

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

Mã số thuế : **0300978657**



MỤC LỤC

| | Trang |
|--|-------|
| BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ | 1-3 |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ | 4 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT | |
| Bảng cân đối kế toán | 5-6 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 7 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 8 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính | 9-30 |

5/2/2023
15:15
15:15
15:15

MỤC LỤC

| | Trang |
|--|-------|
| BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ | 1-3 |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ | 4 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT | |
| Bảng cân đối kế toán | 5-6 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 7 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 8 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính | 9-30 |

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được soát xét của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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 kỳ tài chính và 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 Hiến | 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 Tân | Kế toán trưởng |

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

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

4. Kiểm toán viên

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

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

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

- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, 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 soát xét đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày, và được lập phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Ông TRẦN CÔNG TUẤN

Chủ tịch

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

133
CHI
SỐ
KIẾ
2
TP.
11-7

Số : 21CEN/023.HCM.18-SXR

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

Trách nhiệm của Ban giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty cổ phần Thế Kỳ 21 tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 6 năm 2018

| | Mã số | Thuyết minh | 30/06/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| TÀI SẢN | | | | |
| TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 373.967.935.581 | 264.829.038.087 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4.1 | 269.002.176.730 | 183.264.781.534 |
| Tiền | 111 | | 17.143.124.321 | 12.938.155.207 |
| Các khoản tương đương tiền | 112 | | 251.859.052.409 | 170.326.626.327 |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 4.2 | 69.836.869.816 | 51.868.867.917 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 69.836.869.816 | 51.868.867.917 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 34.725.394.944 | 29.254.888.503 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 4.3 | 25.277.867.412 | 19.457.535.316 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 4.4 | 5.415.797.971 | 4.970.495.419 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 4.5 | 25.000.000 | 200.000.000 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 4.5 | 4.334.729.561 | 4.954.657.768 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 4.7 | (327.800.000) | (327.800.000) |
| Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 403.494.091 | 440.500.133 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 403.494.091 | 440.500.133 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | 4.14 | - | - |
| TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 344.540.508.799 | 406.452.584.617 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 127.781.412.975 | 133.764.625.000 |
| Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | 4.5 | 14.900.000.000 | 13.700.000.000 |
| Phải thu dài hạn khác | 216 | 4.6 | 112.881.412.975 | 120.064.625.000 |
| Tài sản cố định | 220 | | 2.316.900.563 | 2.485.469.315 |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 4.8 | 2.316.900.563 | 2.485.469.315 |
| Nguyên giá | 222 | | 4.903.382.334 | 4.903.382.334 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (2.586.481.771) | (2.417.913.019) |
| 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 | 9.328.510.502 | 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 | | 96.999.900.450 | 150.690.101.935 |
| Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | 4.10 | 96.999.900.450 | 150.690.101.935 |
| Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 4.2 | 107.836.365.127 | 109.253.356.926 |
| Đầu tư vào công ty con | 251 | | 152.775.358.675 | 152.775.358.675 |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 26.015.945.000 | 25.215.945.000 |
| Đầu tư dài hạn khác | 253 | | 6.750.000.000 | 6.750.000.000 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (77.704.938.548) | (75.487.946.749) |
| Tài sản dài hạn khác | 260 | | 277.419.182 | 303.102.805 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | 4.11 | 277.419.182 | 303.102.805 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 718.508.444.380 | 671.281.622.704 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 6 năm 2018

| | Mã số | Thuyết minh | 30/06/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| NGUỒN VỐN | | | | |
| NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 244.869.445.993 | 223.535.510.151 |
| Nợ ngắn hạn | 310 | | 173.526.019.659 | 152.530.385.817 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 4.12 | 1.485.860.888 | 1.404.657.870 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 4.13 | 110.435.955.310 | 49.979.148.681 |
| Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 313 | 4.14 | 16.869.212.731 | 7.712.751.208 |
| Phải trả người lao động | 314 | | - | 1.000.000 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 4.15 | 1.159.586.878 | 1.518.466.352 |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | - | 23.950.080 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 4.16 | 37.853.555.478 | 86.533.905.101 |
| Quỹ khen thưởng và phúc lợi | 322 | 4.17 | 5.721.847.374 | 5.356.496.525 |
| Nợ dài hạn | 330 | | 71.343.426.334 | 71.005.124.334 |
| Phải trả dài hạn khác | 337 | 4.16 | 71.343.426.334 | 71.005.124.334 |
| VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | 4.18 | 473.638.998.387 | 447.746.112.553 |
| Vốn chủ sở hữu | 410 | | 473.638.998.387 | 447.746.112.553 |
| 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 | | 32.654.220.091 | 32.654.220.091 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 225.160.992.422 | 199.268.106.588 |
| - Các năm trước | 421a | | 184.094.091.588 | 132.734.562.842 |
| - Năm hiện hành | 421b | | 41.066.900.834 | 66.533.543.746 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 718.508.444.380 | 671.281.622.704 |



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

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ tài chính 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 | | 121.114.091.182 | 203.321.924.663 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| Doanh thu thuần | 10 | 5.1 | 121.114.091.182 | 203.321.924.663 |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 5.2 | 68.473.927.641 | 121.769.775.434 |
| Lợi nhuận gộp | 20 | | 52.640.163.541 | 81.552.149.229 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 5.3 | 41.884.613.261 | 27.220.851.315 |
| Chi phí tài chính | 22 | 5.4 | 25.903.866.391 | 40.328.223.102 |
| <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i> | 23 | | - | - |
| Chi phí bán hàng | 25 | 5.5 | 3.252.558.675 | 4.625.059.718 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 5.6 | 5.827.959.703 | 5.748.204.696 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 59.540.392.033 | 58.071.513.028 |
| Thu nhập khác | 31 | | 683.468.773 | 784.136.289 |
| Chi phí khác | 32 | | 179.112.901 | 121.504.000 |
| Lợi nhuận khác | 40 | | 504.355.872 | 662.632.289 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 60.044.747.905 | 58.734.145.317 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 5.7 | 16.782.863.901 | 18.912.774.680 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | 5.7 | 25.683.623 | - |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 43.236.200.381 | 39.821.370.637 |



NGUYỄN MẠNH HẢO

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ tài chính 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 | 60.044.747.905 | 58.734.145.317 |
| <i>Điều chỉnh cho các khoản</i> | | | |
| Khấu hao tài sản cố định | 02 | 795.986.886 | 644.346.856 |
| Các khoản dự phòng | 03 | 2.216.991.799 | 4.736.859.180 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái | 04 | (128.415.826) | - |
| Lãi từ hoạt động đầu tư | 05 | (41.756.194.414) | (27.320.356.871) |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động | 08 | 21.173.116.350 | 36.794.994.482 |
| Tăng các khoản phải thu | 09 | (5.175.520.139) | (12.707.287.810) |
| Giảm hàng tồn kho | 10 | 53.690.201.485 | 75.885.424.076 |
| Tăng các khoản phải trả | 11 | 4.201.118.702 | 73.633.081.385 |
| Giảm chi phí trả trước | 12 | 37.005.042 | 18.512.693 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (9.261.477.985) | (7.102.751.537) |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | 9.019.000.000 | - |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | (2.493.948.698) | (1.543.058.750) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 71.189.495.757 | 164.979.914.539 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác | 21 | - | (1.530.722.991) |
| Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác | 22 | - | 104.545.455 |
| Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (19.168.001.899) | (39.741.975.259) |
| 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 | 64.884.665.000 |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 41.286.208.112 | 4.350.540.937 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | 28.501.418.238 | 28.067.053.142 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 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 | (14.081.934.625) | (16.013.450.400) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ | 50 | 85.608.979.370 | 177.033.517.281 |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ | 60 | 183.264.781.534 | 143.723.118.687 |
| 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 | 269.002.176.730 | 320.756.635.968 |



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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

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

- Dự án khu dân cư với quy mô 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 30 tháng 6 năm 2018, số lượng nhân viên của Công ty là 53 người (31 tháng 12 năm 2017 là 56 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 kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

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 kỳ và do đánh giá lại được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trong kỳ.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 5 – 25 năm |
| Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài | Không trích khấu hao |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

3.12 Trích lập các quỹ

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

3.13 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

3.14 Các bên có liên quan

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

Các Công ty/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 Kỷ 21 | Việt Nam | Công ty con |
| Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 | Việt Nam | Công ty con |
| Công ty TNHH Thương mại xây dựng Khải Hoàn | Việt Nam | Công ty con |
| Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21 | Việt Nam | Công ty con |
| Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 | Việt Nam | Công ty con |
| Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trán | Việt Nam | Công ty liên kết |
| Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 | Việt Nam | Công ty liên doanh |
| Báo Tuổi trẻ | Việt Nam | Cổ đông |
| Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long | Việt Nam | Nhận vốn góp đầu tư dự án |
| Ông Thân Trọng Việt | Việt Nam | Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trán |
| Ông Đỗ Đình Dũng | Việt Nam | Giám đốc Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 30/06/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt tồn quỹ | 119.819.864 | 130.953.252 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 17.023.304.457 | 12.807.201.955 |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng | 251.859.052.409 | 170.326.626.327 |
| | 269.002.176.730 | 183.264.781.534 |

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 | 257.407.334.454 | 257.407.334.454 | 171.868.221.857 | 171.868.221.857 |
| USD | 505.883,27 | 11.594.842.276 | 502.826,37 | 11.396.559.677 |
| | | 269.002.176.730 | | 183.264.781.534 |

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư tài chính ngắn hạn

| | 30/06/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i> | | |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn | 69.836.869.816 | 51.868.867.917 |

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

| | 30/06/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <i>Giá gốc:</i> | | |
| Đầu tư vào công ty con | 152.775.358.675 | 152.775.358.675 |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 26.015.945.000 | 25.215.945.000 |
| Đầu tư vào đơn vị khác | 6.750.000.000 | 6.750.000.000 |
| | 185.541.303.675 | 184.741.303.675 |
| <i>Dự phòng:</i> | | |
| Đầu tư vào công ty con | (54.837.134.081) | (52.620.142.282) |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | (16.117.804.467) | (16.117.804.467) |
| Đầu tư vào đơn vị khác | (6.750.000.000) | (6.750.000.000) |
| | (77.704.938.548) | (75.487.946.749) |
| <i>Giá trị thuần</i> | 107.836.365.127 | 109.253.356.926 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

| Công ty | Địa chỉ | Hoạt động chính | Tình hình hoạt động | 30/06/2018 | | 31/12/2017 | |
|--|-----------------|---|---|-------------|----------------|-------------|----------------|
| | | | | % 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% | 14.079.508.675 |
| Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 | Tỉnh Bình Thuận | Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại Khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim | Đang hoạt động; Đến ngày 30 tháng 6 năm 2018, 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 | 100% | 45.000.000.000 | 100% | 45.000.000.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

| Công ty | Địa chỉ | Hoạt động chính | Tình hình hoạt động | % sở hữu | 30/06/2018 VND | % sở hữu | 31/12/2017 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. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty TNHH An Việt 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 | 70% | 11.965.850.000 | 70% | 11.965.850.000 |
| | | | | | 152.775.358.675 | | 152.775.358.675 |
| 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 toàn bộ | 41% | 15.000.000.000 | 41% | 15.000.000.000 |
| 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% | 11.015.945.000 | 40% | 10.215.945.000 |
| | | | | | 26.015.945.000 | | 25.215.945.000 |
| 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 toàn bộ | 5% | 6.750.000.000 | 5% | 6.750.000.000 |
| | | | | | 6.750.000.000 | | 6.750.000.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

| | 30/06/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Đầu tư vào công ty con | | |
| Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 | 49.205.513.711 | 47.641.807.042 |
| Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21 | 2.888.946.242 | 3.314.322.584 |
| Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 | 2.742.674.128 | 1.664.012.656 |
| | 54.837.134.081 | 52.620.142.282 |
| 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 Trần | 1.117.804.467 | 1.117.804.467 |
| | 16.117.804.467 | 16.117.804.467 |
| 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 |
| | 77.704.938.548 | 75.487.946.749 |

Tình hình tăng giảm 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 | 75.487.946.749 | 70.078.707.037 |
| Trích lập trong kỳ/năm | 2.216.991.799 | 5.409.239.712 |
| Số dư cuối kỳ/năm | 77.704.938.548 | 75.487.946.749 |

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 bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm | 86.709.054 | 57.950.580 |
| Phải thu khách hàng thuê văn phòng, phí dịch vụ tại các ốc YOCCO | 88.980.145 | - |
| | 25.277.667.412 | 19.457.535.316 |

4.4 Ứng trước cho người bán

| | 30/06/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Công đoàn báo Tuổi Trẻ (*) | 4.000.000.000 | 4.000.000.000 |
| Ứng trước cho người bán khác | 1.415.797.971 | 970.495.419 |
| | 5.415.797.971 | 4.970.495.419 |

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

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> | 14.900.000.000 | 13.700.000.000 |
| | 14.925.000.000 | 13.900.000.000 |

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 6,75%/năm.
- 3,9 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

| | 30/06/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Phải thu lãi vay | 973.749.315 | 503.763.013 |
| Phải thu nhân viên | 1.429.729.231 | 2.071.179.231 |
| 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 | 546.700.000 | 852.900.000 |
| Phải thu khác | 359.551.015 | 501.815.524 |
| | 4.334.729.561 | 4.954.657.768 |
| Dài hạn | | |
| Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*) | 112.881.412.975 | 120.064.625.000 |
| | 112.881.412.975 | 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 :

- 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.7 Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu 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 |
| Phải thu khác | 327.800.000 | 327.800.000 | 327.800.000 | 327.800.000 |

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

| | Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND | Năm 2017 VND |
|-------------------|--|--------------------|
| Số dư đầu kỳ/năm | 327.800.000 | 327.800.000 |
| Số dư cuối kỳ/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 01/01/2018 | 421.827.000 | 4.040.365.834 | 441.189.500 | 4.903.382.334 |
| Vào ngày 30/06/2018 | 421.827.000 | 4.040.365.834 | 441.189.500 | 4.903.382.334 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Vào ngày 01/01/2018 | 421.827.000 | 1.554.896.519 | 441.189.500 | 2.417.913.019 |
| Khấu hao trong kỳ | - | 168.568.752 | - | 168.568.752 |
| Vào ngày 30/06/2018 | 421.827.000 | 1.723.465.271 | 441.189.500 | 2.586.481.771 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Vào ngày 01/01/2018 | - | 2.485.469.315 | - | 2.485.469.315 |
| Vào ngày 30/06/2018 | - | 2.316.900.563 | - | 2.316.900.563 |

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 2.206.282.334 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 2.206.282.334 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 kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

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 01/01/2018 | 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).

4.10 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 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (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 tại Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức | 768.402.798 | 757.143.619 |
| | 96.999.900.450 | 150.690.101.935 |

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

| | 30/06/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|--|-----------------------|------------------------|
| Chi phí đền bù giải tỏa đất, thuế 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 căn hộ | 8.738.918.432 | 48.114.175.106 |
| Các chi phí khác | 3.686.830.729 | 4.164.478.997 |
| | 96.999.900.450 | 150.690.101.935 |

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

| | 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/(chiu thuế) : | | |
| Dự phòng khoản đầu tư vào công ty con | 345.680.197 | 345.680.197 |
| Lãi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện | (68.261.015) | (42.577.392) |
| | <u>277.419.182</u> | <u>303.102.805</u> |

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%.

Biến động gộp 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 | 303.102.805 | (42.577.392) |
| Ghi nhận (chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại | (25.683.623) | 345.680.197 |
| Số dư cuối kỳ/năm | <u>277.419.182</u> | <u>303.102.805</u> |

4.12 Phải trả người bán ngắn hạn

| | 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 TMXD Thảo Nguyên Xanh | 389.245.171 | - |
| - Công ty TNHH MTV Không gian xanh | 330.927.000 | - |
| - Công ty CP TVTKXD CNMT Hùng Phương | - | 492.934.840 |
| - Bên thứ ba khác | 604.670.842 | 481.317.594 |
| | <u>1.485.860.888</u> | <u>1.404.667.870</u> |

4.13 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 căn hộ - Dự án Camellia Garden (*) | 110.324.939.825 | 49.974.689.966 |
| - Các khách hàng khác | 111.016.485 | 4.458.715 |
| | <u>110.435.956.310</u> | <u>49.979.148.681</u> |

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.14 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 | - | 5.660.550.249 |
| Phát sinh trong kỳ/năm: | | |
| - Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ | 1.686.740.788 | 7.576.951.860 |
| - Thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ | (1.686.740.788) | (12.987.489.935) |
| - Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ | - | (250.012.174) |
| Số dư cuối kỳ/năm | - | - |

Thuế và các khoản phải nộp 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 | 400.582.413 | 15.907.482.633 | (14.632.706.190) | 1.675.358.856 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 7.121.962.886 | 16.782.863.901 | (9.261.477.985) | 14.643.348.802 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 190.205.909 | 779.503.481 | (419.204.317) | 550.505.073 |
| Lệ phí môn bài | - | 3.000.000 | (3.000.000) | - |
| Cộng | 7.712.751.208 | 33.472.850.015 | (24.316.388.492) | 16.869.212.731 |

4.15 Chi phí phải trả

| | 30/06/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí hỗ trợ bán hàng | 1.004.876.878 | 1.515.218.315 |
| Khác | 154.710.000 | 3.248.037 |
| | 1.159.586.878 | 1.518.466.352 |

4.16 Phải trả khác

| | | 30/06/2018 VND | 31/12/2017 VND |
|--|-----|-----------------------|-----------------------|
| <i>Ngắn hạn</i> | | | |
| 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 |
| Bà Tăng Thị Cẩm Tú | | - | 9.990.000.000 |
| Nhà đầu tư đặt cọc mua cổ phiếu quỹ Ông Đỗ Đình Dũng | (c) | 9.019.000.000 | - |
| Cổ tức còn phải trả Ông Đỗ Đình Dũng | | - | 175.000.000 |
| Cổ tức còn phải trả | | 796.897.555 | 394.817.180 |
| Phi quản lý và bảo trì dự án Camellia thu hộ | | 5.447.673.274 | 3.647.206.998 |
| Các khoản phải trả khác | | 133.480.193 | 650.217.293 |
| | | 37.853.555.478 | 86.533.905.101 |
| <i>Dài hạn</i> | | | |
| 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 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Phải trả khác (tiếp theo)

- (a) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (“HĐHTKD”) khai thác cao ốc Yoco giữa Công ty và cơ quan Bảo 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 Bảo 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 Thê 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 4.18c). Đến ngày 3 tháng 7 năm 2018, các nhà đầu tư đã đóng đủ tiền mua 3 triệu cổ phiếu quỹ và Công ty đã thực hiện hoàn trả số tiền đặt cọc 9,019 tỷ VND cho các nhà đầu tư.

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

| | Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND | Năm 2017 VND |
|----------------------------|--|----------------------|
| Số dư đầu kỳ/năm | 5.356.496.525 | 3.510.820.940 |
| Trích lập quỹ từ lợi nhuận | 2.169.299.547 | 3.501.765.460 |
| Sử dụng quỹ trong kỳ/năm | (1.803.948.698) | (1.656.089.875) |
| Số dư cuối kỳ/năm | <u>5.721.847.374</u> | <u>5.356.496.525</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN THÊ KỸ 21

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 01/01/2017 | 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 | - | - | - | - | 70.035.309.206 | 70.035.309.206 |
| Trích lập quỹ KTPL | - | - | - | - | (3.501.765.460) | (3.501.765.460) |
| Thù lao HĐQT và BKS | - | - | - | - | (235.000.000) | (235.000.000) |
| 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 |
| Kỳ này | | | | | | |
| Số dư 01/01/2018 | 193.363.710.000 | 126.438.409.590 | (103.978.333.716) | 32.654.220.091 | 199.268.106.588 | 447.746.112.553 |
| Lợi nhuận trong kỳ | - | - | - | - | 43.236.200.381 | 43.236.200.381 |
| Trích lập quỹ KTPL | - | - | - | - | (2.169.299.547) | (2.169.299.547) |
| Thù lao 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) | 32.654.220.091 | 225.160.992.422 | 473.638.998.387 |

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

Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

| | <i>LNSTCPP của các năm trước VND</i> | <i>LNSTCPP năm hiện hành VND</i> | <i>Cộng VND</i> |
|------------------------|--|--|------------------------|
| Năm trước | | | |
| Số dư 01/01/2017 | 149.213.332.842 | - | 149.213.332.842 |
| Lợi nhuận trong năm | - | 70.035.309.206 | 70.035.309.206 |
| Trích lập quỹ KTPL | - | (3.501.765.460) | (3.501.765.460) |
| 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 | 132.734.562.842 | 66.533.543.746 | 199.268.106.588 |
| Kỳ này | | | |
| Số dư 01/01/2018 | 199.268.106.588 | - | 199.268.106.588 |
| Lợi nhuận trong kỳ | - | 43.236.200.381 | 43.236.200.381 |
| Trích lập quỹ KTPL | - | (2.169.299.547) | (2.169.299.547) |
| 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 | 184.094.091.588 | 41.066.900.834 | 225.160.992.422 |

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

| | 30/06/2018 | 31/12/2017 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| - Cổ phiếu phổ thông | | |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành | 19.336.371 | 19.336.371 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành | 19.336.371 | 19.336.371 |
| Số lượng cổ phiếu đã mua lại | (4.852.356) | (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 | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

| 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
|--|--|---|---|
| 5.1 | Doanh thu | Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND | Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND |
| | Doanh thu cho thuê văn phòng | 13.638.962.045 | 12.362.290.526 |
| | Doanh thu dịch vụ chung cư | 203.441.296 | 185.966.621 |
| | Doanh thu dự án Camellia Garden | 106.988.324.204 | 190.421.303.877 |
| | Doanh thu dịch vụ khác | 283.363.637 | 352.363.639 |
| | Doanh thu thuần | 121.114.091.182 | 203.321.924.663 |
| 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 cho thuê văn phòng | 3.924.124.073 | 3.882.667.052 |
| | Phí dịch vụ chung cư | 254.428.154 | 295.193.342 |
| | Giá vốn bán nhà (Camellia Garden) | 64.295.375.414 | 117.591.915.040 |
| | | 68.473.927.641 | 121.769.775.434 |
| | Giá vốn theo yếu tố : | Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND | Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND |
| | Chi phí lương | 966.151.879 | 1.149.100.210 |
| | Chi phí khấu hao | 627.418.134 | 587.421.476 |
| | Chi phí khác | 2.584.982.214 | 2.441.338.708 |
| | Giá vốn bán nhà (Camellia Garden) | 64.295.375.414 | 117.591.915.040 |
| | | 68.473.927.641 | 121.769.775.434 |
| 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 | 5.422.820.137 | 4.350.540.937 |
| | Lãi cho vay | 469.986.302 | 354.005.479 |
| | 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 |
| | | 41.884.613.261 | 27.220.851.315 |
| 5.4 | Chi phí tài chính | Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND | Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND |
| | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 2.216.991.799 | 4.736.859.180 |
| | Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD | 23.686.874.527 | 35.586.328.086 |
| | Lỗ chênh lệch tỷ giá | 65 | 5.035.836 |
| | | 25.903.866.391 | 40.328.223.102 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

| 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 môi giới, tiếp thị - dự án Camellia | 3.230.656.275 | 2.582.660.476 |
| Chi phí hỗ trợ bán hàng - dự án Camellia | - | 2.042.399.242 |
| Chi phí khác | 21.902.400 | - |
| | 3.252.558.675 | 4.625.059.718 |
| 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 quản lý | 3.589.743.490 | 3.392.543.033 |
| Chi phí khấu hao tài sản | 168.568.752 | 56.925.380 |
| Chi phí quản lý dự án Camellia | 876.679.336 | 787.103.288 |
| Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác | 1.192.968.125 | 1.511.632.995 |
| | 5.827.959.703 | 5.748.204.696 |
| 5.7 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 | 16.817.810.970 | 18.912.774.680 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 25.683.623 | - |
| | 16.843.494.593 | 18.912.774.680 |
| 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 | 60.044.747.905 | 58.734.145.317 |
| Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế: | | |
| Chi phí không được khấu trừ | 311.112.901 | 243.400.000 |
| Lợi nhuận chia cho các bên theo HĐHTKD | 23.686.874.527 | 35.586.328.086 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | (128.415.826) | - |
| Thu nhập tính thuế | 83.914.319.507 | 94.563.873.403 |
| Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành (20%) | 16.782.863.901 | 18.912.774.680 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 16.782.863.901 | 18.912.774.680 |
| Chi phí 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 thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời: | | |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | 25.683.623 | - |
| | 25.683.623 | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính : triệu VND

| | Đầu tư dự án | | Cho thuê văn phòng | | Khác | | Cộng | |
|---------------------------|---------------|---------------|--------------------|--------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Doanh thu | 105.919 | 190.421 | 13.842 | 12.548 | 1.353 | 352 | 121.114 | 203.321 |
| Giá vốn | (64.295) | (117.592) | (4.179) | (4.178) | - | - | (68.474) | (121.770) |
| Chi phí tài chính | (19.978) | (32.374) | (3.709) | (3.212) | - | - | (23.687) | (35.586) |
| Kết quả bộ phận | 21.646 | 40.455 | 5.954 | 5.158 | 1.353 | 352 | 28.953 | 45.965 |
| Chi phí không phân bổ | | | | | | | (9.080) | (10.373) |
| Doanh thu tài chính | | | | | | | 41.885 | 27.221 |
| Chi phí tài chính | | | | | | | (2.217) | (4.742) |
| Lợi nhuận khác | | | | | | | 504 | 663 |
| Thuế TNDN hiện hành | | | | | | | (16.783) | (18.913) |
| Thuế TNDN hoãn lại | | | | | | | (26) | - |
| Lợi nhuận sau thuế | | | | | | | 43.236 | 39.821 |
| Chi phí mua sắm tài sản | - | - | - | 1.531 | - | - | - | 1.531 |
| Chi phí khấu hao | - | - | 796 | 644 | - | - | 796 | 644 |

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

Đơn vị tính : triệu VND

| | Đầu tư dự án | | Cho thuê văn phòng | | Khác | | Cộng | |
|---------------------------|--------------|------------|--------------------|------------|------------|------------|----------------|----------------|
| | 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 | 240.966 | 295.998 | 12.065 | 12.767 | 124.932 | 125.009 | 377.963 | 433.774 |
| Tài sản không phân bổ | | | | | | | 340.545 | 237.507 |
| Cộng tài sản | | | | | | | 718.508 | 671.281 |
| Nợ phải trả bộ phận | 186.753 | 181.387 | 25.421 | 27.856 | 155 | 178 | 212.329 | 209.421 |
| Nợ phải trả không phân bổ | | | | | | | 32.540 | 14.116 |
| Cộng nợ phải trả | | | | | | | 244.869 | 223.537 |

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

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 ngân hàng phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

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

Đơn vị tính : Triệu VND

| | Giá trị ghi sổ | | Giá trị hợp lý | |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 30/06/2018 | 31/12/2017 | 30/06/2018 | 31/12/2017 |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 269.002 | 183.265 | 269.002 | 183.265 |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 69.837 | 51.869 | 69.837 | 51.869 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 25.278 | 19.458 | 25.278 | 19.458 |
| Phải thu khác | 18.907 | 18.327 | 18.907 | 18.327 |
| | 383.024 | 272.919 | 383.024 | 272.919 |
| Nợ phải trả tài chính | | | | |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 1.486 | 1.405 | 1.486 | 1.405 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 36.862 | 85.601 | 36.862 | 85.601 |
| Phải trả dài hạn khác | 71.343 | 71.005 | 71.343 | 71.005 |
| | 109.691 | 158.011 | 109.691 | 158.011 |

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 kỳ tài chính.

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

- Rủi ro thị trường : Hoạt động của Công ty sẽ chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất, chủ yếu liên quan đến tiền gửi ngân hàng và khi lãi suất giảm làm thu nhập tài chính của Công ty giảm.
- 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 đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn trên hợp đồng. Công ty không có các công cụ tài chính 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 | | | |
| Phải trả người bán và các khoản phải trả khác | 36.348 | 57.008 | 14.344 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 | | | |
| Phải trả người bán và các khoản phải trả khác | 87.006 | 56.670 | 14.344 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC**8.1. Giao dịch và số dư với các bên có liên quan**

Công ty có phát sinh các giao dịch chủ yếu với các bên có liên quan trong 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 |
| Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 | | |
| Lãi cho vay | 381.835.617 | 354.005.478 |

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 Camellia | (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) |
| Công ty TNHH TM XD Khải Hoàn | | |
| Phải thu tiền cho mượn | 500.000.000 | 500.000.000 |
| Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 | | |
| Phải thu tiền cho mượn | 525.000.000 | 525.000.000 |
| Cho vay | 11.000.000.000 | 11.000.000.000 |
| Lãi vay phải thu | 854.690.411 | 472.854.794 |
| Ông Thân Trọng Việt – Chủ tịch HĐQT Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trần | | |
| Cho vay | 3.900.000.000 | 2.700.000.000 |
| Lãi vay phải thu | 111.476.712 | 29.700.000 |
| Ông Đỗ Đình Dũng - Giám đốc Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 | | |
| Cho vay | 25.000.000 | 200.000.000 |
| Lãi vay phải thu | 7.582.192 | 1.208.219 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Giao dịch và số dư với các bên có liên quan (tiếp theo)

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

| | Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND | Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND |
|--|--|--|
| Lương và thưởng, thù 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.

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 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 | 4.741.895.016 | 35.586.328.086 | 40.328.223.102 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | 94.320.473.403 | (35.586.328.086) | 58.734.145.317 |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN | 60 | 75.407.698.723 | (35.586.328.086) | 39.821.370.637 |
| - Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh | - | 35.586.328.086 | (35.586.328.086) | - |
| - Lợi nhuận chia cho chủ sở hữu | - | 39.821.370.637 | - | 39.821.370.637 |

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-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. 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.



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