NGUYỄN MẠNH HÀO

Digitally signed by NGUYỄN MẠNH HÀO
Date: 2017.08.14 20:12:19 +07'00'

BDO

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

Mã số thuế : **0300978657**

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1-3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán	5-6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9-29

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được soát xét của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017.

1. 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 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.

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%
- 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%
- 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% (trực tiếp là 98,86% và gián tiếp qua công ty con là 1,14%)
- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : số 25A Mạc Cửu, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%
- 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%

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 kỳ tài chính và 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
Bà Nguyễn Thị Minh Tần	Kế toán trưởng

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

4. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán BDO được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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

Ban giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong kỳ tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính 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, tuỳ thuộc vào sự khác biệt trọng yếu công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính 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.

Ban giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính của Công ty 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 đã được soát xét đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày, và được lập phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Ông TRẦN CÔNG TUẤN
Chủ tịch
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2017

BDO

Tel : +84 28 3911 0033
Fax : +84 28 3911 7439
www.bdo.vn

Indochina Park Tower, 1/F
4 Nguyen Dinh Chieu Street
Dictrict 1, Ho Chi Minh City
Vietnam

Số : 21CEN/026.HCM.17-SXR

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gởi: Quý cổ đông
Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 ("Công ty"), được lập ngày 14 tháng 8 năm 2017 từ trang 5 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 của Công ty 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 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ tài chính 6 tháng 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.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN BDO TẠI TP. HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN THỊ THANH
Phó Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0185-2013-038-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN BDO – CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2017

BDO Audit Services Company Limited, a limited liability company incorporated in Vietnam, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 6 năm 2017

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**416.737.536.733**	**188.919.263.597**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4.1	**320.756.635.968**	**143.723.118.687**
Tiền	111		50.361.437.551	21.339.515.195
Các khoản tương đương tiền	112		270.395.198.417	122.383.603.492
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	4.2	**51.585.101.389**	**28.843.126.130**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		51.585.101.389	28.843.126.130
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**43.312.199.088**	**10.293.510.211**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	16.199.687.176	2.187.310.390
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	8.184.708.572	5.018.907.722
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.7	15.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	4.255.603.340	3.415.092.099
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(327.800.000)	(327.800.000)
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.083.600.288**	**6.059.508.569**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		380.445.627	398.958.320
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	703.154.661	5.660.550.249
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**350.637.105.470**	**462.747.412.591**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**7.000.000.000**	**5.000.000.000**
Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.7	7.000.000.000	5.000.000.000
Tài sản cố định	**220**		**1.309.283.711**	-
Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	1.309.283.711	-
Nguyên giá	222		4.511.941.639	3.695.538.162
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.202.657.928)	(3.695.538.162)
Tài sản cố định vô hình	227	3.5	-	-
Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45.662.840)	(45.662.840)
Bất động sản đầu tư	**230**	4.9	**10.107.882.461**	**10.530.790.037**
Nguyên giá	231		36.706.739.219	36.542.225.319
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(26.598.856.758)	(26.011.435.282)
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**215.767.752.515**	**291.654.176.591**
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.10	215.767.752.515	291.654.176.591
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	4.2	**116.452.186.783**	**155.562.445.963**
Đầu tư vào công ty con	251		144.283.000.000	144.283.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		40.234.753.000	40.234.753.000
Đầu tư dài hạn khác	253		6.750.000.000	41.123.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(74.815.566.217)	(70.078.707.037)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**767.374.642.203**	**651.666.676.188**

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 6 năm 2017

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**348.342.956.751**	**253.975.337.381**
Nợ ngắn hạn	**310**		**241.822.972.025**	**117.820.383.115**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	21.152.120.125	44.018.948.454
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	124.368.059.990	14.078.889.900
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.13	17.148.939.206	2.228.040.881
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.242.502.271	360.000.000
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		167.650.560	22.777.526
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	73.538.683.691	53.600.905.414
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.14	4.205.016.182	3.510.820.940
Nợ dài hạn	**330**		**106.519.984.726**	**136.154.954.266**
Phải trả dài hạn khác	337	4.15	106.477.407.334	136.112.376.874
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		42.577.392	42.577.392
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	4.16	**419.031.685.452**	**397.691.338.807**
Vốn chủ sở hữu	**410**		**419.031.685.452**	**397.691.338.807**
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		146.743.244.250	146.743.244.250
Cổ phiếu quỹ	415		(124.283.168.376)	(124.283.168.376)
Quỹ đầu tư phát triển	418		32.654.220.091	32.654.220.091
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		170.553.679.487	149.213.332.842
- Các năm trước	*421a*		*132.734.562.842*	*129.541.614.143*
- Năm hiện hành	*421b*		*37.819.116.645*	*19.671.718.699*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**767.374.642.203**	**651.666.676.188**

NGUYỄN MẠNH HÀO
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2017

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Người lập/ Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**		**203.321.924.663**	**12.795.250.402**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	**10**	5.1	**203.321.924.663**	**12.795.250.402**
Giá vốn hàng bán	**11**	5.2	**121.769.775.434**	**4.316.170.369**
Lợi nhuận gộp	**20**		**81.552.149.229**	**8.479.080.033**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	27.220.851.315	19.799.833.420
Chi phí tài chính	22	5.4	4.741.895.016	1.172.663.033
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
Chi phí bán hàng	25	5.5	4.625.059.718	8.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	5.748.204.696	4.343.301.977
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**93.657.841.114**	**22.754.948.443**
Thu nhập khác	31		784.136.289	-
Chi phí khác	32		121.504.000	181.190.933
Lợi nhuận khác	**40**		**662.632.289**	**(181.190.933)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**94.320.473.403**	**22.573.757.510**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	18.912.774.680	1.482.771.507
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	**60**		**75.407.698.723**	**21.090.986.003**
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh		4.15	35.586.328.086	3.156.358.352
Lợi nhuận chia cho chủ sở hữu			**39.821.370.637**	**17.934.627.651**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

NGUYỄN MẠNH HÀO
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2017

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Người lập/ Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

	Mã số	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	**01**	**94.320.473.403**	**22.573.757.510**
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	644.346.856	723.363.194
Các khoản dự phòng	03	4.736.859.180	1.096.785.715
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	04	-	71.950.394
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(27.320.356.871)	(19.799.833.420)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**	***72.381.322.568***	***4.666.023.393***
Tăng các khoản phải thu	09	(12.707.287.810)	(4.741.137.463)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	75.886.424.076	(23.041.950.165)
Tăng các khoản phải trả	11	38.046.753.299	8.637.691.750
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	18.512.693	(252.774.850)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.102.751.537)	(7.170.178.460)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(1.543.058.750)	(1.323.490.003)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**164.979.914.539**	**(23.225.815.798)**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
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	(39.741.975.259)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	12.988.923.578
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(17.340.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	64.884.665.000	1.600.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.350.540.937	19.799.833.420
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**28.067.053.142**	**17.048.756.998**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(16.013.450.400)	(16.348.430.720)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(16.013.450.400)**	**(16.348.430.720)**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	**50**	**177.033.517.281**	**(22.525.489.520)**
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	**60**	**143.723.118.687**	**148.328.038.598**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(71.950.394)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	**70**	**320.756.635.968**	**125.730.598.684**

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

NGUYỄN MẠNH HÀO
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2017

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Người lập/ Kế toán trưởng

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 16 ha tại phường Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án khu dân cư với quy mô 6 ha tại lô 9B7 - Khu đô thị Nam Sài Gòn "Dự án Camellia Garden", thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án khu du lịch Mũi Đá, tỉnh Bình Thuận.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, số lượng nhân viên của Công ty là 59 người (31 tháng 12 năm 2016 là 48 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 ban đầu không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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 kỳ.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

3.7 Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn

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

3.8 Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

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

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

3.9 Các khoản phải trả và phải trả khác

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

3.10 Chi phí phải trả

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

3.11 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

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

Doanh thu từ lợi nhuận được chia

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

3.12 Trích lập các quỹ

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

3.13 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ, 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 sau đây được xem là các bên có liên quan :

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Khải Hoàn	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trân	Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty liên doanh
Báo Tuổi trẻ	Việt Nam	Cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long	Việt Nam	Nhận vốn góp đầu tư dự án

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

	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Tiền mặt tồn quỹ	188.891.812	210.264.978
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	50.172.545.739	21.129.250.217
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	270.395.198.417	122.383.603.492
	320.756.635.968	**143.723.118.687**

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

	30/06/2017		31/12/2016	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	309.341.878.089	309.341.878.089	132.307.756.229	132.307.756.229
USD	502.852,77	11.414.757.879	502.879,13	11.415.362.458
		320.756.635.968		**143.723.118.687**

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư tài chính ngắn hạn

	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	**51.585.101.389**	**28.843.126.130**

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Giá gốc:		
Đầu tư vào công ty con	144.283.000.000	144.283.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	40.234.753.000	40.234.753.000
Đầu tư vào đơn vị khác	6.750.000.000	41.123.400.000
	191.267.753.000	**225.641.153.000**
Dự phòng:		
Đầu tư vào công ty con	(45.820.343.045)	(41.083.483.865)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(22.245.223.172)	(22.245.223.172)
Đầu tư vào đơn vị khác	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
	(74.815.566.217)	**(70.078.707.037)**
Giá trị thuần	**116.452.186.783**	**155.562.445.963**

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	30/06/2017		31/12/2016	
				% sở hữu	VND	% sở hữu	VND
Đầu tư vào công ty con							
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Tỉnh Khánh Hòa	Khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	Đang hoạt động	85%	15.587.150.000	85%	15.587.150.000
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 2016, 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 từ cuối tháng 4 năm 2017)	100%	35.000.000.000	100%	35.000.000.000

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	30/06/2017 VND	% sở hữu	31/12/2016 VND
Đầu tư vào công ty con							
Công ty TNNHH 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.	70%	11.965.850.000	70%	11.965.850.000
					144.283.000.000		**144.283.000.000**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết							
Công ty TNHH Tân Uyên	Tỉnh Bình Dương	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Ngưng hoạt động và Công ty đã lập dự phòng cho khoản đầu tư này	41%	15.000.000.000	41%	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư và kinh doanh Khu du lịch Sinh thái Hồ Sông Mây	Đang làm thủ tục chuyển nhượng (xem thuyết minh 4.16d)	50%	16.818.808.000	50%	16.818.808.000
Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trân	Tỉnh Trà Vinh	Trồng trọt,chăn nuôi, khai thác gỗ,thuỷ sản biển, bán buôn nông, lâm thuỷ sản....	Đang triển khai trồng và bán xoài	40%	8.415.945.000	40%	8.415.945.000
					40.234.753.000		**40.234.753.000**
Đầu tư vào đơn vị khác							
Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông	TP. Hồ Chí Minh	Mua bán, kinh doanh chứng khoán	Ngưng hoạt động do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ra quyết định đình chỉ hoạt động	5%	6.750.000.000	5%	6.750.000.000
Dự án Khu dân cư Gò Sao, Quận 12	TP. Hồ Chí Minh	Hợp tác đầu tư vào dự án để phân chia sản phẩm và khai thác kinh doanh Khu dân cư Gò Sao, phường Thạnh Xuân, Quận 12 với diện tích là 34.394 m^2	Trong kỳ tài chính này, Công ty đã chuyển nhượng lại khoản góp vốn vào dự án này với giá chuyển nhượng là 56,88 tỷ VND.	-	-	49,43%	34.373.400.000
					6.750.000.000		**41.123.400.000**

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	44.581.177.786	41.083.483.865
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	1.239.165.259	-
Công ty TNHH Tân Uyên	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	6.275.922.589	6.275.922.589
Công ty Chứng khoán Viễn Đông	6.750.000.000	6.750.000.000
Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trân	969.300.583	969.300.583
	74.815.566.217	**70.078.707.037**

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Năm 2016 VND
Số dư đầu kỳ/ năm	70.078.707.037	65.735.871.285
Trích lập trong kỳ/ năm	4.736.859.180	4.342.835.752
Số dư cuối kỳ/ năm	**74.815.566.217**	**70.078.707.037**

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Phải thu bán nhà tại dự án Camellia Garden	15.991.747.521	2.075.269.810
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	107.104.035	112.040.580
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, phí dịch vụ tại cao ốc YOCO	1.835.620	-
Phải thu khách hàng khác	99.000.000	
	16.199.687.176	**2.187.310.390**

4.4 Ứng trước cho người bán

		30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Công đoàn báo Tuổi Trẻ	(*)	4.000.000.000	4.000.000.000
Ứng trước cho người bán khác		4.184.708.572	1.018.907.722
		8.184.708.572	**5.018.907.722**

Đây là khoản ứng trước cho Công đoàn báo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất với diện tích 5.922,3 m^2 tại quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Nhà ở thương mại với tổng giá trị chuyển nhượng là 13 tỷ VND theo biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2016.

4.5 Phải thu ngắn hạn khác

	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Lãi dự thu	372.608.219	18.602.740
Phải thu nhân viên	2.379.179.231	1.892.679.231
Phải thu tiền cho công ty con mượn	1.025.000.000	1.025.000.000
Phải thu khác	478.815.890	478.810.128
	4.255.603.340	**3.415.092.099**

4.6 Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu khó đòi

	30/06/2017		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
Phải thu khác	**327.800.000**	**327.800.000**	**327.800.000**	**327.800.000**

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Năm 2016 VND
Số dư đầu kỳ/ năm	327.800.000	327.800.000
Số dư cuối kỳ/ năm	**327.800.000**	**327.800.000**

4.7 Phải thu về cho vay

	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Cho công ty con vay		
- Ngắn hạn	15.000.000.000	-
- Dài hạn (*)	7.000.000.000	5.000.000.000
	22.000.000.000	**5.000.000.000**

(*) Đây 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 với lãi suất hiện đang áp dụng là 7%/năm, trong thời hạn 60 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 8,8 tỷ VND.

4.8 Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2017	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	3.695.538.162
Tăng trong kỳ	-	1.366.209.091	-	1.366.209.091
Thanh lý trong kỳ	-	(549.805.614)	-	(549.805.614)
Vào ngày 30/06/2017	421.827.000	3.648.925.139	441.189.500	**4.511.941.639**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2017	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	3.695.538.162
Khấu hao trong kỳ	-	56.925.380	-	56.925.380
Thanh lý trong kỳ	-	(549.805.614)	-	(549.805.614)
Vào ngày 30/06/2017	421.827.000	2.339.641.428	441.189.500	**3.202.657.928**
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2017	-	-	-	-
Vào ngày 30/06/2017	-	1.309.283.711	-	**1.309.283.711**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.695.538.162 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 3.695.538.162 VND).

4.9 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2017	2.933.909.250	26.303.678.235	7.304.637.834	36.542.225.319
Tăng trong kỳ	-	164.513.900	-	164.513.900
Vào ngày 30/06/2017	2.933.909.250	26.468.192.135	7.304.637.834	**36.706.739.219**
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 kỳ	-	441.328.718	146.092.758	587.421.476
Vào ngày 30/06/2017	782.375.799	22.845.928.225	2.970.552.734	**26.598.856.758**
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 30/06/2017	2.151.533.451	3.622.263.910	4.334.085.100	**10.107.882.461**

Vào ngày 30 tháng 6 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).

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

		30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Chi phí đầu tư dự án:			
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9		85.838.055.960	82.815.864.953
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (tên gọi hiện nay là Camellia Garden)	(*)	128.437.660.194	207.724.105.208
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận		734.892.742	713.642.742
- Dự án tại Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức		757.143.619	400.563.688
		215.767.752.515	**291.654.176.591**

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

	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất, thuế đất	114.915.366.116	146.237.261.748
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng,thiết kế, đo vẽ và xây dựng hoàn thiện căn hộ	93.403.640.384	139.064.668.552
Các chi phí khác	7.448.746.015	6.352.246.291
	215.767.752.515	**291.654.176.591**

(*) Đây là dự án cùng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần đầu tư Nam Long (xem thêm thuyết minh 4.15b).

4.11 Phải trả người bán ngắn hạn

		30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Phải trả người bán - Bên liên quan		-	448.899.999
Phải trả người bán - Bên thứ ba			
- Công ty Nam Khang	(*)	20.362.452.672	43.030.815.083
- Các nhà cung cấp khác		789.667.453	539.233.372
		21.152.120.125	**44.018.948.454**

(*) Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng phát triển Nam Khang là nhà thầu thi công dự án Camellia Garden.

4.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Người mua trả tiền trước - Bên thứ ba		
- Các khách hàng mua căn hộ - Dự án Camelia Garden	124.368.034.480	13.976.829.900
- Các nhà cung cấp khác	25.510	102.060.000
	124.368.059.990	**14.078.889.900**

4.13 Thuế

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Năm 2016 VND
Số dư đầu năm	5.660.550.249	1.259.033.891
Phát sinh trong năm:		
- Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	4.902.336.357	12.011.543.426
- Thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	(9.859.731.945)	(7.610.027.068)
Số dư cuối năm	**703.154.661**	**5.660.550.249**

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải nộp đầu kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số phải nộp cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	-	20.466.206.739	(17.253.933.874)	3.212.272.865
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.105.479.597	18.912.774.680	(7.102.751.537)	13.915.502.740
Thuế thu nhập cá nhân	122.561.284	763.705.157	(865.102.840)	21.163.601
Lệ phí môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	**2.228.040.881**	**40.145.686.576**	**(25.224.788.251)**	**17.148.939.206**

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Năm 2016 VND
Số dư đầu kỳ/ năm	3.510.820.940	3.112.910.890
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	2.002.253.992	1.347.315.803
Sử dụng quỹ trong kỳ/ năm	(1.308.058.750)	(949.405.753)
Số dư cuối kỳ/ năm	**4.205.016.182**	**3.510.820.940**

4.15 Phải trả khác

		30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Ngắn hạn			
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh	(a)	3.212.360.751	5.927.033.863
Lợi nhuận phải trả Công ty Nam Long/ hợp tác kinh doanh	(b)	38.960.586.331	6.586.618.996
Khách hàng đặt cọc mua nhà thuộc dự án Camellia Garden		5.427.311.750	25.244.856.644
Bà Tăng Thị Cẩm Tú	(c)	9.990.000.000	9.990.000.000
Ông Trần Quang Mỹ	(d)	13.221.697.508	5.221.697.508
Ông Đỗ Đình Dũng	(e)	175.000.000	175.000.000
Cổ tức còn phải trả		616.712.460	386.392.860
Các khoản phải trả khác		1.935.014.891	69.305.543
		73.538.683.691	**53.600.905.414**
Dài hạn			
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ		6.401.186.000	6.036.155.540
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	(a)	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	(b)	85.741.692.288	115.741.692.288
		106.477.407.334	**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 6 tháng đầu năm 2017, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 3.212.360.751 VND (6 tháng đầu năm 2016 là 3.156.358.352 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/PLHĐ-2014 ngày 29 tháng 5 năm 2014, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long tham gia hợp tác đầu tư 60% diện tích đất trong dự án này. Vào cuối năm 2016, Nam Long và Công ty bắt đầu mở bán các căn hộ thuộc dự án Camellia Garden, lợi nhuận sau thuế thu được từ việc mở bán các căn hộ này được chia theo tỷ lệ góp vốn là Nam Long : 60% và Công ty : 40%. Trong 6 tháng đầu năm 2017, lợi nhuận phải chia cho Nam Long từ hoạt động bán căn hộ cho dự án này là 32.373.967.335 VND.

(c) Đây là khoản tiền nhận từ bà Tăng Thị Cẩm Tú để chuyển nhượng lại diện tích 9.990 m^2 tại dự án Khu dân cư Phước Long B, quận 9 theo hợp đồng nguyên tắc vào ngày 15 tháng 7 năm 2016.

(d) Theo hợp đồng nguyên tắc về chuyển nhượng cổ phần số 12/HĐCNV ngày 24 tháng 10 năm 2016, Công ty đồng ý chuyển nhượng toàn bộ 50% vốn góp (tương đương 16.818.808.000 VND) trong Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 cho ông Trần Quang Mỹ với giá trị chuyển nhượng là 13.221.697.000 VND. Và số tiền 13.221.697.000 VND là khoản ứng trước của ông Mỹ để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty trong công ty này, việc chuyển nhượng được hoàn tất trong tháng 7 năm 2017.

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

4.16 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Cộng*
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Năm trước						
Số dư 01/01/2016	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	32.654.220.091	146.387.384.143	394.865.390.108
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	33.532.687.361	33.532.687.361
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(1.347.315.803)	(1.347.315.803)
Thù lao 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)	(16.243.770.000)
Số dư 31/12/2016	**193.363.710.000**	**146.743.244.250**	**(124.283.168.376)**	**32.654.220.091**	**149.213.332.842**	**397.691.338.807**
Kỳ này						
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 kỳ	-	-	-	-	75.407.698.723	75.407.698.723
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(2.002.253.992)	(2.002.253.992)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(235.000.000)	(235.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(3.212.360.751)	(3.212.360.751)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden					(32.373.967.335)	(32.373.967.335)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(16.243.770.000)	(16.243.770.000)
Số dư 30/06/2017	**193.363.710.000**	**146.743.244.250**	**(124.283.168.376)**	**32.654.220.091**	**170.553.679.487**	**419.031.685.452**

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

4.16 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

	LNSTCPP của các năm trước VND	*LNSTCPP năm hiện hành* VND	*Cộng* VND
Năm trước			
Số dư 01/01/2016	146.387.384.143	-	146.387.384.143
Lợi nhuận trong năm	-	33.532.687.361	33.532.687.361
Trích lập quỹ KTPL	-	(1.347.315.803)	(1.347.315.803)
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	**129.541.614.143**	**19.671.718.699**	**149.213.332.842**
Kỳ này			
Số dư 01/01/2017	149.213.332.842	-	149.213.332.842
Lợi nhuận trong năm	-	75.407.698.723	75.407.698.723
Trích lập quỹ KTPL	-	(2.002.253.992)	(2.002.253.992)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(3.212.360.751)	(3.212.360.751)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	-	(32.373.967.335)	(32.373.967.335)
Chi thưởng HĐQT và BKS	(235.000.000)	-	(235.000.000)
Chia cổ tức	(16.243.770.000)	-	(16.243.770.000)
Số dư 30/06/2017	**132.734.562.842**	**37.819.116.645**	**170.553.679.487**

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	**Năm 2016** VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Trừ : Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá)	(57.998.960.000)	(57.998.960.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	135.364.750.000	135.364.750.000

d) *Cổ phiếu*

- Cổ phiếu phổ thông

	30/06/2017	**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	(5.799.896)	(5.799.896)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.536.475	13.536.475
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND

- Cổ phiếu ưu đãi : không có

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

5.1 Doanh thu thuần

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	12.362.290.526	12.034.439.899
Doanh thu dịch vụ chung cư	185.966.621	524.480.589
Doanh thu bán nhà (Camellia Garden)	190.421.303.877	-
Doanh thu dịch vụ khác	352.363.639	236.329.914
Doanh thu thuần	**203.321.924.663**	**12.795.250.402**

5.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	3.882.667.052	3.963.544.022
Phí dịch vụ chung cư	295.193.342	352.626.347
Giá vốn bán nhà (Camellia Garden)	117.591.915.040	-
	121.769.775.434	**4.316.170.369**

Giá vốn theo yếu tố :

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Chi phí lương	1.149.100.210	1.290.789.230
Chi phí khấu hao	587.421.476	723.363.194
Chi phí khác	2.441.338.708	2.302.017.945
Giá vốn bán nhà (Camellia Garden)	117.591.915.040	-
	121.769.775.434	**4.316.170.369**

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	4.704.546.416	4.399.833.420
Lợi nhuận được chia từ công ty con	-	15.400.000.000
Lãi do chuyển nhượng khoản đầu tư	22.511.265.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	5.039.899	-
	27.220.851.315	**19.799.833.420**

5.4 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4.736.859.180	1.096.785.715
Lỗ chênh lệch tỷ giá	5.035.836	75.877.318
	4.741.895.016	**1.172.663.033**

5.5 Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Chi phí hoa hồng môi giới	2.582.660.476	-
Chi phí hỗ trợ bán hàng	2.042.399.242	-
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	-	8.000.000
	4.625.059.718	**8.000.000**

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.392.543.033	3.160.209.466
Chi phí khấu hao tài sản	56.925.380	-
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	2.298.736.283	1.183.092.511
	5.748.204.696	**4.343.301.977**

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	94.320.473.403	22.573.757.510
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	243.400.000	240.100.024
Thu nhập không chịu thuế (lợi nhuận được nhận)	-	(15.400.000.000)
Lợi nhuận tính thuế	**94.563.873.403**	**7.413.857.534**
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**18.912.774.680**	**1.482.771.507**

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 và dịch vụ khác

Kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và ngày 30 tháng 6 năm 2016 *Đơn vị tính : triệu VND*

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Doanh thu	190.421	-	12.548	12.358	352	437	203.322	12.795
Giá vốn	(117.592)	-	(4.178)	(4.316)	-	-	(121.770)	(4.316)
Kết quả bộ phận	**72.829**	**-**	**8.370**	**8.042**	**352**	**437**	**81.552**	**8.479**
Chi phí không phân bổ							(10.373)	(4.351)
Doanh thu tài chính							27.221	(1.173)
Chi phí tài chính							(4.742)	19.800
Lỗ khác							663	(181)
Thuế TNDN hiện hành							(18.913)	(1.483)
Thuế TNDN hoãn lại							-	-
Lợi nhuận sau thuế							**75.408**	**21.091**
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	1.531	723	-	-	1.531	723
Chi phí khấu hao	-	-	644	-	-	-	644	-

Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016 *Đơn vị tính : triệu VND*

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016
Tài sản bộ phận	239.964	298.729	11.678	10.799	140.309	160.985	391.951	470.513
Tài sản không phân bổ							375.424	181.154
Cộng tài sản							**767.375**	**651.667**
Nợ phải trả bộ phận	288.623	215.536	24.116	26.435	13.397	5.768	326.136	247.739
Nợ phải trả không phân bổ							22.207	6.236
Cộng nợ phải trả							**348.343**	**253.975**

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

7. 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	
	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	320.757	143.723	320.757	143.723
Đầu tư tài chính ngắn hạn	51.585	28.843	51.585	28.843
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	16.200	2.187	16.200	2.187
Phải thu khác	25.928	8.087	25.928	8.087
	414.470	**182.840**	**414.470**	**182.840**
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán ngắn hạn	21.152	44.019	21.152	44.019
Phải trả ngắn hạn khác	72.922	53.215	72.922	53.215
Phải trả dài hạn khác	106.477	136.112	106.477	136.112
	200.551	**233.346**	**200.551**	**233.346**

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 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.

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 30 tháng 6 năm 2017.

Đơn vị tính : Triệu VND

	Dưới 1 năm	*Từ 1 đến 2 năm*	*Từ 2 đến 5 năm*
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	94.074	6.401	100.076
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	97.234	6.036	130.076

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên có liên quan

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

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Báo Tuổi Trẻ		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.212.360.751	3.156.358.352
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21		
Cổ tức nhận được	-	17.000.000.000
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21		
Cho vay	2.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21		
Góp vốn	-	15.000.000.000
Cho vay	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án	-	14.610.000.000
Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án	30.000.000.000	-
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	32.373.967.335	-

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

Bên liên quan/Nội dung số dư	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Báo Tuổi Trẻ		
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(3.212.360.751)	(5.927.033.863)
Phải trả dài hạn khác - góp vốn liên doanh Yoco	(14.334.529.046)	(14.334.529.046)
Công ty TNHH TM XD Khải Hoàn		
Phải thu tiền cho mượn	500.000.000	500.000.000
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21		
Phải thu tiền cho mượn	525.000.000	525.000.000
Cho vay	7.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21		
Cho vay	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long		
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(38.960.586.331)	(6.586.618.996)
Phải trả dài hạn khác – nhận góp vốn đầu tư dự án 9B7	(85.741.692.288)	(115.741.692.288)
Phải trả thương mại	-	(448.899.999)

Nghiệp vụ và số dư với các bên có liên quan (tiếp theo)

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác	1.685.000.000	1.683.522.000

8.2 Cam kết phải trả

Vào ngày 30 tháng 6 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 kỳ tài chính

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

NGUYỄN MẠNH HÀO
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2017

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Người lập/ Kế toán trưởng