

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

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét
cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1-3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5-7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10-37

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị hân hạnh trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét của Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 và các công ty con cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018.

1. Thông tin chung

Công ty

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

Các công ty con

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

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

- Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 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%;
 - Hoạt động chính : dịch vụ lưu trú, dịch vụ hỗ trợ quảng bá và tổ chức tua du lịch.
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 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%;
 - Hoạt động chính : trồng và khai thác trà, chanh dây; đầu tư trồng cà phê và chanh dây.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Công Tuấn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Mạnh Hào	Thành viên
Ông Đinh Thế Hiền	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên (được bổ nhiệm vào ngày 21 tháng 4 năm 2018)
Ông Louis T. Nguyễn	Thành viên (từ nhiệm vào ngày 21 tháng 4 năm 2018)
Bà Nguyễn Thị Anh Thư	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Kim Dung	Trưởng ban
Ông Võ Hoàng Chương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên (được bổ nhiệm vào ngày 21 tháng 4 năm 2018)
Ông Phạm Trường Phương	Thành viên (từ nhiệm vào ngày 21 tháng 4 năm 2018)

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 Tàn	Kế toán trưởng

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

4. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán BDO được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

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

Ban giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong kỳ tài chính kết thúc vào cùng ngày. Để lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban giám đốc Công ty được yêu cầu:

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

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

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

6. Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, 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 vào cùng ngày, được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.



Ông TRẦN CÔNG TUẤN
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2018

Số : 21CEN/023.HCM.18-SXHN

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") và các công ty con, được lập ngày 28 tháng 8 năm 2018 từ trang 5 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty và các công ty con cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



TRẦN THỊ MAI HƯƠNG
Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0417-2018-038-1

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 30 tháng 6 năm 2018

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		439.166.497.348	321.800.078.399
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	295.379.045.534	223.257.116.132
Tiền	111		26.921.771.277	22.281.905.244
Các khoản tương đương tiền	112		268.457.274.257	200.975.210.888
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	95.836.869.816	54.368.867.917
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		95.836.869.816	54.368.867.917
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		40.944.094.074	35.794.993.696
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	26.709.151.824	20.236.961.850
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	6.889.577.183	7.213.683.503
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	25.000.000	200.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	8.201.349.612	9.025.332.888
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(880.984.545)	(880.984.545)
Hàng tồn kho	140		1.263.461.436	2.038.611.003
Hàng tồn kho	141	4.8	1.263.461.436	2.038.611.003
Tài sản ngắn hạn khác	150		5.743.026.488	6.340.489.651
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	1.129.006.958	1.325.114.967
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.18	4.613.122.023	5.014.259.350
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.18	897.507	1.115.334

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 30 tháng 6 năm 2018

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		404.910.528.561	465.596.297.555
Các khoản phải thu dài hạn	210		117.012.287.689	122.981.751.990
Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	3.900.000.000	2.700.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	4.6	113.112.287.689	120.281.751.990
Tài sản cố định	220		125.551.531.884	128.548.631.709
Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	96.649.527.136	99.506.716.915
Nguyên giá	222		183.852.327.510	180.659.843.421
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(87.202.800.374)	(81.153.126.506)
Tài sản cố định vô hình	227	4.11	28.902.004.748	29.041.914.794
Nguyên giá	228		34.791.618.952	34.461.618.952
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.889.614.204)	(5.419.704.158)
Bất động sản đầu tư	230	4.12	9.328.510.502	9.955.928.636
Nguyên giá	231		37.157.633.973	37.157.633.973
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(27.829.123.471)	(27.201.705.337)
Tài sản dở dang dài hạn	240		128.763.426.683	181.313.298.374
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.13	98.880.307.398	152.469.586.663
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.14	29.883.119.285	28.843.711.711
Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	9.898.140.533	9.098.140.533
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		9.898.140.533	9.098.140.533
Đầu tư dài hạn khác	253		6.750.000.000	6.750.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
Tài sản dài hạn khác	260		14.356.631.270	13.698.546.313
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	14.015.222.754	13.361.589.124
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.15	341.408.516	336.957.189
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		844.077.025.909	787.396.375.954

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 30 tháng 6 năm 2018

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		285.503.215.828	263.614.828.049
Nợ ngắn hạn	310		198.339.325.743	174.930.923.532
Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.16	7.328.164.480	7.025.739.551
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.17	110.917.400.771	50.247.523.592
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.18	19.722.388.453	9.126.530.764
Phải trả người lao động	314		4.756.049.688	4.316.619.274
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.20	1.905.208.547	2.311.490.635
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	23.950.080
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.19	43.429.459.724	92.251.329.649
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.21	3.420.795.647	2.785.192.701
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.22	6.859.858.433	6.842.547.286
Nợ dài hạn	330		87.163.890.085	88.683.904.517
Phải trả dài hạn khác	337	4.19	71.343.426.334	71.005.124.334
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.21	15.782.755.175	17.639.553.773
Dự phòng phải trả dài hạn	342		37.708.576	39.226.410
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.23	558.573.810.081	523.781.547.905
Vốn chủ sở hữu	410		558.573.810.081	523.781.547.905
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	126.438.409.590
Cổ phiếu quỹ	415		(103.978.333.716)	(103.978.333.716)
Quỹ đầu tư phát triển	418		34.174.443.854	34.174.443.854
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		290.334.123.033	256.485.118.126
- Các năm trước	421a		241.311.103.126	190.521.359.531
- Năm hiện hành	421b		49.023.019.907	65.963.758.595
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		18.241.457.320	17.298.200.051
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		844.077.025.909	787.396.375.954



NGUYỄN MẠNH HÀO

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2018

NGUYỄN THỊ MINH TÀN

Kế toán trưởng/Người lập

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		169.446.529.182	246.150.433.072
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		6.299.935	-
Doanh thu thuần	10	5.1	169.440.229.247	246.150.433.072
Giá vốn hàng bán	11	5.2	95.892.063.169	145.293.092.870
Lợi nhuận gộp	20		73.548.166.078	100.857.340.202
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	42.141.594.832	27.712.927.214
Chi phí tài chính	22	5.4	24.649.416.557	35.695.014.570
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		962.541.965	103.650.648
Lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
Chi phí bán hàng	25	5.5	8.090.441.055	9.467.786.883
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	11.789.224.312	11.317.763.482
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		71.160.678.986	72.089.702.481
Thu nhập khác	31		1.084.474.745	863.498.562
Chi phí khác	32		282.592.591	159.423.500
Lợi nhuận khác	40		801.882.154	704.075.062
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		71.962.561.140	72.793.777.543
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	19.338.263.549	22.063.812.487
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.7	(4.451.327)	(2.348.364)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		52.628.748.918	50.732.313.420
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.017.233.098	1.321.154.694
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		51.611.515.820	49.411.158.726
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.8	3.385	3.502
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.8	3.385	3.502



NGUYỄN MẠNH HẢO
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2018

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

	Mã số	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	71.962.561.140	72.793.777.543
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	7.693.450.063	6.361.339.522
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	04	(128.415.826)	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(42.580.494.688)	(27.812.432.770)
Chi phí lãi vay	06	962.541.965	103.650.648
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	37.909.642.654	51.446.334.943
Tăng các khoản phải thu	09	(4.632.146.263)	(19.438.434.835)
Giảm hàng tồn kho	10	54.364.428.832	76.374.757.654
Tăng các khoản phải trả	11	5.404.814.000	83.411.747.776
Tăng chi phí trả trước	12	(318.037.781)	(3.646.704.404)
Tiền lãi vay đã trả	14	(975.281.644)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(11.059.145.961)	(9.606.768.742)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	9.019.000.000	36.539.155
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(3.335.160.595)	(2.367.143.993)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	86.378.113.242	176.210.327.554
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(5.331.523.518)	(27.045.254.575)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	418.718.703	104.545.455
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(42.668.001.899)	(22.741.975.259)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	6.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(33.629.010.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	40.012.222.025	54.884.665.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	42.116.125.300	5.196.622.315
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	918.530.611	26.398.602.936
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	8.414.182.256
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.221.195.652)	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.081.934.625)	(16.013.450.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(15.303.130.277)	(7.599.268.144)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ	50	71.993.513.576	195.009.662.346
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ	60	223.257.116.132	178.069.611.443
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	128.415.826	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ	70	295.379.045.534	373.079.273.789



NGUYỄN MẠNH HẢO
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2018

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập

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

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty

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

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

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

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

- Dự án khu dân cư với quy mô 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;
- Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng suối khoáng Phong Điền, tỉnh Bình Thuận.

Các công ty con

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

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

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

Vốn góp vào các công ty con :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 30/06/2018 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Sao Mai Thế Kỷ 21	11.800.000.000	85	10.030.000.000	-
Hàm Tân Thế Kỷ 21	80.000.000.000	100	80.000.000.000	-
Khải Hoàn	1.750.000.000	100	1.750.000.000	-
MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21	35.000.000.000	100	35.000.000.000	-
An Việt Thế Kỷ 21	20.000.000.000	70	14.000.000.000	-

Công ty liên doanh, liên kết

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

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 30/06/2018 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Minh Trán	31.000.000.000	40%	11.000.000.000	-

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")

- Công ty và cơ quan Báo Tuổi Trẻ cùng hợp tác đầu tư xây dựng và 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.
- Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long tham gia hợp tác xây dựng dự án khu dân cư Camellia Garden.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con là 316 người (31 tháng 12 năm 2017 là 332 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất :

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

3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. 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 ngày báo cáo.

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

3.3 Các khoản đầu tư khác

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 hạch toán 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. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc và lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính 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.

3.4 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.

3.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Đối với nguyên vật liệu, hàng hóa áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên và giá vốn chủ yếu được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh ngắn hạn là chi phí chăm sóc vườn trà ngoài vụ, chủ yếu bao gồm chi phí nhân công, phân bón và các chi phí có liên quan.

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.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giảm giá nguyên vật liệu, chi phí đầu tư xây dựng dự án, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp có thể xảy ra (giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời...) dựa trên bằng chứng hợp lý về sự giảm giá trị vào thời điểm cuối năm tài chính. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà, xưởng và vật kiến trúc
Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài

6 - 25 năm
Không trích khấu hao

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỸ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

3.7 Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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 theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

Thời gian khấu hao cho một số nhóm tài sản cố định hữu hình như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	4 - 25 năm
Máy móc thiết bị	2 - 15 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Dụng cụ quản lý	3 - 8 năm
Vườn cây lâu năm	10 năm
Tài sản cố định khác	5 - 18 năm

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

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng công trình

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

Vườn cây

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

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

Vườn cây được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khai thác ước tính như sau :

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

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

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

3.9 Chi phí trả trước

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

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

Tiền sử dụng đất cho 15.000 m² đất dùng để xây dựng nhà làm việc tại thửa số 6, tờ bản đồ số 2, tiểu khu số 454, xã Lộc Tân, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam được ghi nhận như là chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ theo thời hạn thuê là đến ngày 5 tháng 6 năm 2058.

3.10 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

3.11 Trích lập các quỹ

Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ

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

Trên báo cáo tài chính hợp nhất

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

3.12 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

3.13 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

3.14 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu là khoản lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của cổ đông công ty mẹ (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) chia cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu là lãi trên cổ phiếu có tính đến tác động của công cụ trong tương lai có thể được chuyển đổi thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu, được tính bằng cách lấy lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của cổ đông công ty mẹ (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) và các khoản điều chỉnh khác (nếu có), chia cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm.

3.15 Báo cáo bộ phận

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

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

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

3.16 Bên liên quan

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

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

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty liên doanh
Báo Tuổi trẻ	Việt Nam	Cổ đồng
Ông Nguyễn Mạnh Hào	Việt Nam	Cổ đồng/Tổng giám đốc
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long	Việt Nam	Nhận vốn góp đầu tư dự án
Công ty Trần Minh An	Việt Nam	Bên liên quan
Ông Đỗ Đình Dũng	Việt Nam	Giám đốc Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21
Ông Thân Trọng Việt	Việt Nam	Chủ tịch HĐQT Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trần

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
Tiền mặt tồn quỹ	713.135.585	690.828.352
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.208.635.692	21.591.076.892
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	268.457.274.257	200.975.210.888
	295.379.045.534	223.257.116.132

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

	30/06/2018		31/12/2017	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	283.784.203.258	283.784.203.258	211.860.556.455	211.860.556.455
USD	505.883,27	11.594.842.276	502.852,77	11.396.559.677
		295.379.045.534		223.257.116.132

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư tài chính ngắn hạn

	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	95.836.869.816	54.368.867.917

Đầu tư tài chính dài hạn

	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (a)	9.898.140.533	9.098.140.533
Đầu tư dài hạn khác (b)	6.750.000.000	6.750.000.000
	16.648.140.533	15.848.140.533
Dự phòng:		
Đầu tư dài hạn khác (c)	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
	9.898.140.533	9.098.140.533

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

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

	30/06/2018		31/12/2017	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị đầu tư VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị đầu tư VND
Công ty TNHH Tân Uyên	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Công ty Minh Trân	9.898.140.533	11.015.945.000	9.098.140.533	10.215.945.000
	9.898.140.533	26.015.945.000	9.098.140.533	25.215.945.000

Biến động đầu tư dài hạn vào công ty liên doanh, liên kết trong kỳ như sau :

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Năm 2017 VND
Số dư đầu kỳ/năm	9.098.140.533	17.989.529.828
Tăng trong kỳ/năm	800.000.000	1.800.000.000
Lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	-	(148.503.884)
Chuyển nhượng khoản đầu tư	-	(10.542.885.411)
Số dư cuối kỳ/năm	9.898.140.533	9.098.140.533

(b) Các khoản đầu tư dài hạn khác

	30/06/2018		31/12/2017	
	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông	5%	6.750.000.000	5%	6.750.000.000
- Địa chỉ : TP. Hồ Chí Minh				
- Hoạt động chính : Mua bán, kinh doanh chứng khoán.				
- Tình hình hoạt động : Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được Công ty lập dự phòng.				
		6.750.000.000		6.750.000.000

(c) Tình hình biến động của dự phòng đầu tư tài chính dài hạn như sau :

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Năm 2017 VND
Số dư đầu kỳ/năm	6.750.000.000	6.750.000.000
Số dư cuối kỳ/năm	6.750.000.000	6.750.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
Phải thu bán nhà tại dự án Camellia Garden	25.101.978.213	19.399.584.736
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, thuê mặt bằng	254.509.199	57.950.580
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	1.352.664.412	728.416.534
Phải thu khách hàng khác	-	51.010.000
	26.709.151.824	20.236.961.850

4.4 Ứng trước cho người bán

	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
Ứng trước - nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	4.000.000.000	4.000.000.000
Ứng trước cho người bán khác	2.889.577.183	3.213.683.503
	6.889.577.183	7.213.683.503

Đây là khoản ứng trước cho Công đoàn bảo 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.

4.5 Phải thu về cho vay

	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
Cho vay các bên liên quan, trong đó:		
<i>Ngắn hạn</i>	25.000.000	200.000.000
<i>Dài hạn</i>	3.900.000.000	2.700.000.000
	3.925.000.000	2.900.000.000

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

- 25 triệu VND là khoản phải thu ông Đỗ Đình Dũng – Giám đốc của Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 theo hợp đồng cho vay số 138/HĐ-2017 ngày 13 tháng 11 năm 2017 với lãi suất hiện đang áp dụng là 6,5%/năm.
- 3,9 tỷ VND là khoản phải thu từ ông Thân Trọng Việt – Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trán 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

4.6 Các khoản phải thu khác

	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Phải thu nhân viên	1.515.537.011	2.277.168.288
Tạm ứng – bên liên quan	4.880.612.614	4.971.176.111
Lãi dự thu	153.846.559	65.695.874
Kỳ quỹ	10.000.000	10.000.000
Phải thu phí quản lý của cư dân Camellia	546.700.000	852.900.000
Phải thu khác (*)	1.094.653.428	848.392.615
	8.201.349.612	9.025.332.888
<i>Dài hạn</i>		
Kỳ quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng, mỏ bùn	230.874.714	217.126.990
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	112.881.412.975	120.064.625.000
	113.112.287.689	120.281.751.990

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

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

- 49.793.635.000 VND là khoản hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng theo hợp đồng hợp tác số 123/HĐ-2017 ngày 10 tháng 7 năm 2017 để phát triển quỹ đất thực hiện dự án nhà vườn kết hợp du lịch sinh thái tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với tổng quy mô dự kiến từ 100 ha đến 150 ha; trong đó, phần đóng góp quỹ đất của Công ty khoảng từ 20 ha đến 50 ha. Sau khi hoàn tất đền bù, hai bên sẽ thành lập pháp nhân mới để triển khai dự án.
- 63.087.777.975 VND là khoản hợp tác đầu tư với bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh theo hợp đồng hợp tác số 139/HĐ-2017 ngày 14 tháng 11 năm 2017 để phát triển quỹ đất thực hiện dự án bất động sản tại huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

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

	30/06/2018		31/12/2017	
	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND
Trả trước cho người bán	375.600.000	375.600.000	375.600.000	375.600.000
Phải thu khác	505.384.545	505.384.545	505.384.545	505.384.545
	880.984.545	880.984.545	880.984.545	880.984.545

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Năm 2017 VND
Số dư đầu kỳ/năm	880.984.545	880.984.545
Số dư cuối kỳ/năm	880.984.545	880.984.545

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

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

4.8 Hàng tồn kho

	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
Nguyên vật liệu	857.722.493	1.116.425.788
Công cụ, dụng cụ	303.212.693	431.618.577
Hàng hóa	102.526.250	109.303.479
Chi phí dở dang – Chi phí chăm sóc trồng trọt	-	381.263.159
	1.263.461.436	2.038.611.003

4.9 Chi phí trả trước

	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công cụ dụng cụ	889.339.556	1.011.790.707
Chi phí thuê bãi giữ xe	239.667.402	313.324.260
	1.129.006.958	1.325.114.967
<i>Dài hạn</i>		
Chi phí cải tạo công trình	2.652.518.333	3.357.877.651
Công cụ dụng cụ	5.554.040.950	5.377.921.258
Chi phí đầu tư vườn chanh dây	3.273.987.019	3.520.464.309
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	1.399.558.808	143.615.699
Tiền sử dụng đất	705.591.711	714.430.021
Chi phí khác	429.525.933	247.280.186
	14.015.222.754	13.361.589.124

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Năm 2017 VND
Số dư đầu kỳ/năm	13.361.589.124	6.176.119.760
Tăng trong kỳ/năm	3.612.434.387	11.703.460.889
Phân bổ vào chi phí trong kỳ/năm	(2.958.800.757)	(4.517.991.525)
Số dư cuối kỳ/năm	14.015.222.754	13.361.589.124

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

4.10 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Vườn cây lâu năm VND	Tài sản khác VND	Cộng VND
Nguyên giá							
Vào ngày 01/01/2018	138.899.381.246	12.080.899.649	6.332.721.466	512.016.700	11.834.766.252	11.000.058.108	180.659.843.421
Mua trong kỳ	-	671.742.000	-	-	-	522.500.000	1.194.242.000
Tăng từ xây dựng cơ bản	2.790.073.666	-	-	-	-	-	2.790.073.666
Thanh lý	-	-	(791.831.577)	-	-	-	(791.831.577)
Vào ngày 30/06/2018	141.689.454.912	12.752.641.649	5.540.889.889	512.016.700	11.834.766.252	11.522.558.108	183.852.327.510
Giá trị hao mòn lũy kế							
Vào ngày 01/01/2018	61.246.405.296	6.628.875.079	3.228.224.680	512.016.700	4.762.865.534	4.774.739.217	81.153.126.506
Khấu hao trong kỳ	4.303.693.426	1.205.365.721	291.915.062	-	441.993.796	556.037.440	6.799.005.445
Thanh lý	-	-	(749.331.577)	-	-	-	(749.331.577)
Vào ngày 30/06/2018	65.550.098.722	7.834.240.800	2.770.808.165	512.016.700	5.204.859.330	5.330.776.657	87.202.800.374
Giá trị còn lại							
Vào ngày 01/01/2018	77.652.975.950	5.452.024.570	3.104.496.786	-	7.071.900.718	6.225.318.891	99.506.716.915
Vào ngày 30/06/2018	76.139.356.190	4.918.400.849	2.770.081.724	-	6.629.906.922	6.191.781.451	96.649.527.136

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 :

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 25.384.060.815 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 25.513.470.451 VND).
- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng là 32.580.500.669 VND.

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

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

4.11 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kê toán VND	Chi phí đền bù giải tỏa VND	Quyền sử dụng đất VND	Phí giấy phép khai thác mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Vào ngày 01/01/2018	319.842.840	15.584.734.702	17.395.636.274	761.405.136	400.000.000	34.461.618.952
Tăng trong kỳ	-	-	-	330.000.000	-	330.000.000
Vào ngày 30/06/2018	319.842.840	15.584.734.702	17.395.636.274	1.091.405.136	400.000.000	34.791.618.952
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2018	214.016.456	4.491.120.838	198.765.272	215.801.632	299.999.960	5.419.704.158
Khấu hao trong kỳ	17.851.752	271.560.816	149.073.954	18.923.526	12.499.998	469.910.046
Vào ngày 30/06/2018	231.868.208	4.762.681.654	347.839.226	234.725.158	312.499.958	5.889.614.204
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2018	105.826.384	11.093.613.864	17.196.871.002	545.603.504	100.000.040	29.041.914.794
Vào ngày 30/06/2018	87.974.632	10.822.053.048	17.047.797.048	856.679.978	87.500.042	28.902.004.748

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 :

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.054.894.422 VND (31 tháng 12 năm 2017 là 1.054.894.422 VND).
- Giá trị còn lại của quyền sử dụng đất dùng để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng là 16.847.797.048 VND.

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

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

4.12 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2018	2.933.909.250	26.919.086.889	7.304.637.834	37.157.633.973
Vào ngày 30/06/2018	2.933.909.250	26.919.086.889	7.304.637.834	37.157.633.973
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2018	782.375.799	23.302.684.046	3.116.645.492	27.201.705.337
Khấu hao trong kỳ	-	481.325.376	146.092.758	627.418.134
Vào ngày 30/06/2018	782.375.799	23.784.009.422	3.262.738.250	27.829.123.471
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2018	2.151.533.451	3.616.402.843	4.187.992.342	9.955.928.636
Vào ngày 30/06/2018	2.151.533.451	3.135.077.467	4.041.899.584	9.328.510.502

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.011.388.039 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 7.011.388.039 VND).

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

	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	87.461.856.662	85.884.520.575
- Khu dân cư Camellia Garden (*)	8.033.357.848	63.313.544.999
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	736.283.142	734.892.742
- Dự án Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức	768.402.798	757.143.619
- Khu du lịch suối kheoáng Phong Điền, Bình Thuận	1.880.406.948	1.779.484.728
	98.880.307.398	152.469.586.663

(*) Đây là dự án cùng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần đầu tư Nam Long (xem thêm thuyết minh 4.20b).

Chi phí đầu tư vào các dự án theo lĩnh vực bao gồm:

	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	84.574.151.289	98.411.447.832
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng, thiết kế, đo vẽ và xây dựng hoàn thiện nhà	8.738.918.432	48.114.175.106
Các chi phí khác	5.567.237.677	5.943.963.725
	98.880.307.398	152.469.586.663

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

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

4.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Năm 2017 VND
Số dư đầu kỳ/năm	28.843.711.711	41.976.390.241
Tăng do mua sắm trong kỳ/năm	4.159.481.240	34.288.082.887
Giảm trong kỳ/năm :		
Kết chuyển tài sản cố định hữu hình trong năm	(3.120.073.666)	(43.113.352.049)
Kết chuyển chi phí trong năm	-	(207.000.000)
Thu hoàn chi phí đền bù đất mỏ bùn Vạn Lương	-	(204.500.000)
Kết chuyển chi phí trả trước	-	(3.895.909.368)
Số dư cuối kỳ/năm	29.883.119.285	28.843.711.711

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

	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
Chi tiền nhận chuyển nhượng đất (*)	11.436.935.532	11.436.935.532
Chi phí Mở Vĩnh Phước	8.286.303.660	7.261.190.750
Chi phí đầu tư trồng cây	9.869.481.911	8.442.648.851
Chi phí cải tạo nhà hàng	-	1.412.538.396
Khác	290.398.182	290.398.182
	29.883.119.285	28.843.711.711

(*) Chủ yếu bao gồm tiền chi trả cho việc chuyển nhượng để có được quyền sử dụng đất tại tổ 15, Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang để mở rộng khu tắm bùn, và đến ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này từ cơ quan nhà nước cơ quan có thẩm quyền đối với phần đất mở rộng này.

4.15 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/06/2018 VND	31/12/2017 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) :		
Chi phí khấu hao	409.669.531	379.534.581
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(88.261.015)	(42.577.392)
	341.408.516	336.957.189

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 20% (2017: 20%).

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Năm 2017 VND
Số dư đầu kỳ/năm	336.957.189	(27.313.026)
Ghi nhận thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	4.451.327	364.270.215
Số dư cuối kỳ/năm	341.408.516	336.957.189

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

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

4.16 Phải trả người bán

	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
Phải trả người bán - Bên liên quan	161.017.875	430.415.436
Phải trả người bán - Bên thứ ba		
- Công Ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Công An	4.700.000.000	4.700.000.000
- Các nhà cung cấp khác	2.467.146.605	1.895.324.115
	7.328.164.480	7.025.739.551

4.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
Người mua trả tiền trước - Bên thứ ba		
- Các khách hàng mua nhà - Dự án Camellia Garden (*)	110.324.939.825	49.974.689.966
- Các nhà cung cấp khác	592.460.946	272.833.626
	110.917.400.771	50.247.523.592

(*) Đây là khoản ứng tiền trước của khách hàng mua nhà - dự án Camellia Garden nhưng chưa nhận bàn giao nhà.

4.18 Thuế

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Năm 2017 VND
Số dư đầu kỳ/năm	5.014.259.350	7.602.524.672
Phát sinh trong kỳ/năm:		
- Thuế GTGT được khấu trừ	2.787.721.953	12.569.524.440
- Thuế GTGT đã khấu trừ	(3.188.859.280)	(14.907.777.588)
- Thuế GTGT không được khấu trừ	-	(250.012.174)
Số dư cuối kỳ/năm	4.613.122.023	5.014.259.350

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

	Vào ngày 01/01/2018 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Vào ngày 30/06/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	705.186.058	19.230.271.400	(17.253.256.233)	2.682.201.225
Thuế tiêu thụ đặc biệt	45.458.961	310.854.722	(320.118.567)	35.995.116
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.028.819.638	19.338.263.549	(11.059.145.961)	16.307.937.226
Thuế thu nhập cá nhân	226.831.627	833.084.853	(483.292.172)	576.624.308
Thuế tài nguyên	54.614.800	348.547.800	(346.921.600)	56.241.000
Tiền thuế đất, thuế nhà đất	-	140.644.543	(140.644.543)	-
Phí môi trường	64.504.346	376.980.143	(378.992.418)	62.492.071
Lệ phí môn bài	-	18.000.000	(18.000.000)	-
Cộng	9.125.415.430	40.596.447.010	(30.000.371.494)	19.721.490.946
Trong đó				
Phải thu (thuế TNDN và TNCN tại công ty con)	(1.115.334)			(897.507)
Phải trả	9.125.530.764			19.722.388.453

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

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

4.19 Phải trả khác

		30/06/2018	31/12/2017
		VND	VND
Ngắn hạn			
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ HĐHTKD	(a)	3.708.722.092	6.563.497.700
Lợi nhuận phải trả Công ty Nam Long/ HĐHTKD	(b)	18.553.201.264	64.575.048.830
Khách hàng đặt cọc mua nhà thuộc dự án Camellia Garden		194.581.100	538.117.100
Nhà đầu tư đặt cọc mua cổ phiếu quỹ	(c)	9.019.000.000	-
Bà Tăng Thị Cẩm Tú		-	9.990.000.000
Phái trả bên liên quan		5.162.793.546	5.337.793.546
Cổ tức còn phải trả		796.897.555	394.817.180
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội		16.380.922	16.380.922
Phí quản lý và bảo trì dự án Camellia thu hộ		5.447.673.274	3.647.206.998
Các khoản phải trả khác		530.209.971	1.188.467.373
		43.429.459.724	92.251.329.649
Dài hạn			
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ		7.267.205.000	6.928.903.000
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	(a)	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	(b)	49.741.692.288	49.741.692.288
		71.343.426.334	71.005.124.334

(a) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") khai thác cao ốc Yoco giữa Công ty và cơ quan Báo Tuổi Trẻ, lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng Yoco 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 với tỷ lệ 50:50. Trong 6 tháng đầu năm 2018, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 3.708.722.092 VND (6 tháng đầu năm 2017 là 3.212.360.751 VND).

(b) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu dân cư 9B-7 Khu đô thị Nam Sài Gòn "Dự án Camellia Garden" và các phụ lục ngày 19 tháng 6 năm 2009, phụ lục ngày 29 tháng 5 năm 2014 và phụ lục ngày 1 tháng 12 năm 2016, Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Nam Long") cùng tham gia hợp tác vào Dự án theo tỷ lệ lần lượt là 40% và 60% vốn; và Công ty thực hiện phát triển Dự án và thực hiện toàn bộ các thủ tục pháp lý ra tên người đứng tên chủ quyền cuối cùng. Đến cuối năm 2016, các căn nhà – biệt thự thuộc Dự án được bắt đầu mở bán.

Công ty đã tạm ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí liên quan đến Dự án trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty khi bàn giao nhà cho khách hàng, do Dự án đang hoàn thành từng bước và chưa được quyết toán; và lợi nhuận sau thuế thu được từ việc mở bán nhà trong Dự án được tạm chia theo tỷ lệ góp vốn tạm tính, trong đó Nam Long : 60% và Công ty : 40%. Sau khi Dự án hoàn tất, lợi nhuận được phân chia cho các bên sẽ được quyết toán lại theo thực tế phát sinh doanh thu, chi phí trên cơ sở diện tích đất góp vào của mỗi bên.

Trong 6 tháng đầu năm 2018, lợi nhuận tạm chia cho Nam Long từ hoạt động bán nhà cho dự án này là 19.978.152.435 VND (số lợi nhuận tạm chia cho Nam Long từ năm 2016 đến ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 84.553.201.265 VND).

(c) Đây là khoản tiền nhận đặt cọc từ các nhà đầu tư mua 3 triệu cổ phiếu quỹ của Công ty (xem thêm thuyết minh 4.23c). Đến ngày 3 tháng 7 năm 2018, các nhà đầu tư đã đóng đủ tiền mua 3 triệu cổ phiếu quỹ.

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

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

4.20 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
Chi phí phải trả cho nhà thầu	154.346.096	607.938.508
Chi phí lãi vay	543.685.708	167.085.775
Chi phí hỗ trợ bán hàng	1.004.876.878	1.515.218.315
Chi phí khác	202.299.865	21.248.037
	1.905.208.547	2.311.490.635

4.21 Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
<i>Vay ngắn hạn</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả	3.420.795.647	2.785.192.701
	3.420.795.647	2.785.192.701
<i>Vay dài hạn</i>		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	19.203.550.822	20.424.746.474
Trừ nợ dài hạn đến hạn trả	(3.420.795.647)	(2.785.192.701)
	15.782.755.175	17.639.553.773
	19.203.550.822	20.424.746.474

Tình hình vay trong kỳ/năm như sau:

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Năm 2017 VND
Số dư đầu kỳ/năm	20.424.746.474	12.010.564.218
Vay trong kỳ/năm	-	8.414.182.256
Trả nợ vay trong kỳ/năm	(1.221.195.652)	-
Số dư cuối kỳ/năm	19.203.550.822	20.424.746.474

Đây là khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh quận 2 để xây dựng khách sạn Đảo Ngọc, với hạn mức là 28 tỷ VND, thời hạn vay là 84 tháng; thời gian ân hạn là 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (17 tháng 8 năm 2016). Khoản vay này chịu lãi suất theo từng giai đoạn từ 7% đến 9,5%/năm và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay và quyền sử dụng đất (được đề cập tại thuyết minh 4.10 và 4.11).

4.22 Quỹ khen thưởng và phúc lợi ("KTPL")

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Năm 2017 VND
Số dư đầu kỳ/năm	6.842.547.286	5.061.884.696
Trong kỳ/năm:		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ	2.588.495.913	4.277.633.024
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông không kiểm soát	73.975.829	136.917.805
Thu khác	-	12.582.788
Sử dụng quỹ	(2.645.160.595)	(2.646.471.027)
Số dư cuối kỳ/năm	6.859.858.433	6.842.547.286

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

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

4.23 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Năm trước							
Số dư 01/01/2017	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	34.174.443.854	207.000.129.531	18.490.818.549	475.489.177.808
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	70.241.391.619	1.944.299.307	72.185.690.926
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(4.277.633.024)	(136.917.805)	(4.414.550.829)
Thưởng HĐQT và BKS	-	-	-	-	(235.000.000)	-	(235.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(16.243.770.000)	(3.000.000.000)	(19.243.770.000)
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)	34.174.443.854	256.485.118.126	17.298.200.051	523.781.547.905
Kỳ này							
Số dư 01/01/2018	193.363.710.000	126.438.409.590	(103.978.333.716)	34.174.443.854	256.485.118.126	17.298.200.051	523.781.547.905
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	51.611.515.820	1.017.233.098	52.628.748.918
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(2.588.495.913)	(73.975.829)	(2.662.471.742)
Thưởng HĐQT và BKS	-	-	-	-	(690.000.000)	-	(690.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.484.015.000)	-	(14.484.015.000)
Số dư 30/06/2018	193.363.710.000	126.438.409.590	(103.978.333.716)	34.174.443.854	290.334.123.033	18.241.457.320	558.573.810.081

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Các năm trước VND	Năm hiện hành VND	Cộng VND
Năm trước			
Số dư 01/01/2017	207.000.129.531	-	207.000.129.531
Lợi nhuận trong năm	-	70.241.391.619	70.241.391.619
Trích lập quỹ KTPL	-	(4.277.633.024)	(4.277.633.024)
Chi thường HDQT và BKS	(235.000.000)	-	(235.000.000)
Chia cổ tức	(16.243.770.000)	-	(16.243.770.000)
Số dư 31/12/2017	190.521.359.531	65.963.758.595	256.485.118.126
Kỳ này			
Số dư 01/01/2018	256.485.118.126	-	256.485.118.126
Lợi nhuận trong kỳ	-	51.611.515.820	51.611.515.820
Trích lập quỹ KTPL	-	(2.588.495.913)	(2.588.495.913)
Chi thường HDQT và BKS	(690.000.000)	-	(690.000.000)
Chia cổ tức	(14.484.015.000)	-	(14.484.015.000)
Số dư 30/06/2018	241.311.103.126	49.023.019.907	290.334.123.033

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 vào ngày 21 tháng 4 năm 2018, cổ tức năm 2017 được chia theo tỷ lệ là 10% mệnh giá (cổ tức năm 2016 : 12% mệnh giá).

c) Cổ phiếu quỹ

Đến ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty đang giữ 4.852.356 cổ phiếu quỹ. Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 01/2018/NQ-DHDCD ngày 21 tháng 4 năm 2018, các cổ đông đã thông qua phương án phát hành 3 triệu cổ phiếu quỹ cho nhà đầu tư để bổ sung nguồn vốn hoạt động của Công ty và giao cho Hội đồng Quản trị xác định giá chào bán và lựa chọn nhà đầu tư.

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Năm 2017 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ/năm	193.363.710.000	193.363.710.000
+ Vốn góp cuối kỳ/năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Trừ : Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá)	(48.523.560.000)	(48.523.560.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	144.840.150.000	144.840.150.000

e) Cổ phiếu

- Cổ phiếu phổ thông

	30/06/2018	31/12/2017
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(4.852.356)	(4.852.356)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.484.015	14.484.015
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND

- Cổ phiếu ưu đãi : không có

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

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

5.1 Doanh thu thuần

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu dự án Camellia Garden	106.988.324.204	190.421.303.877
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	13.842.403.341	12.548.257.147
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bún	33.546.528.763	37.303.874.151
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	13.933.245.237	5.114.598.258
Doanh thu từ sản phẩm nông nghiệp	852.664.000	410.036.000
Doanh thu dịch vụ khác	283.363.637	352.363.639
	169.446.529.182	246.150.433.072
Các khoản giảm trừ doanh thu	(6.299.935)	-
Doanh thu thuần	169.440.229.247	246.150.433.072

5.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Giá vốn bán nhà (Camellia Garden)	64.295.375.414	117.591.915.040
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	4.178.552.227	4.177.860.394
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bún	14.638.614.425	15.047.815.409
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	11.183.807.972	6.997.968.338
Giá vốn từ sản phẩm nông nghiệp	1.595.713.131	1.477.533.689
	95.892.063.169	145.293.092.870

Giá vốn hàng bán theo yếu tố :

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Giá vốn bán nhà (Camellia Garden)	64.295.375.414	117.591.915.040
Chi phí nguyên vật liệu	5.264.586.631	4.189.932.600
Chi phí nhân công	10.712.748.143	10.992.335.088
Chi phí khấu hao	7.509.938.770	5.998.040.125
Chi phí khác	8.109.414.211	6.520.870.017
	95.892.063.169	145.293.092.870

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

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và tiền cho vay	6.149.788.010	5.196.622.315
Lãi do chuyển nhượng khoản đầu tư	35.863.387.975	22.511.265.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	128.418.847	5.039.899
	42.141.594.832	27.712.927.214

5.4 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	23.686.874.527	35.686.328.086
Chi phí lãi vay	962.541.965	103.650.648
Lỗ chênh lệch tỷ giá	65	5.035.836
	24.649.416.557	35.695.014.570

5.5 Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Chi phí nhân viên	1.605.932.014	1.500.642.887
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.563.224	19.118.784
Chi phí hoa hồng	4.182.171.946	3.530.033.467
Chi phí hỗ trợ bán hàng	-	2.043.699.242
Các chi phí khác	2.293.773.871	2.374.292.503
	8.090.441.055	9.467.786.883

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Chi phí nhân viên	7.525.300.443	7.239.639.015
Chi phí khấu hao tài sản cố định	390.304.983	256.918.809
Chi phí quản lý dự án Camellia	876.679.336	806.909.982
Các chi phí khác	2.996.939.550	3.014.295.676
	11.789.224.312	11.317.763.482

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

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.338.263.549	22.063.812.487
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(4.451.327)	(2.348.364)
	19.333.812.222	22.061.464.123
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	71.962.561.140	72.793.777.543
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế:		
Chi phí không được khấu trừ	536.227.791	500.195.218
Lợi nhuận chia cho các bên theo HDHTKD	23.686.874.526	35.586.328.086
Chi phí khấu hao	163.174.746	-
Khoản lỗ công ty con chuyển sang năm sau	470.895.367	1.438.761.590
Chênh lệch tỷ giá	(128.415.826)	-
Lợi nhuận tính thuế	96.691.317.744	110.319.062.437
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành (20%)	19.338.263.549	22.063.812.487
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.338.263.549	22.063.812.487
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời:		
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	25.683.623	-
Chi phí khấu hao	(30.134.950)	(2.348.364)
	(4.451.327)	(2.348.364)
5.8 Lãi trên cổ phiếu	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	51.611.515.820	49.411.158.726
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	(2.588.495.913)	(2.002.253.992)
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	49.023.019.907	47.408.904.734
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	14.484.015	13.536.475
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	14.484.015	13.536.475
Lãi trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.385	3.502
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.385	3.502

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính : triệu VND

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tắm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Nông nghiệp		Khác		Tổng	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Doanh thu bán cho bên ngoài	106.988	190.421	13.842	12.546	33.540	37.304	13.933	5.115	853	410	283	352	169.439	246.150
Giá vốn	(84.295)	(117.592)	(4.179)	(4.178)	(14.638)	(15.048)	(11.184)	(6.998)	(1.566)	(1.477)	-	-	(95.892)	(145.293)
Chi phí tài chính	(19.978)	(32.374)	(3.709)	(3.212)	-	-	-	-	-	-	-	-	(23.687)	(35.586)
Kết quả bộ phận	22.715	40.455	5.954	5.156	18.902	22.256	2.749	(1.883)	(743)	(1.067)	283	352	49.860	65.271
Chi phí không phân bổ													(19.879)	(20.785)
Doanh thu tài chính													42.142	27.713
Chi phí tài chính													(963)	(109)
Lợi nhuận khác													802	704
Thuế TNDN hiện hành													(19.338)	(22.064)
Thuế TNDN hoãn lại													4	2
Lợi nhuận sau thuế													52.628	50.732
Chi phí mua sắm tài sản	-	1.366	-	185	1.028	-	472	26.930	723	1.851	-	-	2.223	30.312
Chi phí khấu hao	-	57	627	587	2.676	2.371	3.475	2.518	949	828	169	-	7.896	6.361

Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính : triệu VND

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tắm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Nông nghiệp		Khác		Tổng	
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
Tài sản bộ phận	242.881	297.792	12.224	12.955	58.838	58.092	83.921	88.327	34.597	34.937	13.884	12.059	446.345	502.162
Tài sản không phân bổ													397.732	285.234
Cộng tài sản													844.077	787.396
Nợ phải trả bộ phận	187.019	181.395	25.310	27.851	4.297	4.105	21.442	22.245	10.665	10.558	739	794	249.472	246.948
Nợ phải trả không phân bổ													36.031	16.667
Cộng nợ phải trả													285.503	263.615

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

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

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

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	295.379	223.257	295.379	223.257
Đầu tư tài chính ngắn hạn	95.837	54.369	95.837	54.369
Phải thu khách hàng	3.925	20.237	3.925	20.237
Phải thu cho vay ngắn hạn	26.709	2.900	26.709	2.900
Phải thu khác	7.320	8.144	7.320	8.144
	429.170	308.907	429.170	308.907
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	7.328	7.026	7.328	7.026
Các khoản phải trả khác	42.438	91.326	42.438	91.326
Phải trả dài hạn khác	71.343	71.005	71.343	71.005
Vay	19.204	20.425	19.204	20.425
	140.313	189.782	140.313	189.782

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên Ban Giám đốc ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi 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 30 tháng 6 năm 2018.

Đơn vị tính : Triệu VND

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 2 năm	Từ 2 đến 5 năm
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018			
Vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác	53.460	60.722	26.404
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017			
Vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác	101.138	60.384	28.260

CÔNG TY CỔ PHẦN THẺ KỸ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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

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

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Bảo Tuổi Trẻ		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.708.722.092	3.212.360.751
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long		
Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án	-	30.000.000.000
Tạm chi lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	66.000.000.000	-
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	19.978.152.434	32.373.967.335

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

Bên liên quan/Nội dung số dư	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
Bảo Tuổi Trẻ		
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(3.708.722.092)	(6.563.497.700)
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)	(49.741.692.288)
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(18.553.201.264)	(64.575.048.830)
Phải trả thương mại	(161.017.875)	(430.415.436)
Ông Đỗ Đình Dũng		
Tạm ứng, cho mượn tiền	4.880.612.614	4.971.176.111
Cho vay	25.000.000	200.000.000
Phải trả khác	(5.162.793.546)	(5.337.793.546)
Ông Thân Trọng Việt		
Cho vay	3.900.000.000	2.700.000.000

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Lương và thưởng, thủ lao, các khoản khác	1.698.853.782	1.685.522.000

8.2 Cam kết phải trả

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, các khoản phải trả chưa thực hiện đối với hợp đồng đã ký kết về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại quận Thủ Đức là 9 tỷ VND.

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

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

8.3 Số liệu so sánh

Một vài số liệu so sánh được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của kỳ hiện hành, chi tiết như sau:

Khoản mục	Mã số	Số liệu trên báo cáo kỳ trước (Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017) VND	Điều chỉnh phân loại lại (giảm)/tăng VND	Số liệu so sánh trình bày lại (Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017) VND
Chi phí tài chính	22	108.686.484	35.586.328.086	35.695.014.570
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	108.380.105.629	(35.586.328.086)	72.793.777.543
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	86.318.641.506	(35.586.328.086)	50.732.313.420
- Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh	-	35.586.328.086	(35.586.328.086)	-
- Lợi nhuận chia cho chủ sở hữu	-	49.411.158.726	-	49.411.158.726

8.4 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 01/2018/NQ-DHDCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2018, các cổ đông đã thông qua phương án phát hành 3 triệu cổ phiếu quỹ cho nhà đầu tư. Đến ngày 3 tháng 7 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc bán 3 triệu cổ phiếu quỹ cho các nhà đầu tư và Trung tâm lưu ký đang làm thủ tục tăng số lượng cổ phiếu lưu hành.

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



NGUYỄN MẠNH HẢO

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2018

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Người lập/ Kế toán trưởng