



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM - ĐT : 08.38.228.313
Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2017



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

	trị số	thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		267.508.194.060	188.919.263.597
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	183.264.781.534	143.723.118.687
1. Tiền	111		12.938.155.207	21.339.515.195
2. Các khoản tương đương tiền	112		170.326.626.327	122.383.603.492
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	51.868.867.917	28.843.126.130
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	0
2. Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	0
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		51.868.867.917	28.843.126.130
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		31.934.044.476	10.293.510.211
1. Phải thu khách hàng ngắn hạn	131	4.3	19.469.217.316	2.187.310.390
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	4.970.495.419	5.018.907.722
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	0
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	134		-	0
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	0
6. Các khoản phải thu khác	136	4.5	7.822.131.741	3.415.092.099
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	4.6	(327.800.000)	(327.800.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	0
IV. Hàng tồn kho	140		-	0
1. Hàng tồn kho	141		-	0
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	0
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		440.500.133	6.059.508.569
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		440.500.133	398.958.320
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.10	-	5.660.550.249
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		-	0
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	0
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		403.717.836.806	462.747.412.591
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		11.000.000.000	5.000.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	0
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	0
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	0
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	0
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	0
6. Phải thu dài hạn khác	216		11.000.000.000	5.000.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	0
II. Tài sản cố định	220		2.736.466.323	0
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	2.736.466.323	0
Nguyên giá	222		5.154.379.342	3.695.538.162
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.417.913.019)	(3.695.538.162)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	0
Nguyên giá	225		-	0
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	0
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	0
Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(45.662.840)	(45.662.840)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.8	9.704.931.628	10.530.790.037
Nguyên giá	231		36.906.636.965	36.542.225.319
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(27.201.705.337)	(26.011.435.282)



IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		150.690.101.935	291.654.176.591
1. Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.9	150.690.101.935	291.654.176.591
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	229.586.336.920	155.562.445.963
1. Đầu tư vào công ty con	251		152.775.358.675	144.283.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		25.215.945.000	40.234.753.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		126.814.625.000	41.123.400.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(75.219.591.755)	(70.078.707.037)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	0
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	0
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	0
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	0
6. Lợi thế thương mại	269			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		671.226.030.866	651.666.676.188
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		223.629.084.485	253.975.337.381
I. Nợ ngắn hạn	310		152.581.382.759	117.820.383.115
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	4.11	1.404.667.870	44.018.948.454
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		49.979.148.681	14.078.889.900
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.10	7.759.917.001	2.228.040.881
4. Phải trả người lao động	314		1.000.000	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.12	1.518.466.352	360.000.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	0
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	317		-	0
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		23.950.080	22.777.526
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.13	86.545.587.101	53.600.905.414
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	0
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.14	5.348.645.674	3.510.820.940
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	0
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	0
II. Nợ dài hạn	330		71.047.701.726	136.154.954.266
1. Phải trả người bán dài hạn	331			0
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	0
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337	4.13	71.005.124.334	136.112.376.874
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	0
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	4.15	42.577.392	42.577.392
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	0
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	0
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		447.596.946.381	397.691.338.807
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.16	447.596.946.381	397.691.338.807
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		126.438.409.590	146.743.244.250
3. Quyền chọn đổi trái phiếu	413			





4.Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	0
5.Cổ phiếu quỹ (*)	415	(103.978.333.716)	(124.283.168.376)
6.Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	0
7.Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	0
8.Quỹ đầu tư phát triển	418	32.654.220.091	32.654.220.091
9.Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	0
10.Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	0
11.Lợi nhuận chưa phân phối	421	199.118.940.416	149.213.332.842
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	132.734.562.842	129.541.614.143
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	66.384.377.574	19.671.718.699
12.Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	0
13.Lợi ích cổ đông không kiểm soát		-	0
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	-	0
1.Nguồn kinh phí	431	-	0
2.Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-	0
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440	671.226.030.866	651.666.676.188




NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN MẠNH HÀO
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2018



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017

	Mã số	TM	QUÝ 4/2017	QUÝ 4/2016	LŨY KẾ năm 2017	LŨY KẾ năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		70.101.069.038	45.087.934.437	353.761.891.515	64.201.065.293
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần	10	5.1	70.101.069.038	45.087.934.437	353.761.891.515	64.201.065.293
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	36.249.881.019	26.966.746.009	204.732.559.255	33.467.415.389
5. Lợi nhuận gộp	20		33.851.188.019	18.121.188.428	149.029.332.260	30.733.649.904
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	4.388.968.540	1.883.038.925	50.387.965.722	23.446.995.987
7. Chi phí tài chính	22	5.4	1.428.898.026	3.186.258.400	8.771.289.139	4.342.835.752
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		10.542.466	-	10.542.466	-
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24					
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	4.740.238.858	371.825.532	12.160.713.322	334.402.676
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	5.475.006.956	3.621.167.529	13.993.836.282	10.121.597.883
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		26.596.012.719	12.824.975.892	164.491.459.239	39.381.809.580
12. Thu nhập khác	31	5.7	168.210.439	234.266.900	1.257.280.992	234.266.947
13. Chi phí khác	32		358.296.191	924.090.927	487.800.191	1.410.567.314
14. Lợi nhuận khác	40		(190.085.752)	(689.824.027)	769.480.801	(1.176.300.367)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		26.405.926.967	12.135.151.865	165.260.940.040	38.205.509.213
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	5.074.070.491	2.586.334.404	30.830.720.323	4.873.479.598
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		820.638.953	(111.804.027)	-	(200.657.746)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		20.511.217.523	9.660.621.488	134.430.219.717	33.532.687.361
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh	4.14		14.744.739.752	7.746.294.636	64.551.927.534	12.513.652.859
Lợi nhuận chia cho chủ sở hữu	61		5.766.477.771	1.914.326.852	69.878.292.183	21.019.034.502



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH HÀO
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017

	IVIA s.Á	LŨY KẾ NĂM 2017	LŨY KẾ NĂM 2016
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	165.260.940.040	38.205.509.213
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.401.900.740	1.285.332.008
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	8.737.995.718	4.342.835.752
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	17.676.860	(212.886.960)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(50.607.473.478)	(23.306.948.621)
Chi phí lãi vay	06	10.542.466	-
Các khoản điều chỉnh khác	07		
3. Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	124.821.582.346	20.313.841.392
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	27.692.365.674	(8.367.092.548)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	140.964.074.656	(71.534.585.858)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(138.721.640.347)	82.698.234.879
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(41.541.813)	(204.330.155)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh.	13		
Tiền lãi vay đã trả	14	(10.542.466)	0
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(25.767.071.241)	(9.358.178.460)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(1.656.089.875)	(1.551.405.753)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	127.281.136.934	11.996.483.497
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(3.434.599.563)	-
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	224.545.455	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(30.675.741.787)	(5.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	9.709.057.203
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(131.864.625.000)	(35.206.795.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	43.881.041.325	6.821.697.508
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	50.382.928.023	23.288.345.881
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(71.486.451.547)	(387.694.408)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ ph	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(16.235.345.680)	(16.426.595.960)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(16.235.345.680)	(16.426.595.960)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ	50	39.559.339.707	(4.817.806.871)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ	60	143.723.118.687	148.328.038.598
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(17.676.860)	212.886.960
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ	70	183.264.781.534	143.723.118.687



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH HẢO
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty 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 kỳ 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, thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án khu du lịch Mũi Đá, tỉnh Bình Thuận.

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2017, số lượng nhân viên của Công ty là 50 người (30 tháng 06 năm 2016 là 53 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 30 tháng 06.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ hiện hành.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 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 được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được phân bổ trong thời gian 3 năm. Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 45.662.840 VND.

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

30097

ÔNG

PH

Ễ K

P. HỒ

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 phát sinh 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.

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.

657
TY
N
.1
HI W

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

3.12 Trích lập các quỹ

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

3.13 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản 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.

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 Kỳ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỳ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Khải Hoàn	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH AN Việt Thế Kỳ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần	Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Codona Thế Kỳ 21	Việt Nam	Công ty liên doanh
Báo Tuổi trẻ	Việt Nam	Cổ đồng
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long	Việt Nam	Nhận vốn góp đầu tư dự án

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Tiền mặt tồn quỹ	130.953.252	210.264.978
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.607.152.278	21.129.250.217
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	170.526.676.004	122.383.603.492
	<u>183.264.781.534</u>	<u>143.723.118.687</u>

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

	31/12/2017		01/01/2017	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	171.868.221.857	171.868.221.857	132.307.766.558	132.307.766.558
USD	502.826,37	11.396.559.677	502.879,13	11.415.352.129
		<u>183.264.781.534</u>		<u>143.723.118.687</u>

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

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<u>51.868.867.917</u>	<u>28.843.126.130</u>

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<i>Giá gốc:</i>		
Đầu tư vào công ty con	152.775.358.675	144.217.150.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	25.215.945.000	40.234.753.000
Đầu tư vào đơn vị khác	126.814.625.000	41.123.400.000
	<u>304.805.928.675</u>	<u>225.641.153.000</u>
<i>Dự phòng:</i>		
Đầu tư vào công ty con	(52.351.787.288)	(41.083.483.865)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(16.117.804.467)	(22.245.223.172)
Đầu tư vào đơn vị khác	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
	<u>(75.219.591.755)</u>	<u>(70.078.707.037)</u>
<i>Giá trị thuần</i>	<u>229.586.336.920</u>	<u>155.562.445.963</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	31/12/2017 VND	% sở hữu	01/01/2017 VN
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%	14.079.508.675 (*)	85%	15.587.150.0
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 30 tháng 6 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%	80.000.000.0
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%	1.730.000.0
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21	Tỉnh Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ quảng bá và tổ chức tua du lịch, đại lý du lịch, bán lẻ hàng hóa	Đã hoàn tất xây dựng và đưa vào từ tháng 5/2017	100%	45.000.000.000	100%	35.000.000.0
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất nông nghiệp kết hợp trên diện tích đất lâm nghiệp.	Đang triển khai trồng trà, cà phê, chanh dây....	70%	11.965.850.000	70%	11.965.850.0
					152.775.358.675		144.283.000.0

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	31/12/2017 VND	% sở hữu	01/01/20 VN
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 Cty đã lập dự phòng cho khoản đầu tư này	41%	15.000.000.000	41%	15.000.000.0
Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư và KD KDL Sinh thái Hồ Sông Mây	Đã chuyển nhượng vốn	0%		50%	16.818.808.0
Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trãn	Tỉnh Trà Vinh	Trồng trọt, chăn nuôi, khai thác gỗ, thủy sản biển, bán buôn nông, lâm thủy sản....	Đang hoạt động	40%	10.215.945.000		8.415.945.0
					25.215.945.000		40.234.753.0
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%	6.750.000.0
Dự án Khu dân cư Gò Sao, Quận 12	Gò Sao, TP. Hồ Chí Minh	Hợp tác đầu tư kinh doanh KDC Gò Sao, p.Thạnh Xuân, Quận 12	Đã chuyển nhượng vốn	-		- 49,43%	34.373.400.0
Ông Lâm Sơn Hoàng	Tỉnh Đồng Nai		Hợp tác góp vốn phát triển quỹ đất tại Đồng Nai		23.964.625.000		
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Tỉnh Kiên Giang		Hợp tác góp vốn phát triển quỹ đất tại Phú Quốc		96.100.000.000		
					126.814.625.000		41.123.400.0

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	47.660.470.054	41.083.483.865
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế kỷ 21	2.846.023.063	-
Công ty CP Khoa học nông nghiệp Minh Trán	1.117.804.467	969.300.583
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	1.845.294.171	-
Công ty TNHH Tân Uyên	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	6.750.000.000	6.275.922.589
Công ty Chứng khoán Viễn Đông	6.750.000.000	6.750.000.000
	75.219.591.755	70.078.707.037

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

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Năm 2016 VND
Số dư đầu kỳ/năm	70.406.507.037	65.735.871.285
Trích lập trong kỳ/năm	11.416.807.307	4.3242.835.752
Hoàn nhập dự phòng	(6.275.922.589)	-
Số dư cuối kỳ/năm	75.547.391.755	70.078.707.037

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Phải thu bán nhà dự án Camellia Garden (9B7)	19.411.266.736	2.075.269.810
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	57.950.580	112.040.580
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, phí dịch vụ tại cao ốc YOCO	-	-
	19.469.217.316	2.187.310.390

4.4 Ứng trước cho người bán

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ứng trước cho người bán – nhà thầu xây dựng Công đoàn báo Tuổi Trẻ (*)	4.970.495.419	-
Yoco	-	4.000.000.000
Khác	-	1.108.907.722
	4.970.495.419	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 m² 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.5 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Lãi dự thu Cty An Việt		18.602.740
Phải thu tạm ứng	1.061.179.231	1.892.679.231
Phải thu tiền cho công ty con mượn	1.465.328.767	1.025.000.000
Ký quỹ	10.000.000	
Phải thu khác	5.285.623.743	478.810.128
	<u>7.822.131.741</u>	<u>3.415.092.099</u>

4.6 Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2017		01/01/2017	
	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	<u>327.800.000</u>	<u>327.800.000</u>	<u>327.800.000</u>	<u>327.800.000</u>

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

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	327.800.000	327.800.000
Số dư cuối kỳ/năm	<u>327.800.000</u>	<u>327.800.000</u>

4.7 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	250.997.008	2.697.100.000		2.948.097.008
Giảm trong kỳ (thanh lý)		(1.489.255.828)		(1.489.255.828)
Vào ngày 31/12/2017	<u>672.824.008</u>	<u>4.040.365.834</u>	<u>441.189.500</u>	<u>5.154.379.342</u>
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	-	211.630.685	-	211.630.685
Thanh lý		(1.489.255.828)		(1.489.255.828)
Vào ngày 31/12/2017	<u>421.827.000</u>	<u>1.554.896.519</u>	<u>441.189.500</u>	<u>2.417.913.019</u>
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2017	-	-	-	-
Vào ngày 31/12/2017	<u>250.997.008</u>	<u>2.485.469.315</u>	<u>-</u>	<u>2.736.466.323</u>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.206.282.334 VND (ngày 30 tháng 06 năm 2016 là 3.563.262.462 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.8 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		364.411.646		364.411.646
Vào ngày 31/12/2017	2.933.909.250	26.668.089.881	7.304.637.834	36.906.636.965
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	-	898.084.539	292.185.516	1.190.270.055
Vào ngày 31/12/2017	782.375.799	23.302.684.046	3.116.645.492	27.201.705.337
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2017	2.151.533.451	4.063.592.628	4.480.177.858	11.811.712.855
Vào ngày 31/12/2017	2.151.533.451	3.365.405.835	4.187.992.342	9.704.931.628

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.011.388.039 VND (ngày 30 tháng 06 năm 2016 là 7.011.388.039 VND).

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

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	85.872.595.120	82.815.864.953
- Chi phí dự án P.Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức	757.143.619	400.563.688
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (*)	63.325.470.454	207.724.105.208
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	734.892.742	713.642.742
	150.690.101.935	291.651.176.591

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

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	98.411.447.832	146.237.261.748
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng, thiết kế, đo vẽ, nội thất, tư vấn giám sát, xây dựng hoàn thiện	48.114.175.106	139.064.668.552
Các chi phí khác	4.164.478.997	6.352.246.294
	150.690.101.935	291.654.176.591

(*) Đây là dự án cùng hợp tác đầu tư với Công ty CPĐT Nam Long (xem thêm thuyết minh 4.11).

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

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Năm 2017 VND
Số dư đầu kỳ/năm	5.660.550.249	1.259.033.891
Phát sinh trong kỳ/năm:		
- Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	7.579.044.405	12.011.543.426
- Thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	13.239.594.654	(7.610.027.068)
Số dư cuối kỳ/năm	-	5.660.550.429

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số phải nộp cuối kỳ VND
Thuế GTGT phải nộp	-	24.728.203.252	(24.327.620.838)	400.582.413
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.105.479.597	30.830.720.323	(25.767.071.241)	7.169.128.679
Thuế thu nhập cá nhân	122.561.284	1.035.090.484	(967.445.859)	190.205.909
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	2.228.040.881	56.597.014.059	(51.065.137.938)	7.759.917.001

4.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Phải trả nhà thầu thi công dự án Camellia Garden	1.310.840.352	43.995.870.454
Phải trả khác	93.827.518	23.078.000
	1.404.667.870	44.018.948.454

4.12 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Chi phí lãi vay hỗ trợ cho khách hàng	1.515.218.315	-
Khác	3.248.037	-
	1.518.466.352	-

4.13 Phải trả khác

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn		
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh (a)	6.563.497.700	5.927.033.863
Lợi nhuận phải trả Cty Nam Long/hợp tác kinh doanh (b)	64.575.048.830	6.586.618.996
Khách hàng mua nhà thuộc dự án Camellia	538.117.100	25.244.856.644
Đỗ Đình Dũng	175.000.000	-
Bà Tăng Thị Cẩm Tú (c)	9.990.000.000	-
Các khoản phải trả khác	1.056.716.473	15.842.395.911
Phí bảo trì - quản lý dự án Camellia thu hộ	3.647.206.998	-
	86.545.587.101	53.600.905.414
Dài hạn		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	6.928.903.000	6.036.155.540
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ (a)	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn (b)	49.741.692.288	115.741.692.288
	71.005.124.334	136.112.376.874

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

đều cho 2 bên. Trong quý 1 năm 2016, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 1.586.284.113 VND (năm 2015 là 5.927.033.863 VND).

- (b) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu dân cư 9B-7 Khu đô thị Nam Sài Gòn và phụ lục số 12/PLHD-2014 ngày 29 tháng 5 năm 2014, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long cùng tham gia hợp tác đầu tư dự án này. Trong năm 2016, Công ty bắt đầu mở bán các nhà thuộc dự án Camellia Garden, lợi nhuận phải chia cho Nam Long trong năm 2017 là 57.988.429.834 đồng (trong năm 2016 là 6.586.618.996 VND).
- (c) Đây là khoản tiền nhận từ bà Tăng Thị Cẩm Tú để chuyển nhượng lại diện tích 9.990 m² tại dự án Khu dân cư Phước Long B, quận 9 theo hợp đồng nguyên tắc vào ngày 15 tháng 7 năm 2016.

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

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Năm 2016 VND
Số dư đầu kỳ/năm	3.510.820.940	3.112.910.890
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	3.493.914.609	1.347.315.803
Sử dụng quỹ trong kỳ/năm	1.656.089.875	(949.405.753)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>5.348.645.674</u>	<u>3.510.820.940</u>

4.15 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế :		
Lãi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện	42.577.392	42.577.392
	<u>42.577.392</u>	<u>42.577.392</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.16 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
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 cho Báo Tuổi Trẻ	-	-	-	-	(5.927.033.863)	(5.927.033.863)
Chia lãi hợp tác dự án Camellia	-	-	-	-	(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	-	-	-	-	134.430.219.717	134.430.219.717
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(3.493.914.609)	(3.493.914.609)
Thưởng HĐQT và BKS	-	-	-	-	(235.000.000)	(235.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco cho Báo Tuổi Trẻ	-	-	-	-	(6.563.497.700)	(6.563.497.700)
Chia lãi hợp tác dự án Camellia	-	-	-	-	(57.988.429.834)	(57.988.429.834)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(16.243.770.000)	(16.243.770.000)
Phân phối cổ phiếu quỹ cho cổ đồng hiện hữu		(20.304.834.660) (20.304.834.660)			-	-
Số dư 31/12/2017	193.363.710.000	126.438.409.590 (103.978.333.716)		32.654.220.091	199.118.940.416	447.596.946.381

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 193.363.710.000VND, chia thành 19.336.371 cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

	LNSTCPP của các năm trước VND	LNSTCPP năm/kỳ hiện hành VND	Cộng VND
Năm trước			
Số dư 01/01/2016	146.387.384.143	-	146.387.384.143
Lợi nhuận trong kỳ	-	33.532.938.062	33.532.938.062
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 dự án Camellia Garden	-	(6.586.618.996)	(6.586.618.996)
Chi thường 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 kỳ	-	134.430.219.717	134.430.219.717
Trích lập quỹ KTPL	-	(3.493.914.609)	(3.493.914.609)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(6.563.497.700)	(6.563.497.700)
Chia lãi hợp tác dự án Camellia Garden	-	(57.988.429.834)	(57.988.429.834)
Chi thường HĐQT và BKS	(235.000.000)	-	(235.000.000)
Chia cổ tức	(16.243.770.000)	-	(16.243.770.000)
Số dư 31/12/2017	132.734.562.842	66.364.377.574	199.118.940.416

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

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ/năm	193.363.710.000	193.363.710.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ/năm	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ/năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Trừ : Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá)	(48.523.560.000)	(57.998.960.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	144.840.150.000	135.364.750.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2017	01/01/2017
- Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(4.852.356)	(5.799.896)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.484.015	13.536.475
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND
- Cổ phiếu ưu đãi : không có		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 31/12/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	25.305.657.928	24.111.027.185
Doanh thu dịch vụ chung cư	343.161.921	969.225.599
Doanh thu bán nhà (Camellia Garden)	326.355.503.853	38.741.171.393
Doanh thu dịch vụ khác	1.757.567.813	379.641.116
Doanh thu thuần	<u>353.761.891.515</u>	<u>64.201.065.293</u>

5.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	8.161.514.813	8.197.867.735
Phí dịch vụ chung cư	578.616.806	705.856.388
Giá vốn bán nhà (Camellia Garden)	195.992.427.636	24.563.691.266
	<u>204.732.559.255</u>	<u>33.467.415.389</u>

Giá vốn theo yếu tố :

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND
Chi phí lương	1.366.582.238	2.542.894.613
Chi phí khấu hao	733.514.234	1.285.332.008
Giá vốn bán nhà dự án Camellia Garden	198.159.236.093	24.563.691.266
Chi phí khác	4.473.226.690	5.075.497.502
	<u>204.732.559.255</u>	<u>33.467.415.389</u>

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	12.379.186.124	7.906.948.621
Cổ tức từ công ty con	15.492.358.675	15.400.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	5.155.923	140.047.366
Lãi chuyển nhượng vốn hợp tác dự án Gò Sao, Q.12	22.511.265.000	-
	<u>50.387.965.722</u>	<u>23.446.995.987</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

5.4 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	11.416.807.307	4.342.835.752
Lỗ chênh lệch tỷ giá	22.840.955	
Lãi vay	10.542.466	
	<u>11.450.100.728</u>	<u>4.342.835.752</u>

5.5 Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND
Chi phí môi giới	6.017.654.311	17.081.818
Chi phí bán hàng tiếp thị		
Chi phí khác	6.143.059.011	314.320.858
	<u>12.160.713.322</u>	<u>334.402.676</u>

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.954.965.147	7.669.333.386
Chi phí khấu hao tài sản	211.630.685	-
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	5.036.383.187	2.452.264.497
Phí, lệ phí	253.012.174	
Chi phí dụng cụ quản lý	537.845.081	-
	<u>13.993.836.282</u>	<u>10.121.597.883</u>

5.7 Thu nhập khác

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND
Thanh lý TSCĐ	224.545.455	-
Tiền cọc khách hàng thuê VP thanh lý hợp đồng trước hạn	10.104.000	-
Thu khác	1.022.631.537	234.266.947
	<u>1.257.280.992</u>	<u>234.266.947</u>

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

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.010.081.370	4.873.479.598
Chi phí thuế TNDN các kỳ trước	820.638.953	
(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(200.657.746)
	<u>30.830.720.323</u>	<u>4.672.821.852</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

5.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	165.260.940.040	38.205.509.213
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	741.696.191	558.600.042
Chi phí trích trước đã hoàn nhập	(459.870.703)	
Thu nhập đã tính thuế (lợi nhuận được nhận)	(15.492.358.675)	(15.400.000.000)
Chênh lệch tạm thời		
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư	-	1.003.288.729
Lợi nhuận tính thuế	150.050.406.853	24.367.397.984
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.010.081.370	4.873.479.598
Chi phí thuế TNDN kỳ trước nộp bổ sung	820.638.953	
Tổng cộng thuế TNDN hiện hành	30.830.720.323	4.873.479.598

6. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

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

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

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2017	01/01/2016
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	183.265	143.723	143.723	148.328
Đầu tư tài chính ngắn hạn	51.869	28.843	28.843	38.552
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	19.469	2.187	2.187	779
Phải thu ngắn hạn khác	7.494	8.087	8.087	1.075
	262.097	182.840	182.840	188.734
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán ngắn hạn	1.405	44.019	44.019	1.320
Phải trả ngắn hạn khác	76.556	53.215	53.215	5.861
Phải trả dài hạn khác	71.005	136.112	136.112	97.432
	148.966	233.346	233.346	104.613

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 01 tháng 01 năm 2017. Tuy nhiên Ban Giám đốc ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

- 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.

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC**7.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên có liên quan**

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

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	2017 VND	2016 VND
Báo Tuổi Trẻ		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.927.033.863	5.927.033.863
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỳ 21		
Cổ tức nhận được	15.492.358.6750	17.000.000.000
Công ty TNHH TMXD Khải Hoàn		
Cho mượn tiền		500.000.000
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 21		
Góp vốn	10.000.000.000	15.000.000.000
Cho mượn vốn hoạt động		-
Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21		
Góp vốn	-	11.900.000.000
Cho mượn tiền		525.000.000
Cho vay	11.000.000.000	5.000.000.000
Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trân		
Góp vốn	1.800.000.000	8.400.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án	-	38.610.000.000
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	(66.000.000.000)	

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	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Báo Tuổi Trẻ		
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(6.563.497.700)	(5.927.033.863)
Phải trả dài hạn khác - 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 Kỳ 21		
Phải thu tiền cho mượn	525.000.000	525.000.000
Phải thu tiền cho vay	11.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu lãi cho vay	421.726.027	86.301.370

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long

Phải trả dài hạn khác – nhận góp vốn đầu tư dự án 9B7	(49.741.692.288)	(115.741.692.288)
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác dự án 9B7	(64.575.048.830)	(6.586.618.996)

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

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



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Người lập/Kế Toán Trưởng.



NGUYỄN MẠNH HÀO
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2018

