

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

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét  
cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 20

## MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	1-3
<b>BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ</b>	4
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5-6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9-35



## Thông tin chung

### Công ty

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") (tên giao dịch đối ngoại là Century 21 Joint Stock Company, C21 JSC) là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300978657 (số đăng ký kinh doanh cũ 064078) đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 12 vào ngày 16 tháng 5 năm 2016.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại 41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

### Các công ty con

- Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 :
  - Địa chỉ : tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 85%;
  - Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 :
  - Địa chỉ : thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
  - Hoạt động chính : kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim.
- Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn :
  - Địa chỉ : số 41, Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
  - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và khai thác du lịch.



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

---

- Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : số 25A Mạc Cửu, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
  - Hoạt động chính : dịch vụ lưu trú, dịch vụ hỗ trợ quảng bá và tổ chức tua du lịch.
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 (được mua vào ngày 19 tháng 7 năm 2016) :
  - Địa chỉ : Thôn 6, Xã Lộc Tân, Huyện Bảo Lâm, Tỉnh Lâm Đồng;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 70%;
  - Hoạt động chính : trồng và khai thác trà; đầu tư trồng cà phê và chanh dây.

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

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

**Hội đồng Quản trị**

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

**Ban Kiểm soát**

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

**Ban điều hành**

Ông Nguyễn Mạnh Hào	Tổng Giám đốc
Ông Lý Tiên Đạt	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Minh Tần	Kế toán trưởng

**3. Đánh giá tình hình kinh doanh**

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con cho 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 hợp nhất đính kèm.

**4. Kiểm toán viên**

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



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

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

Ban giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty và các công ty con vào ngày 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. Để lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban giám đốc Công ty được yêu cầu:

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

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

Ban giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

**6. Phê duyệt các báo cáo tài chính**

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bảng thuyết minh đính kèm cho kỳ tài chính kết thúc vào cùng ngày, được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.



**Ông TRẦN CÔNG TUẤN**  
Chủ tịch

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



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	108.380.105.629	25.099.078.361
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	6.361.339.522	5.257.634.039
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	04	-	71.950.394
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(27.812.432.770)	(5.180.210.011)
Chi phí lãi vay	06	103.650.648	-
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>87.032.663.029</b>	<b>25.248.452.783</b>
Tăng các khoản phải thu	09	(19.438.434.835)	(6.081.478.192)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	76.374.757.654	(21.277.773.514)
Tăng các khoản phải trả	11	47.825.419.690	9.970.308.179
Tăng chi phí trả trước	12	(3.646.704.404)	(953.793.280)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.606.768.742)	(10.702.921.361)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	36.539.155	20.558.800
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.367.143.993)	(2.434.645.507)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>176.210.327.554</b>	<b>(6.211.292.092)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(27.045.254.575)	(9.316.836.102)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	104.545.455	31.818.182
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(22.741.975.259)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	6.000.000.000	12.778.851.078
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(2.340.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	64.884.665.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.196.622.315	5.319.623.555
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>26.398.602.936</b>	<b>6.473.456.713</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	8.414.182.256	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(16.013.450.400)	(19.348.431.020)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(7.599.268.144)</b>	<b>(19.348.431.020)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>	<b>195.009.662.346</b>	<b>(19.086.266.399)</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>	<b>60</b>	<b>178.069.611.443</b>	<b>182.744.027.402</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(71.950.394)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	<b>70</b>	<b>373.079.273.789</b>	<b>163.585.810.609</b>



**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 VÀ CÁC CÔNG TY CON

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>		<b>246.150.433.072</b>	<b>59.128.298.754</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	5.1	<b>246.150.433.072</b>	<b>59.128.298.754</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	5.2	<b>145.293.092.870</b>	<b>25.048.912.614</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>100.857.340.202</b>	<b>34.079.386.140</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	27.712.927.214	5.169.033.895
Chi phí tài chính	22		108.686.484	75.877.318
Trong đó: chi phí lãi vay	23		103.650.648	-
Lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
Chi phí bán hàng	25	5.4	9.467.786.883	5.403.738.355
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	11.317.763.482	8.543.377.559
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>107.676.030.567</b>	<b>25.225.426.803</b>
Thu nhập khác	31		863.498.562	124.097.272
Chi phí khác	32		159.423.500	250.445.714
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>704.075.062</b>	<b>(126.348.442)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>108.380.105.629</b>	<b>25.099.078.361</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.6	22.063.812.487	5.137.588.371
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.6	(2.348.364)	(2.348.364)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)</b>	<b>60</b>		<b>86.318.641.506</b>	<b>19.963.838.354</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.321.154.694	2.150.835.962
<b>Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ</b>	<b>61</b>		<b>84.997.486.812</b>	<b>17.813.002.392</b>
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Bảo Tuổi Trẻ và Công ty Nam Long)		4.21	35.586.328.086	3.156.358.352
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ</b>			<b>49.411.158.726</b>	<b>14.656.644.040</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.7	3.502	1.005

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



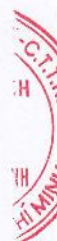
**NGUYỄN MẠNH HÀO**

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2017

**NGUYỄN THỊ MINH TÀN**

Người lập/ Kế toán trưởng





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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 30 tháng 6 năm 2017

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>398.798.617.408</b>	<b>284.553.676.627</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>271.795.256.131</b>	<b>136.344.792.432</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.15	30.766.954.161	49.236.556.369
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.16	124.713.359.841	14.145.816.399
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.17	20.112.691.146	4.120.918.044
Phải trả người lao động	314		4.090.294.115	3.752.940.729
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.18	7.316.767.873	493.645.500
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		167.650.560	22.777.526
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.21	79.659.004.585	59.510.253.169
Quý khen thưởng và phúc lợi	322	4.19	4.968.533.850	5.061.884.696
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>127.003.361.277</b>	<b>148.208.884.195</b>
Phải trả dài hạn khác	337	4.21	106.477.407.334	136.112.376.874
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.20	20.424.746.474	12.010.564.218
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	4.22	42.577.392	27.313.026
Dự phòng phải trả dài hạn	342		58.630.077	58.630.077
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	4.23	<b>507.740.467.237</b>	<b>475.489.177.808</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>507.740.467.237</b>	<b>475.489.177.808</b>
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)
Quý đầu tư phát triển	418		34.174.443.854	34.174.443.854
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		237.930.264.265	207.000.129.531
- Các năm trước	421a		190.521.359.531	185.117.796.618
- Kỳ/năm hiện hành	421b		47.408.904.734	21.882.332.913
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		19.811.973.244	18.490.818.549
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>906.539.084.645</b>	<b>760.042.854.435</b>



**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

7-00  
ẢNH  
(TNP  
TOÁN  
O  
CHÍ MI  
HỒ C



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 30 tháng 6 năm 2017

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>492.739.849.561</b>	<b>263.537.307.635</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>373.079.273.789</b>	<b>178.069.611.443</b>
Tiền	111		58.184.075.372	30.570.993.984
Các khoản tương đương tiền	112		314.895.198.417	147.498.617.459
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>54.085.101.389</b>	<b>31.343.126.130</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		54.085.101.389	31.343.126.130
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>57.649.032.590</b>	<b>43.104.637.748</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	17.678.034.910	3.188.217.124
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	28.104.319.331	22.622.177.922
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	4.500.000.000	10.500.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	8.247.662.894	7.675.227.247
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(880.984.545)	(880.984.545)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.613.168.419</b>	<b>2.183.200.937</b>
Hàng tồn kho	141	4.8	1.613.168.419	2.183.200.937
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.313.273.374</b>	<b>8.836.731.377</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	1.384.024.850	1.233.309.198
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.17	4.928.351.017	7.602.524.672
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.17	897.507	897.507
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>413.799.235.084</b>	<b>496.505.546.800</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>200.272.863</b>	<b>185.833.437</b>
Phải thu dài hạn khác	216	4.6	200.272.863	185.833.437
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>126.319.562.418</b>	<b>91.921.521.118</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	96.873.300.380	62.099.442.088
Nguyên giá	222		172.625.520.039	133.003.366.307
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(75.752.219.659)	(70.903.924.219)
Tài sản cố định vô hình	227	4.11	29.446.262.038	29.822.079.030
Nguyên giá	228		34.393.718.952	34.393.718.952
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.947.456.914)	(4.571.639.922)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.12	<b>10.107.882.461</b>	<b>10.530.790.037</b>
Nguyên giá	231		36.706.739.219	36.542.225.319
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(26.598.856.758)	(26.011.435.282)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>249.492.266.272</b>	<b>335.328.352.620</b>
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.13	217.547.237.243	293.351.962.379
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.14	31.945.029.029	41.976.390.241
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>17.989.529.828</b>	<b>52.362.929.828</b>
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		17.989.529.828	17.989.529.828
Đầu tư dài hạn khác	253		6.750.000.000	41.123.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>9.689.721.242</b>	<b>6.176.119.760</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	9.672.108.512	6.176.119.760
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.22	17.612.730	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>906.539.084.645</b>	<b>760.042.854.435</b>



Số : 21CEN/026.HCM.17-SXHN

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: Quý Cổ đông  
Các thành viên Hội đồng Quản trị  
Các thành viên Ban Giám đốc**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") và các công ty con, được lập ngày 14 tháng 8 năm 2017 từ trang 5 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban giám đốc

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


### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty và các công ty con 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.

  
**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



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

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

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

### Công ty

Công ty cổ phần Thế kỷ 21 (“Công ty/công ty mẹ”) (tên giao dịch đối ngoại là Century 21 Joint Stock Company, C21 JSC) là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300978657 (số đăng ký kinh doanh cũ 064078) đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 12 vào ngày 16 tháng 5 năm 2016.

Trụ sở của Công ty đặt tại số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

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

### Các công ty con

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

010133  
CH  
CÔNG  
KIẾ  
] TÀI TP  
VN I -



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

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

Vốn góp vào các công ty con :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 30/06/2017 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Sao Mai Thế Kỷ 21	11.800.000.000	85	10.030.000.000	-
Hàm Tân Thế Kỷ 21	80.000.000.000	100	80.000.000.000	-
Khải Hoàn	1.750.000.000	100	1.750.000.000	-
MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	35.000.000.000	100	35.000.000.000	-
An Việt Thế Kỷ 21	20.000.000.000	70	14.000.000.000	-

**Công ty liên doanh, liên kết**

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

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

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

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 30/06/2017 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Minh Trân	21.000.000.000	40%	8.400.000.000	-

**Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con là 441 người (31 tháng 12 năm 2016 là 327 người).

3767  
 NH  
 TY  
 M TI  
 Đ  
 HỒ GI  
 TP.H



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất :

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

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

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

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

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

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

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

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

005  
NH  
TNHH  
ĐÁNH  
MINI  
30/06



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

**3.6 Tài sản cố định**

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

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

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

Nhà cửa vật kiến trúc	4 - 13 năm
Máy móc thiết bị	2 - 9 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Dụng cụ quản lý	3 - 8 năm
Cây lâu năm	10 năm
Tài sản cố định khác	5 - 18 năm

**3.7 Tài sản cố định vô hình**

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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





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

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

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

**Chi phí xây dựng công trình**

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

**Vườn cây**

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

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

Khấu hao của vườn cây được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khai thác ước tính như sau :

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

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

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

**3.11 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác**

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

**3.12 Trích lập các quỹ**

**Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ**

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

**Trên báo cáo tài chính hợp nhất**

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

33376  
CHI NI  
ÔNG T  
KIỂM  
BD  
TP. HỒ  
- TP.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

**3.13 Doanh thu**

***Doanh thu bán hàng***

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

**3.14 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong 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 kỳ 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 kỳ tài chính.

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

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

**3.15 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**3.16 Báo cáo bộ phận**

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

7-00  
ÁNH  
TN  
TOÁN  
O  
CHÍ M  
HỒ C



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

**3.17 Bên liên quan**

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

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

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

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Tiền mặt tồn quỹ	562.120.803	1.083.432.038
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	57.621.954.569	29.487.561.946
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	314.895.198.417	147.498.617.459
	<b>373.079.273.789</b>	<b>178.069.611.443</b>

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	361.664.515.910	361.664.515.910	166.654.248.985	166.654.248.985
USD	502.852,77	11.414.757.879	502.879,13	11.415.362.458
		<b>373.079.273.789</b>		<b>178.069.611.443</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

**4.2 Các khoản đầu tư tài chính**

**Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<u>54.085.101.389</u>	<u>31.343.126.130</u>

**Đầu tư tài chính dài hạn**

	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (a)	17.989.529.828	17.989.529.828
Đầu tư dài hạn khác (b)	6.750.000.000	41.123.400.000
	<u>24.739.529.828</u>	<u>59.112.929.828</u>
<i>Dự phòng:</i>		
Đầu tư dài hạn khác (c)	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
	<u>(6.750.000.000)</u>	<u>(6.750.000.000)</u>
	<u>17.989.529.828</u>	<u>52.362.929.828</u>

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

	30/06/2017		31/12/2016	
	Giá trị sổ sách VND	Giá trị đầu tư VND	Giá trị sổ sách VND	Giá trị đầu tư VND
Công ty CP Codona Thế Kỷ 21	10.542.885.411	16.818.808.000	10.542.885.411	16.818.808.000
Công ty TNHH Tân Uyên	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Công ty Minh Trân	7.446.644.417	8.415.945.000	7.446.644.417	8.415.945.000
	<u>17.989.529.828</u>	<u>40.234.753.000</u>	<u>17.989.529.828</u>	<u>40.234.753.000</u>

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Năm 2016 VND
Số dư đầu kỳ/ năm	17.989.529.828	10.542.885.411
Tăng trong kỳ/ năm	-	8.415.945.000
Lỗi từ công ty liên doanh, liên kết	-	(969.300.583)
Số dư cuối kỳ/ năm	<u>17.989.529.828</u>	<u>17.989.529.828</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

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

(b) Các khoản đầu tư dài hạn khác

	30/06/2017		31/12/2016	
	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông	5%	6.750.000.000	5%	6.750.000.000
- Địa chỉ : TP. Hồ Chí Minh				
- Hoạt động chính : Mua bán, kinh doanh chứng khoán.				
- Tình hình hoạt động : Ngưng hoạt động do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ra quyết định đình chỉ hoạt động.				
Dự án Khu dân cư Gò Sao, Quận 12	-	-	49,43%	34.373.400.000
- Địa chỉ : TP. Hồ Chí Minh				
- Hoạt động chính : Hợp tác đầu tư vào dự án để phân chia sản phẩm và khai thác kinh doanh Khu dân cư Gò Sao, phường Thạnh Xuân, Quận 12 với diện tích là 34.394 m <sup>2</sup> .				
- 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.				
		<u>6.750.000.000</u>		<u>41.123.400.0000</u>

(c) Tình hình biến động 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	6.750.000.000	6.750.000.000
Trích lập trong kỳ/ năm	-	-
Số dư cuối kỳ/ năm	<u>6.750.000.000</u>	<u>6.750.000.000</u>

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



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

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

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 khách hàng thuê văn phòng, thuê mặt bằng	108.939.655	112.040.580
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	1.357.639.734	1.000.906.734
Phải thu khách hàng khác	219.708.000	-
	<b>17.678.034.910</b>	<b>3.188.217.124</b>

4.4 Ứng trước cho người bán	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Ứng trước - nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	17.755.000.000	17.755.000.000
Ứng trước - các nhà thầu xây dựng, cung cấp nội thất cho công trình khách sạn Đảo Ngọc	2.859.454.906	1.466.668.479
Ứng trước cho người bán khác	7.489.864.425	3.400.509.443
	<b>28.104.319.331</b>	<b>22.622.177.922</b>

(\*) Bao gồm :

- 13.755.000.000 VND là khoản ứng trước cho Bà Nguyễn Thị Song Yên để nhận quyền sử dụng đất tại đường Cách Mạng Tháng Tám, Phú Quốc.
- 4 tỷ VND là khoản ứng trước cho Công đoàn báo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất với diện tích 5.922,3 m<sup>2</sup> tại quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Nhà ở thương mại với tổng giá trị chuyển nhượng là 13 tỷ VND theo biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2016.

4.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn – Bên thứ ba	-	6.000.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn – Bên liên quan	4.500.000.000	4.500.000.000
	<b>4.500.000.000</b>	<b>10.500.000.000</b>

4,5 tỷ VND là khoản phải thu từ công ty liên quan theo hợp đồng cho vay ngày 9 tháng 11 năm 2016, lãi suất 6,5%/năm, thời hạn từ tháng 11 năm 2016 đến tháng 5 năm 2017.

4.6 Các khoản phải thu ngắn hạn khác	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu nhân viên	2.667.907.156	1.230.352.213
Cho bên liên quan mượn tiền	4.700.000.000	5.556.044.000
Lãi dự thu	29.837.161	29.837.161
Ký quỹ	10.000.000	10.000.000
Phải thu khác (*)	839.918.577	848.993.873
	<b>8.247.662.894</b>	<b>7.675.227.247</b>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng, mỏ bùn	200.272.863	185.833.437
	<b>200.272.863</b>	<b>185.833.437</b>

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



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

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

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Năm 2016 VND
Số dư đầu kỳ/ năm	41.976.390.241	23.689.077.349
Tăng do mua sắm trong kỳ/ năm	28.734.161.770	17.074.254.478
Tăng do mua lại công ty con	-	7.293.653.500
Kết chuyển tài sản cố định hữu hình trong kỳ/ năm	(38.759.522.982)	(3.043.190.689)
Kết chuyển chi phí trong kỳ/ năm	-	(453.462.129)
Kết chuyển chi phí trả trước	(6.000.000)	(2.583.942.268)
Số dư cuối kỳ/ năm	<b>31.945.029.029</b>	<b>41.976.390.241</b>

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

	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Chi tiền nhận chuyển nhượng đất (*)	11.692.435.532	11.692.435.532
Chi phí Mỏ Vĩnh Phương	6.387.372.569	6.387.372.569
Dự án mở rộng Tháp Bà 2	4.185.205.568	4.185.205.568
Khách sạn Đảo Ngọc – Phú Quốc	-	11.835.993.781
Chi phí đầu tư trồng cây	9.183.935.871	7.584.984.609
Khác	496.079.489	290.398.182
	<b>31.945.029.029</b>	<b>41.976.390.241</b>

(\*) Chi tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chủ yếu bao gồm giá trị quyền sử dụng đất tại tổ 15, Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang để tiến hành mở rộng khu tắm bùn. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, tập đoàn chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

**4.15 Phải trả người bán**

	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	10.404.501.489	5.756.841.287
	<b>30.766.954.161</b>	<b>49.236.556.369</b>

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

**4.16 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 Camellia Garden	124.368.034.480	13.976.829.900
- Các nhà cung cấp khác	345.325.361	168.986.499
	<b>124.713.359.841</b>	<b>14.145.816.399</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

**4.12 Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng  VND
<b>Nguyên giá</b>				
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	<b>36.706.739.219</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
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	<b>26.598.856.758</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
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	<b>10.107.882.461</b>

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).

**4.13 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 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 Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức	757.143.619	400.563.688
- Khu du lịch suối khoáng Phong Điền, Bình Thuận	1.779.484.728	1.697.785.788
	<b>217.547.237.243</b>	<b>293.351.962.379</b>

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	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	9.228.230.743	8.050.032.079
	<b>217.547.237.243</b>	<b>293.351.962.379</b>

(\*) Đây là dự án cùng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần đầu tư Nam Long (xem thêm thuyết minh 4.21b).



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

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

	Phần mềm kế toán VND	Chi phí đền bù giải tỏa VND	Quyền sử dụng đất VND	Phí giấy phép khai thác mỏ bun VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Vào ngày 01/01/2017	251.942.840	15.584.734.702	17.395.636.274	761.405.136	400.000.000	34.393.718.952
Vào ngày 30/06/2017	251.942.840	15.584.734.702	17.395.636.274	761.405.136	400.000.000	<b>34.393.718.952</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Vào ngày 01/01/2017	166.352.840	3.947.999.206	-	182.287.912	274.999.964	4.571.639.922
Khấu hao trong kỳ	25.308.000	271.560.816	49.691.318	16.756.860	12.499.998	375.816.992
Vào ngày 30/06/2017	191.660.840	4.219.560.022	49.691.318	199.044.772	287.499.962	<b>4.947.456.914</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Vào ngày 01/01/2017	85.590.000	11.636.735.496	17.395.636.274	579.117.224	125.000.036	29.822.079.030
Vào ngày 30/06/2017	60.282.000	11.365.174.680	17.345.944.956	562.360.364	112.500.038	<b>29.446.262.038</b>

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 984.694.422 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 984.694.422 VND).



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Thảm cỏ cây xanh VND	Tài sản khác VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>							
Vào ngày 01/01/2017	96.629.596.166	7.979.051.787	5.124.877.294	512.016.700	11.834.766.252	10.923.058.108	133.003.366.307
Mua trong kỳ	-	-	1.366.209.091	-	-	46.227.273	1.412.436.364
Tăng từ xây dựng cơ bản	37.404.692.982	1.354.830.000	-	-	-	-	38.759.522.982
Thanh lý	-	-	(549.805.614)	-	-	-	(549.805.614)
Vào ngày 30/06/2017	134.034.289.148	9.333.881.787	5.941.280.771	512.016.700	11.834.766.252	10.969.285.381	<b>172.625.520.039</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Vào ngày 01/01/2017	52.227.686.399	6.145.695.353	4.320.141.579	512.016.700	3.878.877.942	3.819.506.246	70.903.924.219
Khấu hao trong kỳ	4.125.326.596	205.191.886	149.779.502	-	441.993.796	475.809.274	5.398.101.054
Thanh lý	-	-	(549.805.614)	-	-	-	(549.805.614)
Vào ngày 30/06/2017	56.353.012.995	6.350.887.239	3.920.115.467	512.016.700	4.320.871.738	4.295.315.520	<b>75.752.219.659</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Vào ngày 01/01/2017	44.401.909.767	1.833.356.434	804.735.715	-	7.955.888.310	7.103.551.862	62.099.442.088
Vào ngày 30/06/2017	77.681.276.153	2.982.994.548	2.021.165.304	-	7.513.894.514	6.673.969.861	<b>96.873.300.380</b>

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 26.961.019.025 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 26.811.302.225 VND).

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng là 32.630.313.580 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

**4.7 Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu ngắn hạn 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
Trả trước cho người bán	375.600.000	375.600.000	375.600.000	375.600.000
Phải thu khác	505.384.545	505.384.545	505.384.545	505.384.545
	<b>880.984.545</b>	<b>880.984.545</b>	<b>880.984.545</b>	<b>880.984.545</b>

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Năm 2016 VND
Số dư đầu kỳ/ năm	880.984.545	880.984.545
Số dư cuối kỳ/ năm	<b>880.984.545</b>	<b>880.984.545</b>

**4.8 Hàng tồn kho**

	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Nguyên vật liệu	1.160.170.339	1.295.810.078
Công cụ, dụng cụ	350.052.809	402.805.610
Hàng hóa	102.945.271	127.075.111
Chi phí dở dang – Chi phí chăm sóc trồng trọt	-	357.510.138
	<b>1.613.168.419</b>	<b>2.183.200.937</b>

**4.9 Chi phí trả trước**

	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công cụ dụng cụ	591.020.928	542.346.469
Chi phí thuê bãi giữ xe	533.956.406	300.365.162
Chi phí khác	259.047.516	390.597.567
	<b>1.384.024.850</b>	<b>1.233.309.198</b>
<i>Dài hạn</i>		
Chi phí cải tạo công trình	3.935.620.806	3.360.680.907
Công cụ dụng cụ	4.398.740.106	1.452.189.570
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	143.615.699	178.083.466
Chi phí khác	470.863.570	453.059.176
Tiền sử dụng đất	723.268.331	732.106.641
	<b>9.672.108.512</b>	<b>6.176.119.760</b>

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Năm 2016 VND
Số dư đầu kỳ/ năm	6.176.119.761	2.166.178.888
Tăng trong kỳ/ năm	5.404.144.682	6.359.312.679
Phân bổ vào chi phí trong kỳ/ năm	(1.908.155.931)	(2.349.371.807)
Số dư cuối kỳ/ năm	<b>9.672.108.512</b>	<b>6.176.119.760</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

**4.17 Thuế**

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Năm 2016
		VND
Số dư đầu kỳ/năm	7.602.524.672	1.460.062.979
Phát sinh trong kỳ/năm:		
- Thuế GTGT được khấu trừ	7.996.351.034	15.654.131.368
- Thuế GTGT đã khấu trừ	(10.670.524.689)	(9.511.669.675)
Số dư cuối kỳ/năm	<b>4.928.351.017</b>	<b>7.602.524.672</b>

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

	Vào ngày 01/01/2017 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Vào ngày 30/06/2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	400.006.382	24.187.019.193	(20.508.444.433)	4.078.581.142
Thuế tiêu thụ đặc biệt	64.664.687	362.540.561	(381.972.381)	45.232.867
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.408.685.578	22.063.812.487	(9.606.768.742)	15.865.729.323
Thuế thu nhập cá nhân	173.268.240	820.719.165	(942.915.531)	51.071.874
Thuế tài nguyên	30.199.800	190.657.800	(191.485.800)	29.371.800
Tiền thuế đất, thuế nhà đất	-	101.833.131	(101.833.131)	-
Phí môi trường	43.195.850	252.262.615	(253.651.832)	41.806.633
Lệ phí môn bài	-	14.000.000	(14.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>4.120.020.537</b>	<b>47.992.844.952</b>	<b>(32.001.071.850)</b>	<b>20.111.793.639</b>
Trong đó				
Phải thu (thuế TNDN)	(897.507)			(897.507)
Phải trả	4.120.918.044			20.112.691.146

**4.18 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Chi phí phải trả cho nhà thầu	5.941.165.920	-
Chi phí lãi vay	103.650.647	-
Chi phí hỗ trợ bán hàng	1.242.502.271	-
Chi phí khác	29.449.035	493.645.500
	<b>7.316.767.873</b>	<b>493.645.500</b>

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Năm 2016 VND
Số dư đầu kỳ/ năm	5.061.884.696	4.969.972.384
Trong kỳ/ năm :		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ	2.002.253.992	2.274.257.803
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông không kiểm soát	-	163.578.000
Thu khác	36.539.155	20.558.800
Sử dụng quỹ	(2.132.143.993)	(2.366.482.291)
Số dư cuối kỳ/ năm	<b>4.968.533.850</b>	<b>5.061.884.696</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

**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 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	12.548.257.147	12.558.920.488
Doanh thu bán nhà (Camellia Garden)	190.421.303.877	-
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	37.303.874.151	38.527.994.539
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	5.114.598.258	7.805.053.813
Doanh thu từ sản phẩm nông nghiệp	410.036.000	-
Doanh thu dịch vụ khác	352.363.639	236.329.914
	<b>246.150.433.072</b>	<b>59.128.298.754</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>246.150.433.072</b>	<b>59.128.298.754</b>

**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, mặt bằng	4.177.860.394	4.316.170.369
Giá vốn bán nhà (Camellia Garden)	117.591.915.040	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	15.047.815.409	13.629.686.734
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	6.997.968.338	7.103.055.511
Giá vốn từ sản phẩm nông nghiệp	1.477.533.689	-
	<b>145.293.092.870</b>	<b>25.048.912.614</b>

Giá vốn hàng bán theo yếu tố :

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Chi phí nguyên vật liệu	4.189.932.600	4.026.028.748
Chi phí nhân công	10.992.335.088	9.713.709.347
Chi phí khấu hao	5.998.040.125	5.192.429.591
Giá vốn bán nhà (Camellia Garden)	117.591.915.040	-
Chi phí khác	6.520.870.017	6.116.744.928
	<b>145.293.092.870</b>	<b>25.048.912.614</b>

**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 và tiền cho vay	5.196.622.315	5.167.554.297
Lãi chênh lệch tỷ giá	5.039.899	1.479.598
Lãi do chuyển nhượng khoản đầu tư	22.511.265.000	-
	<b>27.712.927.214</b>	<b>5.169.033.895</b>



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

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

**4.20 Vay và nợ dài hạn**

	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Vay dài hạn	20.424.746.474	12.010.564.218
	<b>20.424.746.474</b>	<b>12.010.564.218</b>

Đây là khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh quận 2 để xây dựng khách sạn Đảo Ngọc, với hạn mức là 28 tỷ VND, thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và lãi suất vay hiện tại là 7%/năm. Thời gian ân hạn cho khoản vay này là 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này sẽ được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay (thuyết minh 4.10).

**4.21 Phải trả khác**

	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
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
Phải trả bên liên quan	5.337.793.546	5.337.793.546
Cổ tức còn phải trả	616.712.460	386.392.860
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	57.955.432	16.382.222
Các khoản phải trả khác	2.834.586.807	799.477.530
	<b>79.659.004.585</b>	<b>59.510.253.169</b>
<b>Dài hạn</b>		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	6.401.186.000	6.036.155.540
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ (a)	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn (b)	85.741.692.288	115.741.692.288
	<b>106.477.407.334</b>	<b>136.112.376.874</b>

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



CÔNG TY CỔ PHẦN THỂ KỸ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

**Phải trả khác (tiếp theo)**

- (c) Đây là khoản tiền nhận từ bà Tăng Thị Cẩm Tú để chuyển nhượng lại diện tích 9.990 m<sup>2</sup> tại dự án Khu dân cư Phước Long B, quận 9 theo hợp đồng nguyên tắc vào ngày 15 tháng 7 năm 2016.
- (d) Theo hợp đồng nguyên tắc về chuyển nhượng cổ phần số 12/HĐCNV ngày 24 tháng 10 năm 2016, Công ty đồng ý chuyển nhượng toàn bộ 50% vốn góp (tương đương 16.818.808.000 VND) trong Công ty cổ phần Codona Thể Kỹ 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.

**4.22 Thuế thu nhập hoãn lại**

	30/06/2017 VND	31/12/2016 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/ (thuế thu nhập hoãn lại phải trả) phát sinh do chênh lệch tạm thời được khấu trừ/ (chịu thuế) :		
Chi phí khấu hao	17.612.730	15.264.366
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(42.577.392)	(42.577.392)
	<u>(24.964.662)</u>	<u>(27.313.026)</u>

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Năm 2016 VND
Số dư đầu kỳ/ năm	(27.313.026)	(232.667.500)
Ghi nhận thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại	2.348.364	205.354.474
Số dư cuối kỳ/ năm	<u>(24.964.662)</u>	<u>(27.313.026)</u>

3337  
 CHI N  
 NG T  
 KIỂM  
 BI  
 TP. HỒ  
 TP.



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

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

**4.23 Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
<b>Năm trước</b>							
Số dư 01/01/2016	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	34.031.363.970	202.106.646.502	13.173.706.600	465.135.502.946
Điều chỉnh lại	-	-	-	143.079.884	(143.079.884)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	36.670.243.575	2.701.614.572	39.371.858.147
Phân vốn và lợi nhuận thuộc cổ đồng thiểu số của Công ty An Việt tại ngày mua	-	-	-	-	-	5.779.075.377	5.779.075.377
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(2.274.257.803)	(163.578.000)	(2.437.835.803)
Thưởng HĐQT và BKS	-	-	-	-	(602.000.000)	-	(602.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(5.927.033.863)	-	(5.927.033.863)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	-	-	-	-	(6.586.618.996)	-	(6.586.618.996)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(16.243.770.000)	(3.000.000.000)	(19.243.770.000)
<b>Số dư 31/12/2016</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>(124.283.168.376)</b>	<b>34.174.443.854</b>	<b>207.000.129.531</b>	<b>18.490.818.549</b>	<b>475.489.177.808</b>
<b>Kỳ này</b>							
Số dư 01/01/2017	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	34.174.443.854	207.000.129.531	18.490.818.549	475.489.177.808
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	84.997.486.812	1.321.154.695	86.318.641.507
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(2.002.253.992)	-	(2.002.253.992)
Thưởng 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)
<b>Số dư 30/06/2017</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>(124.283.168.376)</b>	<b>34.174.443.854</b>	<b>237.930.264.265</b>	<b>19.811.973.244</b>	<b>507.740.467.237</b>

**Vốn cổ phần :** Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, vốn điều lệ của Công ty là 193.363.710.000 VND, chia thành 19.336.371 cổ phần.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

**Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

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

	Các năm trước VND	Năm hiện hành VND	Cộng VND
<b>Năm trước</b>			
Số dư 01/01/2016	202.106.646.502	-	202.106.646.502
Lợi nhuận trong năm	-	36.670.243.575	36.670.243.575
Điều chỉnh tăng quỹ đầu tư phát triển	(143.079.884)	-	(143.079.884)
Trích lập quỹ KTPL	-	(2.274.257.803)	(2.274.257.803)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(5.927.033.863)	(5.927.033.863)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	-	(6.586.618.996)	(6.586.618.996)
Chi thường HDQT và BKS	(602.000.000)	-	(602.000.000)
Chia cổ tức	(16.243.770.000)	-	(16.243.770.000)
Số dư 31/12/2016	<b>185.117.796.618</b>	<b>21.882.332.913</b>	<b>207.000.129.531</b>
<b>Kỳ này</b>			
Số dư 01/01/2017	207.000.129.531	-	207.000.129.531
Lợi nhuận trong kỳ	-	84.997.486.812	84.997.486.812
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 thường HDQT và BKS	(235.000.000)	-	(235.000.000)
Chia cổ tức	(16.243.770.000)	-	(16.243.770.000)
Số dư 30/06/2017	<b>190.521.359.531</b>	<b>47.408.904.734</b>	<b>237.930.264.265</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) 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 cuối năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Trừ : Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá)	(57.998.960.000)	(57.998.960.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	135.364.750.000	135.364.750.000

**d) Cổ phiếu**

	30/06/2017	31/12/2016
- Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(5.799.896)	(5.799.896)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.536.475	13.536.475
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND
- Cổ phiếu ưu đãi : không có		



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

**8. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

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

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

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
<b>Báo Tuổi Trẻ</b>		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.212.360.751	3.156.358.352
<b>Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long</b>		
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
<b>Báo Tuổi Trẻ</b>		
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)
<b>Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long</b>		
Phải trả dài hạn khác – nhận góp vốn đầu tư dự án 9B7	(85.741.692.288)	(115.741.692.288)
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(38.960.586.331)	(6.586.618.996)
Phải trả thương mại	-	(448.899.999)
<b>Công ty TNHH Trần Minh An</b>		
Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.500.000.000	4.500.000.000
<b>Ông Đỗ Đình Dũng - Giám đốc Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21</b>		
Tạm ứng	4.706.044.000	4.706.044.000
Phải trả khác	(5.162.793.546)	(5.162.793.546)

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.





CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

**7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

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

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

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	373.079	178.070	373.079	178.070
Đầu tư tài chính ngắn hạn	54.085	31.343	54.085	31.343
Phải thu khách hàng	17.678	3.188	17.678	3.188
Phải thu cho vay ngắn hạn	4.500	10.500	4.500	10.500
Phải thu khác	7.367	6.794	7.367	6.794
	<b>456.709</b>	<b>229.895</b>	<b>456.709</b>	<b>229.895</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	30.767	49.237	30.767	49.237
Các khoản phải trả khác	79.042	59.124	79.042	59.124
Phải trả dài hạn khác	106.477	136.112	106.477	136.112
	<b>216.286</b>	<b>244.473</b>	<b>216.286</b>	<b>244.473</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 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.

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

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

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn trên hợp đồng. Công ty không có các công cụ tài chính phái sinh tại ngày 30 tháng 6 năm 2017.

Đơn vị tính : Triệu VND

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 2 năm	Từ 2 đến 5 năm
<b>Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017</b>			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	109.809	6.401	100.076
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	108.360	6.036	130.076



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

**6. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

Kết quả kinh doanh cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và ngày 30 tháng 6 năm 2016

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tầm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Nông nghiệp		Khác		Đơn vị tính : triệu VND	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Doanh thu bán cho bên ngoài	190.421	-	12.548	12.559	37.304	38.528	5.115	7.805	410	-	352	236	246.150	59.128
Giá vốn	(117.592)	-	(4.178)	(4.316)	(15.048)	(13.630)	(6.998)	(7.103)	(1.477)	-	-	-	(145.293)	(25.049)
<b>Kết quả bộ phận</b>	<b>72.829</b>	<b>-</b>	<b>8.370</b>	<b>8.243</b>	<b>22.256</b>	<b>24.898</b>	<b>(1.883)</b>	<b>702</b>	<b>(1.067)</b>	<b>-</b>	<b>352</b>	<b>236</b>	<b>100.857</b>	<b>34.079</b>
Chi phí không phân bổ														
Doanh thu tài chính													(20.784)	(13.947)
Chi phí tài chính													27.713	5.169
Lợi nhuận khác													(109)	(76)
Thuế TNDN hiện hành													704	(126)
Thuế TNDN hoãn lại													(22.064)	(5.138)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>1.366</b>	<b>-</b>	<b>165</b>	<b>-</b>	<b>2.342</b>	<b>2.375</b>	<b>2.518</b>	<b>51</b>	<b>1.851</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>86.319</b>	<b>19.963</b>
Chi phí mua sắm tài sản	57	-	587	723	2.371	2.375	2.159	2.159	828	-	-	-	30.312	2.393
Chi phí khấu hao													6.361	5.257
Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016														
	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tầm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Nông nghiệp		Khác		Đơn vị tính : triệu VND	
	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	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	241.704	300.261	11.921	11.057	62.095	64.053	102.904	73.395	30.600	29.127	22.825	62.890	472.049	540.783
Tài sản không phân bổ													434.490	219.260
<b>Cộng tài sản</b>	<b>288.817</b>	<b>216.021</b>	<b>24.116</b>	<b>26.320</b>	<b>4.065</b>	<b>3.674</b>	<b>32.618</b>	<b>13.157</b>	<b>10.045</b>	<b>10.555</b>	<b>13.397</b>	<b>5.236</b>	<b>906.539</b>	<b>760.043</b>
Nợ phải trả bộ phận													373.058	274.963
Nợ phải trả không phân bổ													25.741	9.591
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>288.817</b>	<b>216.021</b>	<b>24.116</b>	<b>26.320</b>	<b>4.065</b>	<b>3.674</b>	<b>32.618</b>	<b>13.157</b>	<b>10.045</b>	<b>10.555</b>	<b>13.397</b>	<b>5.236</b>	<b>398.799</b>	<b>284.554</b>

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



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

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

**5.4 Chi phí bán hàng**

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Chi phí nhân viên	1.500.642.887	1.721.871.522
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.118.784	19.118.784
Chi phí hoa hồng	3.530.033.467	3.662.748.049
Chi phí hỗ trợ bán hàng	2.043.699.242	-
Các chi phí khác	2.374.292.503	-
	<b>9.467.786.883</b>	<b>5.403.738.355</b>

**5.5 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	7.239.639.015	6.020.201.134
Chi phí khấu hao tài sản cố định	256.918.809	46.085.664
Các chi phí khác	3.821.205.658	2.477.090.761
	<b>11.317.763.482</b>	<b>8.543.377.559</b>

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại (thuyết minh 4.22)	22.063.812.487 (2.348.364)	5.137.588.371 (2.348.364)
	<b>22.061.464.123</b>	<b>5.135.240.007</b>

**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 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	108.380.105.629	25.099.078.361
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	500.195.218	511.067.608
Chênh lệch tạm thời :		
Chi phí khấu hao mỏ bùn Cam Ranh	-	11.741.820
Khoản lỗ chuyển sang năm sau	1.438.761.590	66.054.065
<b>Lợi nhuận tính thuế</b>	<b>110.319.062.437</b>	<b>25.687.941.854</b>

Chi phí thuế TNDN

**22.063.812.487**      **5.137.588.371**

**5.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	49.411.158.726 VND	14.656.644.040 VND
Trừ trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	(2.002.253.992 VND)	(1.054.549.300 VND)
	47.408.904.734 VND	13.602.094.740 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.536.475 CP	13.536.475 CP
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>3.502 VND/CP</b>	<b>1.005 VND/CP</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

---

**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.



\_\_\_\_\_  
**NGUYỄN MẠNH HẢO**

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2017

\_\_\_\_\_  
**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**

Người lập/ Kế toán trưởng