



**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

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

Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**06 THÁNG NĂM 2018**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 30 tháng 06 năm 2018

	Mã số	TM	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>374.159.035.581</b>	<b>264.829.038.087</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>269.002.176.730</b>	<b>183.264.781.534</b>
Tiền	111		17.143.124.321	12.938.155.207
Các khoản tương đương tiền	112		251.859.052.409	170.326.626.327
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>4.2</b>	<b>70.027.969.816</b>	<b>51.868.867.917</b>
Chứng khoán kinh doanh	121			-
Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122			-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		70.027.969.816	51.868.867.917
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>34.725.394.944</b>	<b>29.254.888.503</b>
Phải thu khách hàng ngắn hạn	131	<b>4.3</b>	25.277.667.412	19.457.535.316
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>4.4</b>	5.415.797.971	4.970.495.419
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	134			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	<b>4.5</b>	25.000.000	200.000.000
Các khoản phải thu khác	136	<b>4.6</b>	4.334.729.561	4.954.657.768
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	<b>4.7</b>	(327.800.000)	(327.800.000)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		-	-
Hàng tồn kho	141			-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>403.494.091</b>	<b>440.500.133</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		403.494.091	440.500.133
Thuế GTGT được khấu trừ	152			
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153			
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>344.534.146.430</b>	<b>406.452.584.617</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>127.781.412.975</b>	<b>133.764.625.000</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		14.900.000.000	13.700.000.000
Phải thu dài hạn khác	216		112.881.412.975	120.064.625.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.316.900.563</b>	<b>2.485.469.315</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	<b>4.8</b>	2.316.900.563	2.485.469.315
Nguyên giá	222		4.903.382.334	4.903.382.334
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.586.481.771)	(2.417.913.019)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(45.662.840)	(45.662.840)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>4.9</b>	<b>9.328.510.502</b>	<b>9.955.928.636</b>
Nguyên giá	231		37.157.633.973	37.157.633.973



Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(27.829.123.471)	(27.201.705.337)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>96.999.900.450</b>	<b>150.690.101.935</b>
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.10	96.999.900.450	150.690.101.935
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.2</b>	<b>107.830.002.758</b>	<b>109.253.356.926</b>
Đầu tư vào công ty con	251		152.775.358.675	152.775.358.675
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		26.015.945.000	25.215.945.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6.750.000.000	6.750.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(77.711.300.917)	(75.487.946.749)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>277.419.182</b>	<b>303.102.805</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.11	277.419.182	303.102.805
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>718.693.182.011</b>	<b>671.281.622.704</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>244.904.393.062</b>	<b>223.535.510.151</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>173.560.966.728</b>	<b>152.530.385.817</b>
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	4.12	1.485.860.888	1.404.667.870
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	110.435.956.310	49.979.148.681
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.14	16.904.159.800	7.712.751.208
Phải trả người lao động	314			1.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	1.159.586.878	1.518.466.352
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	317			
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			23.950.080
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	37.853.555.478	86.533.905.101
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.17	5.721.847.374	5.356.496.525
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>71.343.426.334</b>	<b>71.005.124.334</b>
Phải trả người bán dài hạn	331			-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
Chi phí phải trả dài hạn	333			
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
Phải trả nội bộ dài hạn	335			-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
Phải trả dài hạn khác	337	4.16	71.343.426.334	71.005.124.334
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			-
Trái phiếu chuyển đổi	339			
Cổ phiếu ưu đãi	340			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>473.788.788.949</b>	<b>447.746.112.553</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.18</b>	<b>473.788.788.949</b>	<b>447.746.112.553</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193.363.710.000	193.363.710.000

Cổ phiếu ưu đãi	411b		
Thặng dư vốn cổ phần	412	126.438.409.590	126.438.409.590
Quyền chọn đổi trái phiếu	413		
Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-
Cổ phiếu quỹ (*)	415	(103.978.333.716)	(103.978.333.716)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-
Quỹ đầu tư phát triển	418	32.654.220.091	32.654.220.091
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	421	225.310.782.984	199.268.106.588
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	184.094.091.588	132.734.562.842
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	41.216.691.396	66.533.543.746
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	-	-
Nguồn kinh phí	431	-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-	-
	439	-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>718.693.182.011</b>	<b>671.281.622.704</b>



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

**NGUYỄN MẠNH HÀO**  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 07 năm 2018

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

	Mã số	TM	QUÝ 2/2018 VND	QUÝ 2/2017 VND	LŨY KẾ 6 tháng/2018 VND	LŨY KẾ 6 tháng/2017 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	01		57.089.329.207	115.092.961.319	121.114.091.182	203.321.924.663
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần	10	5.1	57.089.329.207	115.092.961.319	121.114.091.182	203.321.924.663
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	31.736.150.415	68.254.870.434	68.473.927.641	121.769.775.434
5. Lợi nhuận gộp	20		25.353.178.792	46.838.090.885	52.640.163.541	81.552.149.229
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	38.962.445.544	25.675.940.659	42.075.713.261	27.220.851.315
7. Chi phí tài chính	22	5.4	137.078.337	2.127.074.135	2.223.354.234	4.741.895.016
Trong đó: chi phí lãi vay	23			-	-	-
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, LK	24					
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	1.754.054.290	3.518.334.279	3.252.558.675	4.625.059.718
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	2.953.120.789	2.957.068.954	5.827.959.703	5.748.204.696
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		59.471.370.920	63.911.554.176	83.412.004.190	93.657.841.114
12. Thu nhập khác	31		421.947.823	458.205.449	683.468.773	784.136.289
13. Chi phí khác	32		53.047.092	41.504.000	179.112.901	121.504.000
14. Lợi nhuận khác	40	5.7	368.900.731	416.701.449	504.355.872	662.632.289
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		59.840.271.651	64.328.255.625	83.916.360.062	94.320.473.403
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	11.979.380.126	12.885.131.125	16.817.810.970	18.912.774.680
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		25.683.623	-	25.683.623	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (*)	60		47.835.207.902	51.443.124.500	67.072.865.469	75.407.698.723
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác KD	4.17		11.339.728.055	20.080.549.592	23.686.874.526	35.586.328.086
Lợi nhuận chia cho chủ sở hữu	61		36.495.479.847	31.362.574.908	43.385.990.943	39.821.370.637



NGUYỄN THỊ MINH TÂN  
Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH HẢO  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 07 năm 2018



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

	Mã số	Từ 01/01/18 đến 30/06/18 VND	Từ 01/01/17 đến 30/06/17 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>83.916.360.062</b>	<b>94.320.473.403</b>
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	795.986.886	644.346.856
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	2.223.354.168	4.736.859.180
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(128.415.826)	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(41.947.294.414)	(27.320.356.871)
Chi phí lãi vay	06	-	-
<b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>44.859.990.876</b>	<b>72.381.322.568</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(5.470.506.441)	(12.707.287.810)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	53.690.201.485	75.886.424.076
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(10.641.755.824)	38.046.753.299
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	37.006.042	18.512.693
Tiền lãi vay đã trả	13	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(9.261.477.985)	(7.102.751.537)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(2.493.948.698)	(1.543.058.750)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>70.719.509.455</b>	<b>164.979.914.539</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(1.530.722.991)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	104.545.455
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(19.359.101.899)	(39.741.975.259)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(33.629.010.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	40.012.222.025	64.884.665.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	41.947.294.414	4.350.540.937
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>28.971.404.540</b>	<b>28.067.053.142</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.081.934.625)	(16.013.450.400)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(14.081.934.625)</b>	<b>(16.013.450.400)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>	<b>85.608.979.370</b>	<b>177.033.517.281</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>	<b>60</b>	<b>183.264.781.534</b>	<b>143.723.118.687</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	128.415.826	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	<b>70</b>	<b>269.002.176.730</b>	<b>320.756.635.968</b>



NGUYỄN THỊ MINH TÂN  
Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH HẢO  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 07 năm 2018

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

---

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

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty 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 của Công ty được đặt tại Cao ốc Tuổi Trẻ số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Công ty có khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng Tuổi Trẻ (cao ốc Yoco) tại số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Đây là cao ốc mà Công ty và cơ quan Báo Tuổi Trẻ cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh.

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

- Dự án khu dân cư với quy mô 6,5 ha tại phường Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án khu dân cư với quy mô 6 ha tại lô 9B7 - Khu đô thị Nam Sài Gòn (tên thương mại của dự án là Camellia Garden), thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án khu du lịch Mũi Đá, tỉnh Bình Thuận.

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2018, số lượng nhân viên của Công ty là 51 người (31 tháng 12 năm 2017 là 56 người).

### 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

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

### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn 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. Thời gian khấu hao cho một số nhóm tài sản như sau :

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

### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

### 3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

---

### **3.7 Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn**

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

### **3.8 Các khoản đầu tư**

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản đầu tư vào đơn vị khác mà Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hay ảnh hưởng đáng kể.

Cổ tức, lợi nhuận được chia từ các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và đầu tư dài hạn khác :

- cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận như khoản doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận;
- cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi nhận giảm giá trị khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

### **3.9 Các khoản phải trả và phải trả khác**

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

### **3.10 Chi phí phải trả**

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

### **3.11 Doanh thu**

#### ***Doanh thu bán hàng***

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

#### ***Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn***

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

#### ***Doanh thu từ lợi nhuận được chia***

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

### 3.12 Trích lập các quỹ

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

### 3.13 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

### 3.14 Các bên có liên quan

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Tiền mặt tồn quỹ	119.819.864	130.953.252
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.750.942.181	12.807.201.955
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	252.131.414.685	170.326.626.327
	<b>269.002.176.730</b>	<b>183.264.781.534</b>

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

30/06/2018			01/01/2018		
	Nguyên tệ	Tương đương VND		Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	257.407.334.454	257.407.334.454		171.868.221.857	171.868.221.857
USD	505.883,27	11.594.842.276		502.826,37	11.396.559.677
		<b>269.002.176.730</b>			<b>183.264.781.534</b>

**4.2 Các khoản đầu tư tài chính****(a) Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<b>70.027.969.816</b>	<b>51.868.867.917</b>

**(b) Đầu tư tài chính dài hạn**

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
<i>Giá gốc:</i>		
Đầu tư vào công ty con	152.775.358.675	152.775.358.675
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	26.015.945.000	25.215.945.000
Đầu tư vào đơn vị khác	6.750.000.000	6.750.000.000
	<b>185.541.303.675</b>	<b>184.741.303.675</b>
<i>Dự phòng:</i>		
Đầu tư vào công ty con	(54.843.496.450)	(52.612.614.343)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(16.117.804.467)	(16.117.804.467)
Đầu tư vào đơn vị khác	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
	<b>(77.711.300.917)</b>	<b>(75.480.418.810)</b>
<i>Giá trị thuần</i>	<b>107.830.002.758</b>	<b>109.260.884.865</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

### 4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	30/06/2018 VND	% sở hữu	01/01/2018 VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>							
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Tỉnh Khánh Hòa	Khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	Đang hoạt động	85%	14.079.508.675 (*)	85%	14.079.508.675
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại Khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim	Đang hoạt động; Đến ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 vẫn đang trong tình trạng lỗ và Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này	100%	80.000.000.000	100%	80.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Khải Hoàn	TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng và khai thác du lịch, khai thác nước khoáng, bùn khoáng	Đã hoàn tất việc khảo sát thăm dò mỏ khoáng nóng Phong Điền và đang trình hồ sơ cho Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định để được cấp giấy phép khai thác	98,86%	1.730.000.000	98,86%	1.730.000.000
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	Tỉnh Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch, đại lý du lịch, bán lẻ hàng hóa	Đang hoạt động (bắt đầu hoạt động kinh doanh từ tháng 5 năm 2017)	100%	45.000.000.000	100%	45.000.000.000

(\*) : Trong năm tài chính này, giá gốc của khoản đầu tư vào Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 giảm 1.507.641.325 VND do Công ty nhận được khoản lợi nhuận được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư (năm 2016 là 1,6 tỷ VND).



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

### 4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	30/06/2018 VND	% sở hữu	01/01/2018 VND
<b><i>Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)</i></b>							
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất nông nghiệp kết hợp trên diện tích đất lâm nghiệp.	Đang triển khai trồng trà, cà phê và chanh dây	70%	11.965.850.000	70%	11.965.850.000
					<b>152.775.358.675</b>		<b>152.775.358.675</b>
<b><i>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</i></b>							
Công ty TNHH Tân Uyên	Tỉnh Bình Dương	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được Công ty lập dự phòng	41%	15.000.000.000	41%	15.000.000.000
Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trần	Tỉnh Trà Vinh	Trồng trọt, chăn nuôi, khai thác gỗ, thủy sản biển, bán buôn nông, lâm thủy sản....	Đang triển khai trồng và bán xoài	40%	11.015.945.000	40%	10.215.945.000
					<b>26.015.945.000</b>		<b>25.215.945.000</b>
<b><i>Đầu tư vào đơn vị khác</i></b>							
Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông	TP. Hồ Chí Minh	Mua bán, kinh doanh chứng khoán	Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được Công ty lập dự phòng	5%	6.750.000.000	5%	6.750.000.000
					<b>6.750.000.000</b>		<b>6.750.000.000</b>

#### 4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>		
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	48.943.912.494	47.641.807.042
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	3.314.322.584	3.314.322.584
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	2.585.261.372	1.656.484.717
	<b>54.843.496.450</b>	<b>52.612.614.343</b>
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>		
Công ty TNHH Tân Uyên	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trần	1.117.804.467	1.117.804.467
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	-	-
	<b>16.117.804.467</b>	<b>16.117.804.467</b>
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>		
Công ty Chứng khoán Viễn Đông	6.750.000.000	6.750.000.000
	<b>6.750.000.000</b>	<b>6.750.000.000</b>
	<b>77.711.300.917</b>	<b>75.480.418.810</b>

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	75.487.946.749	70.078.707.037
Trích lập trong năm	2.223.354.168	5.409.239.712
Số dư cuối năm	<b>77.711.300.917</b>	<b>75.487.946.749</b>

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

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Phải thu bán nhà tại dự án Camellia Garden	25.101.978.213	19.399.584.736
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	175.689.199	57.950.580
Phải thu khách hàng khác		
	<b>25.277.667.412</b>	<b>19.457.535.316</b>

#### 4.4 Ứng trước cho người bán

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Công đoàn báo Tuổi Trẻ (*)	4.000.000.000	4.000.000.000
Ứng trước cho người bán khác	1.415.797.971	970.495.419
	<b>5.415.797.971</b>	<b>4.970.495.419</b>

Đây là khoản ứng trước cho Công đoàn báo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất với diện tích 5.922,3 m<sup>2</sup> 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

**4.5 Phải thu về cho vay**

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Cho vay các bên liên quan, trong đó :		
<i>Ngắn hạn</i>	25.000.000	200.000.000
<i>Dài hạn</i>	14.900.000.000	13.700.000.000
	<b>14.925.000.000</b>	<b>13.900.000.000</b>

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

- 25 triệu VND là khoản phải thu ông Đỗ Đình Dũng – Giám đốc của Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 theo hợp đồng cho vay số 138/HĐ-2017 ngày 13 tháng 11 năm 2017 với lãi suất hiện đang áp dụng là 4,5%/năm, trong thời hạn vay 2 tháng.
- 3,9 tỷ VND là khoản phải thu từ ông Thân Trọng Việt – Cổ đông sáng lập của Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh 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.
- 11 tỷ VND là khoản cho Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 vay theo hợp đồng vay vốn số 15/HĐ-2016 ngày 1 tháng 12 năm 2016, phụ lục sửa đổi vào ngày 15 tháng 11 năm 2017 với lãi suất hiện đang áp dụng là 7%/năm, trong thời hạn 60 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 12 tỷ VND.

**4.6 Phải thu khác**

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu lãi vay	854.690.411	503.763.013
Phải thu nhân viên	1.429.729.231	2.071.179.231
Phải thu tiền cho công ty con mượn	1.025.000.000	1.025.000.000
Phải thu phí quản lý của cư dân Camellia	546.700.000	852.900.000
Phải thu khác	468.609.919	501.815.524
	<b>4.334.729.561</b>	<b>4.954.657.768</b>
<b>Dài hạn</b>		
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	112.881.412.975	120.064.625.000
	<b>112.881.412.975</b>	<b>120.064.625.000</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

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

	<b>30/06/2018</b>		<b>01/01/2018</b>	
	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND
Phải thu khác	<b>327.800.000</b>	<b>327.800.000</b>	<b>327.800.000</b>	<b>327.800.000</b>

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

	<b>2018</b> VND	<b>2017</b> VND
Số dư đầu năm	327.800.000	327.800.000
Số dư cuối năm	<b>327.800.000</b>	<b>327.800.000</b>

**4.8 Tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2018	421.827.000	4.040.365.834	441.189.500	<b>4.903.382.334</b>
Tăng trong năm	-	-	-	-
Thanh lý trong năm	-	-	-	-
Vào ngày 30/06/2018	<b>421.827.000</b>	<b>4.040.365.834</b>	<b>441.189.500</b>	<b>4.903.382.334</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2018	421.827.000	1.554.896.519	441.189.500	<b>2.417.913.019</b>
Khấu hao trong năm	-	168.568.752	-	168.568.752
Thanh lý trong năm	-	-	-	-
Vào ngày 30/06/2018	<b>421.827.000</b>	<b>1.723.465.271</b>	<b>441.189.500</b>	<b>2.586.481.771</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2018	-	2.485.469.315	-	<b>2.485.469.315</b>
Vào ngày 30/06/2018	-	<b>2.316.900.563</b>	-	<b>2.316.900.563</b>

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2018, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.206.282.334 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 3.695.538.162 VND).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

**4.9 Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng  VND
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2018	2.933.909.250	26.919.086.889	7.304.637.834	<b>37.157.633.973</b>
Tăng trong năm	-	-	-	-
Vào ngày 30/06/2018	2.933.909.250	26.919.086.889	7.304.637.834	<b>37.157.633.973</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2018	782.375.799	23.302.684.046	3.116.645.492	<b>27.201.705.337</b>
Khấu hao trong năm	-	627.418.134	-	<b>627.418.134</b>
Vào ngày 30/06/2018	782.375.799	23.930.102.180	3.116.645.492	<b>27.829.123.471</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2018	2.151.533.451	3.616.402.843	4.187.992.342	<b>9.955.928.636</b>
Vào ngày 30/06/2018	2.151.533.451	2.988.984.709	4.187.992.342	<b>9.328.510.502</b>

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2018, nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.011.388.039 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 7.011.388.039 VND).

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

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	87.461.856.662	85.884.520.575
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (Camellia Garden)	(*) 8.033.357.848	63.313.544.999
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	736.283.142	734.892.742
- Dự án tại Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức	768.402.798	757.143.619
	<b>96.999.900.450</b>	<b>150.690.101.935</b>

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

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất, thuê đất	84.149.732.526	98.411.447.832
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng, thiết kế, đo vẽ và xây dựng hoàn thiện căn hộ	9.176.165.468	48.114.175.106
Các chi phí khác	3.674.002.456	4.164.478.997
	<b>96.999.900.450</b>	<b>150.690.101.935</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

**4.11 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)**

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả) phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ/(chịu thuế) :		
Dự phòng khoản đầu tư vào công ty con	303.102.805	345.680.197
Lãi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện	(25.683.623)	(42.577.392)
	<u>277.419.182</u>	<u>303.102.805</u>

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại vào ngày 30 tháng 06 năm 2018 là 20%.

**4.12 Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Phải trả người bán - Bên liên quan		430.415.436
Phải trả người bán - Bên thứ ba		
- Các nhà cung cấp khác	1.485.860.888	974.252.434
	<u>1.485.860.888</u>	<u>1.404.667.870</u>

**4.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Người mua trả tiền trước - Bên thứ ba		
- Các khách hàng mua căn hộ - Dự án Camelia Garden	110.324.939.825	49.974.689.966
- Các nhà cung cấp khác	111.016.485	4.458.715
	<u>110.435.956.310</u>	<u>49.979.148.681</u>

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	-	5.660.550.249
Phát sinh trong năm:		
- Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	1.739.428.712	7.576.951.860
- Thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	(1.686.740.788)	(12.987.489.935)
- Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ	(52.687.924)	(250.012.174)
Số dư cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

**Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	400.582.413	15.907.482.633	(14.632.706.190)	1.675.358.856
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.121.962.886	16.817.810.970	(9.261.477.985)	14.678.295.871
Thuế thu nhập cá nhân	190.205.909	782.623.507	(422.324.343)	550.505.073
Lệ phí môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>7.712.751.208</b>	<b>33.510.917.110</b>	<b>(24.319.508.518)</b>	<b>16.904.159.800</b>

**4.15 Chi phí phải trả**

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí hỗ trợ bán hàng	1.004.876.878	1.515.218.315
Khác	154.710.000	3.248.037
	<b>1.159.586.878</b>	<b>1.518.466.352</b>

**4.16 Phải trả khác**

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh (a)	3.708.722.092	6.563.497.700
Lợi nhuận phải trả Công ty Nam Long/ hợp tác kinh doanh (b)	18.553.201.264	64.575.048.830
Khách hàng đặt cọc mua nhà thuộc dự án Camellia Garden	194.581.100	538.117.100
Bà Tăng Thị Cẩm Tú (c)	-	9.990.000.000
Ông Đỗ Đình Dũng (d)	-	175.000.000
Cổ tức còn phải trả	796.897.555	394.817.180
Công ty CP Sài Gòn Hưng Phú và Công ty CP QL & DV An Khanh (e)	9.019.000.000	-
Phí quản lý dự án ,Phí bảo trì dự án Camelia thu hộ	5.447.673.274	3.647.206.998
Các khoản phải trả khác	84.915.543	650.217.293
	<b>37.804.990.828</b>	<b>86.533.905.101</b>
<b>Dài hạn</b>		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	7.267.205.000	6.928.903.000
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ (a)	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn (b)	49.741.692.288	49.741.692.288
	<b>71.343.426.334</b>	<b>71.005.124.334</b>

- (a) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh khai thác cao ốc Yoco giữa Công ty và báo Tuổi Trẻ, tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50, lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng sau khi phân phối quỹ dự trữ bắt buộc (5%) và khen thưởng phúc lợi (5%) từ lợi nhuận này được chia đều cho 2 bên. Trong 6 tháng đầu năm 2018, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 3.708.722.092 đồng (6 tháng đầu năm 2017 là 3.212.360.751 đồng).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

**4.16 Phải trả khác (tiếp theo)**

- (b) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu dân cư 9B-7 Khu đô thị Nam Sài Gòn "Dự án Camellia Garden" và phụ lục số 12/PLHĐ-2014 ngày 29 tháng 5 năm 2014, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long tham gia hợp tác đầu tư 60% vốn trong dự án này. Vào cuối năm 2016, Nam Long và Công ty bắt đầu mở bán nhà – biệt thự thuộc dự án Camellia Garden, lợi nhuận sau thuế thu được từ việc mở bán các căn hộ này được tạm chia theo tỷ lệ góp vốn là Nam Long: 60% và Công ty: 40%. Trong 6 tháng đầu năm 2018, lợi nhuận phải chia cho Nam Long từ hoạt động bán căn hộ cho dự án này là 19.978.152.434 đồng (6 tháng đầu năm 2017 là 32.373.967.335 đồng). Sau khi dự án hoàn tất, lợi nhuận được phân chia cho các Bên sẽ được tính toán lại theo thực tế phát sinh doanh thu; chi phí trên cơ sở diện tích đất của mỗi Bên.
- (c) Đây là khoản tiền nhận từ bà Tăng Thị Cẩm Tú để chuyển nhượng lại diện tích 9.990 m<sup>2</sup> tại dự án Khu dân cư Phước Long B, quận 9 theo hợp đồng nguyên tắc vào ngày 15 tháng 7 năm 2016.
- (d) Đây là khoản vốn còn phải trả cho ông Đỗ Đình Dũng để mua lại 70% vốn trong Công ty TNHH An Việt tại tỉnh Lâm Đồng.
- (e) Đây là khoản tiền đặt cọc mua cổ phiếu quỹ của Công ty CP Thế kỷ 21.

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	5.356.496.525	3.510.820.940
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	2.169.299.547	3.502.066.578
Sử dụng quỹ trong năm	(1.803.948.698)	(1.656.089.875)
Số dư cuối năm	<u>5.721.847.374</u>	<u>5.356.797.643</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

### 4.18 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 sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Năm trước</b>						
Số dư 01/01/2017	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	32.654.220.091	149.213.332.842	397.691.338.807
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	134.587.236.740	134.587.236.740
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(3.502.066.578)	(3.502.066.578)
Thù lao 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)	(16.243.770.000)
Phân phối cổ phiếu quỹ	-	(20.304.834.660)	20.304.834.660	-	-	-
<b>Số dư 31/12/2017</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>126.438.409.590</b>	<b>(103.978.333.716)</b>	<b>32.654.220.091</b>	<b>199.268.106.588</b>	<b>447.746.112.553</b>
<b>Năm nay</b>						
Số dư 01/01/2018	193.363.710.000	126.438.409.590	(103.978.333.716)	32.654.220.091	199.268.106.588	447.746.112.553
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	67.072.865.469	67.072.865.469
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(2.169.299.547)	(2.169.299.547)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(690.000.000)	(690.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(3.708.722.092)	(3.708.722.092)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	-	-	-	-	(19.978.152.434)	(19.978.152.434)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.484.015.000)	(14.484.015.000)
Phân phối cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư 30/06/2018</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>126.438.409.590</b>	<b>(103.978.333.716)</b>	<b>32.654.220.091</b>	<b>225.310.782.984</b>	<b>473.788.788.949</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

**4.18 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)****b) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối ("LNSTCPP")**

	<i>LNSTCPP của các năm trước VND</i>	<i>LNSTCPP năm hiện hành VND</i>	<i>Cộng VND</i>
<b>Năm trước</b>			
Số dư 01/01/2017	149.213.332.842	-	149.213.332.842
Lợi nhuận trong năm	-	134.587.236.740	134.587.236.740
Trích lập quỹ KTPL	-	(3.501.765.460)	(3.501.765.460)
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	<b>132.734.562.842</b>	<b>66.533.543.746</b>	<b>199.268.106.588</b>
<b>Năm nay</b>			
Số dư 01/01/2018	<b>199.268.106.588</b>		<b>199.268.106.588</b>
Lợi nhuận trong năm		67.072.865.469	67.072.865.469
Trích lập quỹ KTPL		(2.169.299.547)	(2.169.299.547)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco		(3.708.722.092)	(3.708.722.092)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden		(19.978.152.434)	(19.978.152.434)
Chi thưởng HĐQT và BKS (690.000.000)			(690.000.000)
Chia cổ tức (14.484.015.000)			(14.484.015.000)
Số dư 30/06/2018	<b>184.094.091.588</b>	<b>41.216.691.396</b>	<b>225.310.782.984</b>

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

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

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



**4.18 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

**e) Cổ phiếu**

- Cổ phiếu phổ thông	30/06/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(4.852.356)	(4.852.356)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.484.015	14.484.015
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND
- Cổ phiếu ưu đãi : không có		

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

**5.1 Doanh thu**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	13.638.962.045	12.362.290.526
Doanh thu dịch vụ chung cư	203.441.296	185.966.621
Doanh thu bán nhà (Camellia Garden)	105.919.341.941	190.421.303.877
Doanh thu dịch vụ khác	1.352.345.900	352.363.639
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>121.114.091.182</b>	<b>203.321.924.663</b>

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	3.924.124.073	4.177.860.394
Phí dịch vụ chung cư	254.428.154	
Giá vốn bán nhà (Camellia Garden)	64.295.375.414	117.591.915.040
	<b>68.473.927.641</b>	<b>121.769.775.434</b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	5.613.920.137	4.704.546.416
Lãi cho vay	469.986.302	
Lãi từ chuyển nhượng hợp tác đầu tư	35.863.387.975	22.511.265.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	128.418.847	5.039.899
	<b>42.075.713.261</b>	<b>27.220.851.315</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

**5.4 Chi phí tài chính**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	2.223.354.168	4.736.859.532
Chi phí lãi vay	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	66	5.035.484
	<b>2.223.354.234</b>	<b>4.741.895.016</b>

**5.5 Chi phí bán hàng**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Chi phí môi giới, tiếp thị - dự án Camellia	3.230.656.275	2.582.660.476
Chi phí hoa hồng	21.902.400	1.279.927.627
Chi phí khác	-	762.471.615
	<b>3.252.558.675</b>	<b>4.625.059.718</b>

**5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.433.626.079	3.034.745.804
Chi phí khấu hao tài sản	168.568.752	-
Chi phí quản lý dự án Camellia	876.679.336	2.587.736.907
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	1.349.085.536	125.721.985
	<b>5.827.959.703</b>	<b>5.748.204.696</b>

**5.7 Lợi nhuận khác**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Thu thanh lý tài sản cố định		104.545.455
Thu nhập khác	683.468.773	679.486.834
Chi khác	179.112.901	121.504.000
Lãi/(Lỗ) khác	<b>504.355.872</b>	<b>662.632.289</b>

**5.8 Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")**

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	16.817.810.970	18.912.774.680
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.683.623	
	<b>16.792.127.347</b>	<b>18.912.774.680</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	83.916.360.062	94.320.473.403
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	473.807.686	243.400.000
Thu nhập không chịu thuế (lợi nhuận được nhận)		
Chênh lệch tạm thời		
Chênh lệch tỷ giá	-128.418.116	
Chi phí lãi vay dự án Gò Sao		
<b>Lợi nhuận tính thuế</b>	<b>84.089.054.847</b>	<b>94.563.873.403</b>
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành (20%)	16.817.810.970	18.912.774.680
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	25.683.623	
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>16.817.810.970</b>	<b>18.912.774.680</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

**6. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

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

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

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	269.002	183.265	269.002	183.265
Đầu tư tài chính ngắn hạn	70.028	51.869	70.028	51.869
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	25.278	19.458	25.278	19.458
Phải thu khác	4.007	18.327	4.007	18.327
	<b>368.315</b>	<b>272.919</b>	<b>368.315</b>	<b>272.919</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán ngắn hạn	1.486	1.405	1.486	1.405
Phải trả ngắn hạn khác	32.135	86.139	32.135	86.139
Phải trả dài hạn khác	71.343	71.005	71.343	71.005
	<b>104.964</b>	<b>158.549</b>	<b>104.964</b>	<b>158.549</b>

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 06 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên Ban Giám đốc ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

**7. CÁC THÔNG TIN KHÁC****7.1 Cam kết phải trả**

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

**7.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên có liên quan**

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

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
<b>Bảo Tuổi Trẻ</b>		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.708.722.092	3.212.360.751
<b>Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long</b>		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	19.978.152.434	32.373.967.335
<b>Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21</b>		
Cho vay	11.000.000.000	2.000.000.000
<b>Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trân</b>		
Góp vốn	800.000.000	

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	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
<b>Bảo Tuổi Trẻ</b>		
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(3.708.722.092)	(6.563.497.700)
Phải trả dài hạn khác - góp vốn liên doanh Yoco	(14.334.529.046)	(14.334.529.046)
<b>Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long</b>		
Phải trả dài hạn khác – nhận góp vốn đầu tư dự án 9B7	(49.741.692.288)	(49.741.692.288)
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(18.553.201.264)	(64.575.048.830)
<b>Công ty TNHH TM XD Khải Hoàn</b>		
Phải thu tiền cho mượn	500.000.000	500.000.000
<b>Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21</b>		
Phải thu tiền cho mượn	525.000.000	525.000.000
Cho vay	11.000.000.000	11.000.000.000
Lãi vay phải thu	854.690.411	472.854.794
<b>Ông Thân Trọng Việt – Chủ tịch HĐQT Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trân</b>		
Cho vay	3.900.000.000	2.700.000.000
Lãi vay phải thu	111.476.712	29.700.000
<b>Ông Đỗ Đình Dũng - Giám đốc Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21</b>		
Cho vay	25.000.000	200.000.000
Lãi vay phải thu	7.582.192	1.208.219

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác	1.698.853.782	1.685.000.000

### 7.3 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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



NGUYỄN MẠNH HÀO

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 7 năm 2018



NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Người lập/ Kế toán trưởng