------------|----------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------------|---------------|-----------------------------|-----------|----------------|----------------|--------------|------------|----------------|---------------|
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Doanh thu bán cho bên ngoài | 326.356 | 38.741 | 25.649 | 25.080 | 65.268 | 68.959 | 12.820 | 14.281 | 1.684 | 150 | 1.756 | 380 | 433.533 | 147.591 |
| Giá vốn | (195.992) | (24.564) | (8.740) | (8.904) | (29.766) | (28.007) | (16.523) | (14.250) | (2.828) | (1.787) | - | - | (253.849) | (77.512) |
| Kết quả bộ phận | 130.364 | 14.177 | 16.909 | 16.176 | 35.502 | 40.952 | (3.703) | 31 | (1.144) | (1.637) | 1.756 | 380 | 179.684 | 70.079 |
| Chi phí không phân bổ | | | | | | | | | | | | | (47.052) | (30.036) |
| Doanh thu tài chính | | | | | | | | | | | | | 38.996 | 9.805 |
| Chi phí tài chính | | | | | | | | | | | | | (1.064) | - |
| Lỗ trong công ty liên doanh | | | | | | | | | | | | | (149) | (969) |
| Lợi nhuận khác | | | | | | | | | | | | | 1.398 | 565 |
| Thuế TNDN hiện hành | | | | | | | | | | | | | (35.440) | (10.277) |
| Thuế TNDN hoãn lại | | | | | | | | | | | | | 364 | 205 |
| Lợi nhuận sau thuế | | | | | | | | | | | | | 136.737 | 39.372 |
| Chi phí mua sắm tài sản | - | - | 615 | - | 2.244 | 2.676 | 39.721 | 417 | 2.442 | 17.363 | 2.698 | - | 47.720 | 20.456 |
| Chi phí khấu hao | - | - | 1.190 | 1.285 | 4.885 | 4.760 | 5.810 | 4.312 | 1.680 | 1.156 | 212 | - | 13.777 | 11.513 |

Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính : triệu VND

| | Đầu tư dự án | | Cho thuê văn phòng | | Dịch vụ thăm khoáng, bùn | | Dịch vụ nhà hàng, khách sạn | | Nông nghiệp | | Khác | | Cộng | |
|---------------------------|--------------|------------|--------------------|------------|--------------------------|------------|-----------------------------|------------|-------------|------------|------------|------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2017 | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| Tài sản bộ phận | 297.792 | 300.261 | 12.955 | 11.057 | 58.092 | 64.053 | 86.327 | 73.395 | 34.937 | 29.127 | 12.059 | 62.890 | 502.162 | 540.783 |
| Tài sản không phân bổ | | | | | | | | | | | | | 285.234 | 219.260 |
| Cộng tài sản | | | | | | | | | | | | | 787.396 | 760.043 |
| Nợ phải trả bộ phận | 181.395 | 216.021 | 27.851 | 26.320 | 4.105 | 3.674 | 22.245 | 13.157 | 10.558 | 10.555 | 794 | 5.236 | 246.948 | 274.963 |
| Nợ phải trả không phân bổ | | | | | | | | | | | | | 16.667 | 9.591 |
| Cộng nợ phải trả | | | | | | | | | | | | | 263.615 | 284.554 |

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý không được lập do Công ty hoạt động trong lãnh thổ Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

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

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

Đơn vị tính : Triệu VND

| | Giá trị ghi sổ | | Giá trị hợp lý | |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2017 | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 223.257 | 178.070 | 223.257 | 178.070 |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 54.369 | 31.343 | 54.369 | 31.343 |
| Phải thu khách hàng | 20.237 | 3.188 | 20.237 | 3.188 |
| Phải thu cho vay ngắn hạn | 2.900 | 10.500 | 2.900 | 10.500 |
| Phải thu khác | 8.144 | 6.794 | 8.144 | 6.794 |
| | 308.907 | 229.895 | 308.907 | 229.895 |
| Nợ phải trả tài chính | | | | |
| Phải trả người bán | 7.026 | 49.237 | 7.026 | 49.237 |
| Các khoản phải trả khác | 91.857 | 59.124 | 91.857 | 59.124 |
| Phải trả dài hạn khác | 71.005 | 136.112 | 71.005 | 136.112 |
| Vay | 20.425 | 12.010 | 20.425 | 12.010 |
| | 190.313 | 256.483 | 190.313 | 256.483 |

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 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên Ban Giám đốc ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn trên hợp đồng. Công ty không có các công cụ tài chính phái sinh tại ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Đơn vị tính : Triệu VND

| | Dưới 1 năm | Từ 1 đến 2 năm | Từ 2 đến 5 năm |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 | | | |
| Vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác | 101.667 | 10.642 | 74.289 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 | | | |
| Vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác | 108.360 | 6.036 | 142.157 |

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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

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

| Bên liên quan/Nội dung giao dịch | 2017 VND | 2016 VND |
|--|----------------|----------------|
| Báo Tuổi Trẻ | | |
| Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh | 6.563.497.700 | 5.927.033.863 |
| Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long | | |
| Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án | - | 38.610.000.000 |
| Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án | 66.000.000.000 | - |
| Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh | 57.988.429.834 | 6.586.618.996 |
| Ông Thân Trọng Việt – Chủ tịch HĐQT Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trán | | |
| Cho vay | 2.700.000.000 | - |
| Ông Đỗ Đình Dũng - Giám đốc Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 | | |
| Cho vay | 200.000.000 | - |
| Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trán | | |
| Góp vốn | 1.800.000.000 | 8.400.000.000 |

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 | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|--|-------------------|-------------------|
| Báo Tuổi Trẻ | | |
| Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh | (6.563.497.700) | (5.927.033.863) |
| Phải trả dài hạn khác – nhận vốn góp liên doanh Yoco | (14.334.529.046) | (14.334.529.046) |
| Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long | | |
| Phải trả dài hạn khác – nhận góp vốn đầu tư dự án 9B7 | (49.741.692.288) | (115.741.692.288) |
| Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh | (64.575.048.830) | (6.586.618.996) |
| Phải trả thương mại | (430.415.436) | (448.899.999) |
| Ông Đỗ Đình Dũng - Giám đốc Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 | | |
| Tạm ứng, cho mượn tiền | 4.971.176.111 | 4.706.044.000 |
| Cho vay | 200.000.000 | - |
| Phải trả khác | (5.337.793.546) | (5.337.793.546) |
| Ông Thân Trọng Việt – Chủ tịch HĐQT Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trán | | |
| Cho vay | 2.700.000.000 | - |

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

| | 2017 VND | 2016 VND |
|--|---------------|---------------|
| Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác | 2.884.160.000 | 3.168.222.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

8.2 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.

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

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



NGUYỄN MẠNH HẢO

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2018

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Người lập/ Kế toán trưởng