

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

Mã số thuế : **0300978657**



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1-3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5-6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9-31

762
NH
TY
M T
D
HỒ C
P.V

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị hân hạnh trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017.

1. Công ty

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

Các công ty con

- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 85%
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận.
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%
- Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn :
 - Địa chỉ : số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh.
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100% (trực tiếp là 98,86% và gián tiếp qua công ty con là 1,14%)
- Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : số 76A, Đường 30/04, Khu phố 1, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : Thôn 6, xã Lộc Tân, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 70%

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban điều hành

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

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

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

4. Kiểm toán viên

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

6. Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đã được kiểm toán đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và được lập phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.



Ông TRẦN CÔNG TUẤN

Chủ tịch

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

Số : 21CEN/026(A).HCM.17

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



NGUYỄN THỊ THANH
Phó Giám đốc

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

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

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

PHẠM THỊ VÂN
Kiểm toán viên

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		264.829.038.087	188.919.263.597
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	183.264.781.534	143.723.118.687
Tiền	111		12.938.155.207	21.339.515.195
Các khoản tương đương tiền	112		170.326.626.327	122.383.603.492
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	51.868.867.917	28.843.126.130
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		51.868.867.917	28.843.126.130
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		29.254.888.503	10.293.510.211
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	19.457.535.316	2.187.310.390
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	4.970.495.419	5.018.907.722
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	200.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	4.954.657.768	3.415.092.099
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(327.800.000)	(327.800.000)
Tài sản ngắn hạn khác	150		440.500.133	6.059.508.569
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		440.500.133	398.958.320
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	-	5.660.550.249
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		406.452.584.617	462.747.412.591
Các khoản phải thu dài hạn	210		133.764.625.000	5.000.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	13.700.000.000	5.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	4.6	120.064.625.000	-
Tài sản cố định	220		2.485.469.315	-
Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	2.485.469.315	-
Nguyên giá	222		4.903.382.334	3.695.538.162
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.417.913.019)	(3.695.538.162)
Tài sản cố định vô hình	227	3.5	-	-
Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45.662.840)	(45.662.840)
Bất động sản đầu tư	230	4.9	9.955.928.636	10.530.790.037
Nguyên giá	231		37.157.633.973	36.542.225.319
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(27.201.705.337)	(26.011.435.282)
Tài sản dở dang dài hạn	240		150.690.101.935	291.654.176.591
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.10	150.690.101.935	291.654.176.591
Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	109.253.356.926	155.562.445.963
Đầu tư vào công ty con	251		152.775.358.675	144.283.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		25.215.945.000	40.234.753.000
Đầu tư dài hạn khác	253		6.750.000.000	41.123.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(75.487.946.749)	(70.078.707.037)
Tài sản dài hạn khác	260		303.102.805	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.11	303.102.805	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		671.281.622.704	651.666.676.188

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		223.535.510.151	253.975.337.381
Nợ ngắn hạn	310		152.530.385.817	117.820.383.115
Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	1.404.667.870	44.018.948.454
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	49.979.148.681	14.078.889.900
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.14	7.712.751.208	2.228.040.881
Phải trả người lao động	314		1.000.000	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	1.518.466.352	360.000.000
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		23.950.080	22.777.526
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	86.533.905.101	53.600.905.414
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.17	5.356.496.525	3.510.820.940
Nợ dài hạn	330		71.005.124.334	136.154.954.266
Phải trả dài hạn khác	337	4.16	71.005.124.334	136.112.376.874
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	4.11	-	42.577.392
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.18	447.746.112.553	397.691.338.807
Vốn chủ sở hữu	410		447.746.112.553	397.691.338.807
Vốn cổ phần	411		193.363.710.000	193.363.710.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193.363.710.000	193.363.710.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		126.438.409.590	146.743.244.250
Cổ phiếu quỹ	415		(103.978.333.716)	(124.283.168.376)
Quỹ đầu tư phát triển	418		32.654.220.091	32.654.220.091
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		199.268.106.588	149.213.332.842
- Các năm trước	421a		132.734.562.842	129.541.614.143
- Năm hiện hành	421b		66.533.543.746	19.671.718.699
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		671.281.622.704	651.666.676.188



NGUYỄN MANH HẢO

Tổng Giám đốc

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

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Người lập/ Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		353.761.891.515	64.201.065.293
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	10	5.1	353.761.891.515	64.201.065.293
Giá vốn hàng bán	11	5.2	204.732.559.255	33.467.415.389
Lợi nhuận gộp	20		149.029.332.260	30.733.649.904
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	46.823.380.749	23.446.995.987
Chi phí tài chính	22	5.4	5.442.533.133	4.342.835.752
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		10.542.466	-
Chi phí bán hàng	25	5.5	12.160.713.322	334.402.676
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	13.993.836.282	10.121.597.883
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		164.255.630.272	39.381.809.580
Thu nhập khác	31		1.247.176.992	234.266.947
Chi phí khác	32		477.696.191	1.410.567.314
Lợi nhuận khác	40	5.7	769.480.801	(1.176.300.367)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		165.025.111.073	38.205.509.213
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	30.783.554.530	4.873.479.598
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.8	(345.680.197)	(200.657.746)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	60		134.587.236.740	33.532.687.361
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh		4.16	64.551.927.534	12.513.652.859
Lợi nhuận chia cho chủ sở hữu			70.035.309.206	21.019.034.502

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



NGUYỄN MẠNH HÀO

Tổng Giám đốc

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

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Người lập/ Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

	Mã số	2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	165.025.111.073	38.205.509.213
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.401.900.740	1.285.332.008
Các khoản dự phòng	03	5.409.239.712	4.342.835.752
Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái	04	17.676.860	(212.886.960)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(47.042.770.281)	(23.306.948.621)
Chi phí lãi vay	06	10.542.466	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	124.821.700.570	20.313.841.392
Tăng các khoản phải thu	09	(12.615.667.770)	(8.367.092.548)
Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10	140.964.074.656	(71.534.585.858)
(Giảm)/tăng các khoản phải trả	11	(96.598.063.566)	82.698.234.879
Tăng chi phí trả trước	12	(41.541.813)	(204.330.155)
Tiền lãi vay đã trả	14	(10.542.466)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(25.767.071.241)	(9.358.178.460)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(1.891.089.875)	(1.551.405.753)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	128.861.798.495	11.996.483.497
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(3.312.508.654)	-
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	224.545.455	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(46.925.741.787)	(5.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	15.000.000.000	9.709.057.203
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(131.864.625.000)	(35.206.795.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	66.392.306.325	6.821.697.508
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	27.418.910.553	23.288.345.881
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(73.067.113.108)	(387.694.408)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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 NĂM	50	39.559.339.707	(4.817.806.871)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	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 NĂM	70	183.264.781.534	143.723.118.687



NGUYỄN MẠNH HẢO

Tổng Giám đốc

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

NGUYỄN THỊ MINH TÀN

Người lập/ Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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

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

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

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

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, số lượng nhân viên của Công ty là 56 người (31 tháng 12 năm 2016 là 48 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 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 năm tài chính được quy đổi sang VND theo tỷ giá ngân hàng công bố tại ngày lập Bảng cân đối kế toán.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

3.7 Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn

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

3.8 Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

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

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

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

3.9 Các khoản phải trả và phải trả khác

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

3.10 Chi phí phải trả

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

3.11 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

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

Doanh thu từ lợi nhuận được chia

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 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 tại ngày kết thúc năm tài chính, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến các năm trước.

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

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

3.14 Các bên có liên quan

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

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

Công ty/cá nhân	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH Sao Mai Thế 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 cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trân	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
Ông Thân Trọng Việt	Việt Nam	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trân
Ông Đỗ Đình Dũng	Việt Nam	Giám đốc Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm 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	31/12/2016 VND
Tiền mặt tồn quỹ	130.953.252	210.264.978
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.807.201.955	21.129.250.217
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	170.326.626.327	122.383.603.492
	183.264.781.534	143.723.118.687

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

	31/12/2017		31/12/2016	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	171.868.221.857	171.868.221.857	132.307.756.229	132.307.756.229
USD	502.826,37	11.396.559.677	502.879,13	11.415.362.458
		183.264.781.534		143.723.118.687

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	51.868.867.917	28.843.126.130

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<i>Giá gốc:</i>		
Đầu tư vào công ty con	152.775.358.675	144.283.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	25.215.945.000	40.234.753.000
Đầu tư vào đơn vị khác	6.750.000.000	41.123.400.000
	184.741.303.675	225.641.153.000
<i>Dự phòng:</i>		
Đầu tư vào công ty con	(52.620.142.282)	(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)
	(75.487.946.749)	(70.078.707.037)
<i>Giá trị thuần</i>	109.253.356.926	155.562.445.963

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm 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	31/12/2017		31/12/2016	
				% sở hữu	VND	% sở hữu	VND
Đầu tư vào công ty con							
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Tỉnh Khánh Hòa	Khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	Đang hoạt động	85%	14.079.508.675 (*)	85%	15.587.150.000
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại Khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim	Đang hoạt động; Đến ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 vẫn đang trong tình trạng lỗ và Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này	100%	80.000.000.000	100%	80.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Khải Hoàn	TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng và khai thác du lịch, khai thác nước khoáng, bùn khoáng	Đã hoàn tất việc khảo sát thăm dò mỏ khoáng nóng Phong Điền và đang trình hồ sơ cho Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định để được cấp giấy phép khai thác	98,86%	1.730.000.000	98,86%	1.730.000.000
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	Tỉnh Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch, đại lý du lịch, bán lẻ hàng hóa	Đang hoạt động (bắt đầu hoạt động kinh doanh từ tháng 5 năm 2017)	100%	45.000.000.000	100%	35.000.000.000

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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	31/12/2016 VND
Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)							
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất nông nghiệp kết hợp trên diện tích đất lâm nghiệp.	Đang triển khai trồng trà, cà phê và chanh dây	70%	11.965.850.000	70%	11.965.850.000
					152.775.358.675		144.283.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết							
Công ty TNHH Tân Uyên	Tỉnh Bình Dương	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được Công ty lập dự phòng	41%	15.000.000.000	41%	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư và kinh doanh Khu du lịch Sinh thái Hồ Sông Mây	Trong năm 2017, khoản góp vốn vào dự án này đã được chuyển nhượng.	-	-	50%	16.818.808.000
Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trần	Tỉnh Trà Vinh	Trồng trọt, chăn nuôi, khai thác gỗ, thủy sản biển, bán buôn nông, lâm thủy sản....	Đang triển khai trồng và bán xoài	40%	10.215.945.000	40%	8.415.945.000
					25.215.945.000		40.234.753.000
Đầu tư vào đơn vị khác							
Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông	TP. Hồ Chí Minh	Mua bán, kinh doanh chứng khoán	Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được Công ty lập dự phòng	5%	6.750.000.000	5%	6.750.000.000
Dự án Khu dân cư Gò Sao, Quận 12	TP. Hồ Chí Minh	Hợp tác đầu tư vào dự án Khu dân cư Gò Sao, phường Thạnh Xuân, Quận 12	Trong năm 2017, khoản góp vốn vào dự án này đã được chuyển nhượng.	-	-	49,43%	34.373.400.000
					6.750.000.000		41.123.400.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Đầu tư vào công ty con		
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	47.641.807.042	41.083.483.865
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21	3.314.322.584	-
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	1.664.012.656	-
	52.620.142.282	41.083.483.865
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		
Công ty TNHH Tân Uyên	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trân	1.117.804.467	969.300.583
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	-	6.275.922.589
	16.117.804.467	22.245.223.172
Đầu tư vào đơn vị khác		
Công ty Chứng khoán Viễn Đông	6.750.000.000	6.750.000.000
	6.750.000.000	6.750.000.000
	75.487.946.749	70.078.707.037

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

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	70.078.707.037	65.735.871.285
Trích lập trong năm	5.409.239.712	4.342.835.752
Số dư cuối năm	75.487.946.749	70.078.707.037

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Phải thu bán nhà tại dự án Camellia Garden	19.399.584.736	2.075.269.810
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	57.950.580	112.040.580
	19.457.535.316	2.187.310.390

4.4 Ứng trước cho người bán

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Công đoàn báo Tuổi Trẻ (*)	4.000.000.000	4.000.000.000
Ứng trước cho người bán khác	970.495.419	1.018.907.722
	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 theo biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Cho vay các bên liên quan, trong đó :		
<i>Ngắn hạn</i>	200.000.000	-
<i>Dài hạn</i>	13.700.000.000	5.000.000.000
	13.900.000.000	5.000.000.000

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

- 200 triệu VND là khoản phải thu ông Đỗ Đình Dũng – Giám đốc của Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 theo hợp đồng cho vay số 138/HĐ-2017 ngày 13 tháng 11 năm 2017 với lãi suất hiện đang áp dụng là 4,5%/năm, trong thời hạn vay 2 tháng.
- 2,7 tỷ VND là khoản phải thu từ ông Thân Trọng Việt – Cổ đông sáng lập của Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trần theo hợp đồng cho vay số 134/HĐ-2017 ngày 20 tháng 10 năm 2017, với lãi suất hiện đang áp dụng là 5,5%/năm, trong thời hạn 60 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 6 tỷ VND.
- 11 tỷ VND là khoản cho Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 vay theo hợp đồng vay vốn số 15/HĐ-2016 ngày 1 tháng 12 năm 2016, phụ lục sửa đổi vào ngày 15 tháng 11 năm 2017 với lãi suất hiện đang áp dụng là 7%/năm, trong thời hạn 60 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 12 tỷ VND.

4.6 Phải thu khác

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Ngắn hạn		
Phải thu lãi vay	503.763.013	18.602.740
Phải thu nhân viên	2.071.179.231	1.892.679.231
Phải thu tiền cho công ty con mượn	1.025.000.000	1.025.000.000
Phải thu phí quản lý của cư dân Camellia	852.900.000	-
Phải thu khác	501.815.524	478.810.128
	4.954.657.768	3.415.092.099
Dài hạn		
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	120.064.625.000	-
	120.064.625.000	-

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

- 23.964.625.000 VND là khoản hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng theo hợp đồng hợp tác số 123/HĐ-2017 ngày 10 tháng 7 năm 2017 để thực hiện dự án "phát triển quỹ đất thực hiện dự án tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai", quy mô dự kiến từ 100 - 150 ha. Theo HĐHTKD, tổng diện tích đất mà Công ty có thể nhận chuyển nhượng trong khoảng từ 20 ha đến 50 ha. Sau khi hoàn tất đền bù, hai bên sẽ thành lập pháp nhân mới, và khi đó, tỷ lệ vốn góp của hai bên sẽ được tính theo tỷ lệ diện tích đã đền bù.
- 96.100.000.000 VND là khoản hợp tác đầu tư với bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh theo hợp đồng hợp tác số 139/HĐ-2017 ngày 14 tháng 11 năm 2017 để phát triển quỹ đất tại huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Sau khi hoàn tất giai đoạn phát triển quỹ đất, hai bên sẽ thành lập pháp nhân mới hoặc ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.7 Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2017		31/12/2016	
	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND
Phải thu khác	327.800.000	327.800.000	327.800.000	327.800.000

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

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	327.800.000	327.800.000
Số dư cuối năm	327.800.000	327.800.000

4.8 Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2017	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	3.695.538.162
Tăng trong năm	-	2.697.100.000	-	2.697.100.000
Thanh lý trong năm	-	(1.489.255.828)	-	(1.489.255.828)
Vào ngày 31/12/2017	421.827.000	4.040.365.834	441.189.500	4.903.382.334
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 năm	-	211.630.685	-	211.630.685
Thanh lý trong năm	-	(1.489.255.828)	-	(1.489.255.828)
Vào ngày 31/12/2017	421.827.000	1.554.896.519	441.189.500	2.417.913.019
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2017	-	-	-	-
Vào ngày 31/12/2017	-	2.485.469.315	-	2.485.469.315

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 31 tháng 12 năm 2016 là 3.695.538.162 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	85.884.520.575	82.815.864.953
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (Camellia Garden)	(*) 63.313.544.999	207.724.105.208
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	734.892.742	713.642.742
- Dự án tại Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức	757.143.619	400.563.688
	150.690.101.935	291.654.176.591

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất, thuê đất	98.411.447.832	146.237.261.748
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng, thiết kế, đo vẽ và xây dựng hoàn thiện căn hộ	48.114.175.106	139.064.668.552
Các chi phí khác	4.164.478.997	6.352.246.291
	150.690.101.935	291.654.176.591

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả) phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ/(chịu thuế):		
Dự phòng khoản đầu tư vào công ty con	345.680.197	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(42.577.392)	(42.577.392)
	303.102.805	(42.577.392)

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

4.12 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Phải trả người bán - Bên liên quan	430.415.436	448.899.999
Phải trả người bán - Bên thứ ba		
- Công ty Nam Khang (*)	-	43.030.815.083
- Các nhà cung cấp khác	974.252.434	539.233.372
	1.404.667.870	44.018.948.454

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

4.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Người mua trả tiền trước - Bên thứ ba		
- Các khách hàng mua căn hộ - Dự án Camellia Garden	49.974.689.966	13.976.829.900
- Các nhà cung cấp khác	4.458.715	102.060.000
	49.979.148.681	14.078.889.900

4.14 Thuế

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

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	5.660.550.249	1.259.033.891
Phát sinh trong năm:		
- Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	7.576.951.860	12.011.543.426
- Thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	(12.987.489.935)	(7.610.027.068)
- Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ	(250.012.174)	
Số dư cuối năm	-	5.660.550.249

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.14. Thuế (tiếp theo)*Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước*

	Vào ngày 01/01/2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Vào ngày 31/12/2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	-	25.002.550.378	(24.601.967.965)	400.582.413
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.105.479.597	30.783.554.530	(25.767.071.241)	7.121.962.886
Thuế thu nhập cá nhân	122.561.284	1.026.825.319	(959.180.694)	190.205.909
Lệ phí môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	2.228.040.881	56.815.930.227	(51.331.219.900)	7.712.751.208

4.15 Chi phí phải trả

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Chi phí hỗ trợ bán hàng	1.515.218.315	-
Khác	3.248.037	360.000.000
	1.518.466.352	360.000.000

4.16 Phải trả khác

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Ngắn hạn		
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh (a)	6.563.497.700	5.927.033.863
Lợi nhuận phải trả Công ty Nam Long/ hợp tác kinh doanh (b)	64.575.048.830	6.586.618.996
Khách hàng đặt cọc mua nhà thuộc dự án Camellia Garden	538.117.100	25.244.856.644
Bà Tăng Thị Cẩm Tú (c)	9.990.000.000	9.990.000.000
Ông Trần Quang Mỹ	-	5.221.697.508
Ông Đỗ Đình Dũng (d)	175.000.000	175.000.000
Cổ tức còn phải trả	394.817.180	386.392.860
Phí quản lý và bảo trì dự án Camelia thu hộ	3.647.206.998	-
Các khoản phải trả khác	650.217.293	69.305.543
	86.533.905.101	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 đều cho 2 bên. Trong năm 2017, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 6.563.497.700 VND (năm 2016 là 5.927.033.863 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.16 Phải trả khác (tiếp theo)

- (b) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu dân cư 9B-7 Khu đô thị Nam Sài Gòn “Dự án Camellia Garden” và phụ lục số 12/PLHĐ-2014 ngày 29 tháng 5 năm 2014, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long tham gia hợp tác đầu tư 60% vốn trong dự án này. Vào cuối năm 2016, Nam Long và Công ty bắt đầu mở bán nhà – biệt thự thuộc dự án Camellia Garden, lợi nhuận sau thuế thu được từ việc mở bán nhà được tạm chia theo tỷ lệ góp vốn là Nam Long : 60% và Công ty : 40%. Trong năm 2017, lợi nhuận phải chia cho Nam Long từ hoạt động bán nhà cho dự án này là 57.988.429.834 VND (năm 2016 là 6.586.618.996 VND). Sau khi dự án hoàn tất, lợi nhuận được phân chia cho các bên sẽ được tính toán lại theo thực tế phát sinh doanh thu; chi phí trên cơ sở diện tích đất của mỗi bên.
- (c) Đây là khoản tiền nhận từ bà Tăng Thị Cẩm Tú để chuyển nhượng lại diện tích 9.990 m² tại dự án Khu dân cư Phước Long B, quận 9 theo hợp đồng nguyên tắc vào ngày 15 tháng 7 năm 2016.
- (d) Đây là khoản vốn còn phải trả cho ông Đỗ Đình Dũng để mua lại 70% vốn trong Công ty TNHH An Việt tại tỉnh Lâm Đồng.

4.17 Quỹ khen thưởng, phúc lợi (“KTPL”)

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	3.510.820.940	3.112.910.890
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	3.501.765.460	1.347.315.803
Sử dụng quỹ trong năm	(1.656.089.875)	(949.405.753)
Số dư cuối năm	<u>5.356.496.525</u>	<u>3.510.820.940</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.18 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Năm trước						
Số dư 01/01/2016	193.363.710.000	146.743.244.250 (124.283.168.376)		32.654.220.091	146.387.384.143	394.865.390.108
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	33.532.687.361	33.532.687.361
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(1.347.315.803)	(1.347.315.803)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(602.000.000)	(602.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(5.927.033.863)	(5.927.033.863)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	-	-	-	-	(6.586.618.996)	(6.586.618.996)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(16.243.770.000)	(16.243.770.000)
Số dư 31/12/2016	193.363.710.000	146.743.244.250 (124.283.168.376)		32.654.220.091	149.213.332.842	397.691.338.807
Năm nay						
Số dư 01/01/2017	193.363.710.000	146.743.244.250 (124.283.168.376)		32.654.220.091	149.213.332.842	397.691.338.807
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	134.587.236.740	134.587.236.740
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(3.501.765.460)	(3.501.765.460)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(235.000.000)	(235.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(6.563.497.700)	(6.563.497.700)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	-	-	-	-	(57.988.429.834)	(57.988.429.834)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(16.243.770.000)	(16.243.770.000)
Phân phối cổ phiếu quỹ	-	(20.304.834.660)	20.304.834.660	-	-	-
Số dư 31/12/2017	193.363.710.000	126.438.409.590 (103.978.333.716)		32.654.220.091	199.268.106.588	447.746.112.553

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

	LNSTCPP của các năm trước VND	LNSTCPP năm hiện hành VND	Cộng VND
Năm trước			
Số dư 01/01/2016	146.387.384.143	-	146.387.384.143
Lợi nhuận trong năm	-	33.532.687.361	33.532.687.361
Trích lập quỹ KTPL	-	(1.347.315.803)	(1.347.315.803)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(5.927.033.863)	(5.927.033.863)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	-	(6.586.618.996)	(6.586.618.996)
Chi 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
Năm nay			
Số dư 01/01/2017	149.213.332.842	-	149.213.332.842
Lợi nhuận trong năm	-	134.587.236.740	134.587.236.740
Trích lập quỹ KTPL	-	(3.501.765.460)	(3.501.765.460)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(6.563.497.700)	(6.563.497.700)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	-	(57.988.429.834)	(57.988.429.834)
Chi 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	66.533.543.746	199.268.106.588

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

c) Thặng dư vốn cổ phần và cổ phiếu quỹ

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

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

	2017 VND	2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Vốn góp cuối năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Trừ : Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá)	(48.523.560.000)	(57.998.960.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	144.840.150.000	135.364.750.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.18 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**e) Cổ phiếu****- Cổ phiếu phổ thông**

	31/12/2017	31/12/2016
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(4.852.356)	(5.799.896)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.484.015	13.536.475
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND

- Cổ phiếu ưu đãi : không có**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1 Doanh thu**

	2017 VND	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	353.761.891.515	64.201.065.293

5.2 Giá vốn hàng bán

	2017 VND	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
	204.732.559.255	33.467.415.389

Giá vốn theo yếu tố :

	2017 VND	2016 VND
Chi phí lương	2.328.247.369	2.542.894.613
Chi phí khấu hao	1.190.270.055	1.285.332.008
Chi phí khác	5.221.614.195	5.075.497.502
Giá vốn bán nhà (Camellia Garden)	195.992.427.636	24.563.691.266
	204.732.559.255	33.467.415.389

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2017 VND	2016 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	11.549.888.865	7.888.345.881
Lãi cho vay	861.823.286	18.602.740
Lợi nhuận được chia từ công ty con	15.492.358.675	15.400.000.000
Lãi do chuyển nhượng khoản đầu tư	18.914.154.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	5.155.923	140.047.366
	46.823.380.749	23.446.995.987

5.4 Chi phí tài chính

	2017 VND	2016 VND
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	5.409.239.712	4.342.835.752
Chi phí lãi vay	10.542.466	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	22.750.955	-
	5.442.533.133	4.342.835.752

5.5 Chi phí bán hàng

	2017 VND	2016 VND
Chi phí môi giới, tiếp thị - dự án Camellia	10.104.019.916	309.320.858
Chi phí hỗ trợ bán hàng - dự án Camellia	1.983.062.486	-
Chi phí khác	73.630.920	25.081.818
	12.160.713.322	334.402.676

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2017 VND	2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	8.240.656.447	7.669.333.386
Chi phí khấu hao tài sản	211.630.685	-
Chi phí quản lý dự án Camellia	2.680.874.348	146.036.361
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	2.860.674.802	2.306.228.136
	13.993.836.282	10.121.597.883

5.7 Lợi nhuận khác

	2017 VND	2016 VND
Thu thanh lý tài sản cố định	224.545.455	-
Thu nhập từ xử lý công nợ	1.017.418.407	110.012.047
Phí tư vấn thủ tục bàn giao dự án Bình Hòa	-	(909.090.909)
Chi khác	(472.483.061)	(377.221.505)
Lãi/(Lỗ) khác	769.480.801	(1.176.300.367)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

5.8 Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

	2017 VND	2016 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.783.554.530	4.873.479.598
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(345.680.197)	(200.657.746)
	30.437.874.333	4.672.821.852
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	2017 VND	2016 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	165.025.111.073	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
Thu nhập không chịu thuế (lợi nhuận được nhận)	(15.492.358.675)	(15.400.000.000)
Chênh lệch tạm thời		
Chênh lệch tỷ giá	-	1.003.288.729
Chi phí lãi vay dự án Gò Sao	(459.870.703)	-
Lợi nhuận tính thuế	149.814.577.886	24.367.397.984
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành (20%)	29.962.915.577	4.873.479.598
Nộp bổ sung thuế TNDN năm 2009-2012	820.638.953	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.783.554.530	4.873.479.598
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
	2017 VND	2016 VND
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời:		
Dự phòng khoản đầu tư vào công ty con	(345.680.197)	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	(200.657.746)
	(345.680.197)	(200.655.730)

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh, bao gồm : đầu tư dự án (đầu tư và kinh doanh dự án bất động sản), cho thuê văn phòng và dịch vụ khác.

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

Đơn vị tính : triệu VND

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Doanh thu	326.355	38.741	25.649	25.080	1.758	380	353.762	64.201
Giá vốn	(195.993)	(24.564)	(8.740)	(8.904)	-	-	(204.733)	(33.468)
Kết quả bộ phận	130.362	14.177	16.909	16.176	1.758	380	149.029	30.733
Chi phí không phân bổ							(26.154)	(10.456)
Doanh thu tài chính							46.823	23.447
Chi phí tài chính							(5.443)	(4.343)
Lỗ khác							770	(1.176)
Thuế TNDN hiện hành							(30.784)	(4.873)
Thuế TNDN hoãn lại							346	201
Lợi nhuận sau thuế							134.587	33.533
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	3.313	-	-	-	3.313	-
Chi phí khấu hao	-	-	1.402	1.285	-	-	1.402	1.285

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

Đơn vị tính : triệu VND

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Tài sản bộ phận	295.998	298.729	12.767	10.799	125.009	160.985	433.774	470.513
Tài sản không phân bổ							237.507	181.154
Cộng tài sản							671.281	651.667
Nợ phải trả bộ phận	181.387	215.536	27.856	26.435	178	5.768	209.421	247.739
Nợ phải trả không phân bổ							14.116	6.236
Cộng nợ phải trả							223.537	253.975

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

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	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	183.265	143.723	183.265	143.723
Đầu tư tài chính ngắn hạn	51.869	28.843	51.869	28.843
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	19.458	2.187	19.458	2.187
Phải thu khác	18.327	8.087	18.327	8.087
	272.919	182.840	272.919	182.840
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán ngắn hạn	1.405	44.019	1.405	44.019
Phải trả ngắn hạn khác	86.139	53.215	86.139	53.215
Phải trả dài hạn khác	71.005	136.112	71.005	136.112
	158.549	233.346	158.549	233.346

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

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

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

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

Đơn vị tính : Triệu VND

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 2 năm	Từ 2 đến 5 năm
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	87.544	6.929	64.076
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	97.234	6.036	130.076

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC**8.1. Cam kết phải trả**

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

8.2. Nghiệp vụ và số dư với các bên có liên quan

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

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	2017 VND	2016 VND
Báo Tuổi Trẻ Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	6.563.497.700	5.927.033.863
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	- 66.000.000.000 57.988.429.834	38.610.000.000 - 6.586.618.996
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỳ 21 Cổ tức nhận được	17.000.000.000	17.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 21 Góp vốn Cho vay Thu hồi tiền cho vay Lãi cho vay	10.000.000.000 15.000.000.000 (15.000.000.000) 376.663.013	15.000.000.000 - - -
Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21 Góp vốn Cho mượn tiền Cho vay Lãi cho vay	- - 6.000.000.000 454.252.054	11.900.000.000 525.000.000 5.000.000.000 18.602.740
Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trân Góp vốn	1.800.000.000	8.400.000.000
Ông Thân Trọng Việt – Chủ tịch HĐQT Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trân Cho vay Lãi cho vay	2.700.000.000 29.700.000	- -
Ông Đỗ Đình Dũng – Giám đốc Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21 Cho vay Lãi cho vay	200.000.000 1.208.219	- -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

Bên liên quan/Nội dung số dư	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Báo Tuổi Trẻ		
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(6.563.497.700)	(5.927.033.863)
Phải trả dài hạn khác – nhận vốn góp liên doanh Yoco	(14.334.529.046)	(14.334.529.046)
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long		
Phải trả dài hạn khác – nhận góp vốn đầu tư dự án 9B7	(49.741.692.288)	(115.741.692.288)
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(64.575.048.830)	(6.586.618.996)
Phải trả thương mại	(430.415.436)	(448.899.999)
Công ty TNHH TM XD Khai 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
Cho vay	11.000.000.000	5.000.000.000
Lãi vay phải thu	472.854.794	18.602.740
Ông Thân Trọng Việt – Chủ tịch HĐQT Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trán		
Cho vay	2.700.000.000	-
Lãi vay phải thu	29.700.000	-
Ông Đỗ Đình Dũng - Giám đốc Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21		
Cho vay	200.000.000	-
Phải trả khác	(175.000.000)	(175.000.000)
Lãi vay phải thu	1.208.219	-

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

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

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

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



NGUYỄN MẠNH HÀO

Tổng Giám đốc

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

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Người lập/ Kế toán trưởng