



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Địa chỉ: 41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM
Website: www.C21.com.vn



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017

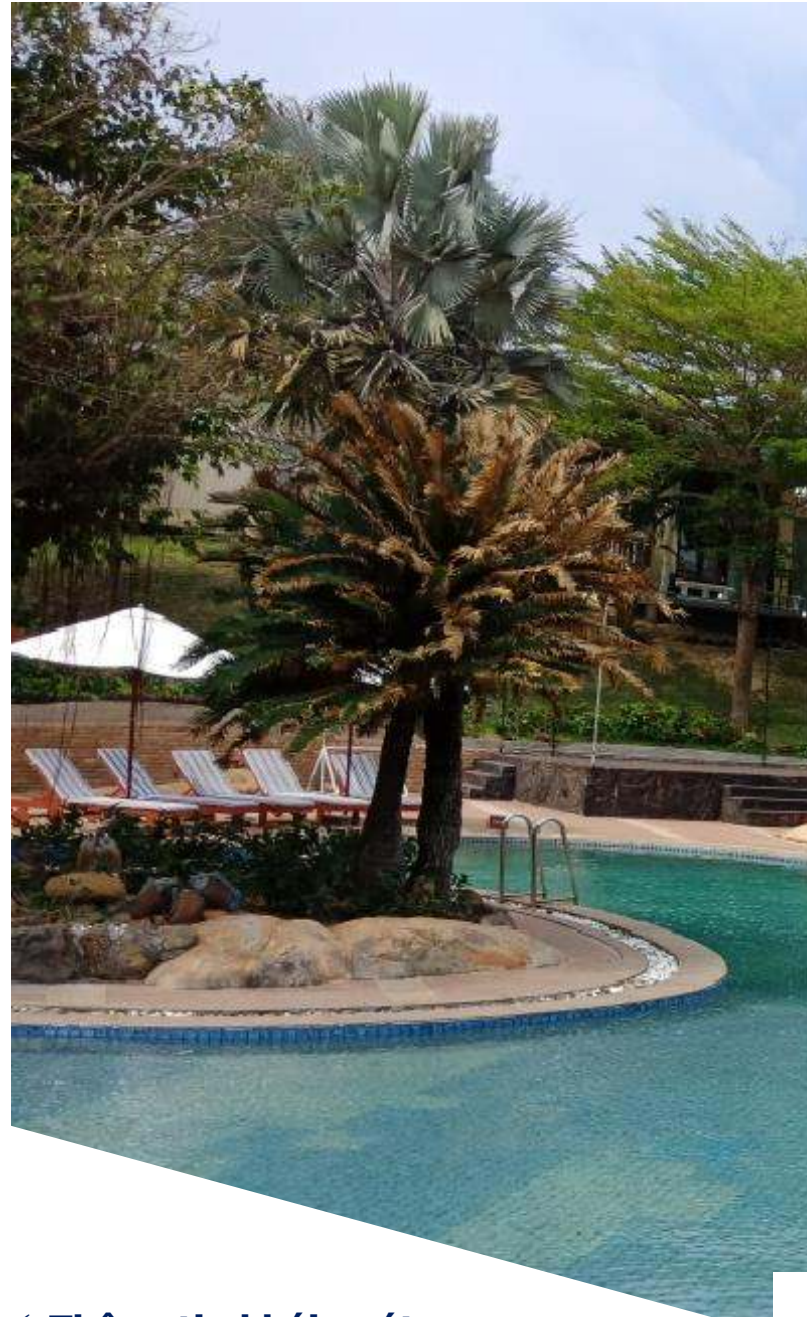


MỤC LỤC

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| THÔNG TIN CHUNG | 1 |
| TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ | 21 |
| TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM | 33 |
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 45 |
| BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ | 54 |
| BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG | 61 |
| QUẢN TRỊ CÔNG TY | 69 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH | 77 |



THÔNG TIN CHUNG



- ✓ Thông tin khái quát
- ✓ Quá trình hình thành và phát triển
- ✓ Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- ✓ Mô hình quản trị, cơ cấu tổ chức
- ✓ Định hướng phát triển
- ✓ Rủi ro





THÔNG TIN KHÁI QUÁT

| | |
|----------------------------|--|
| Tên công ty: | CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 |
| Tên giao dịch: | CENTURY 21 JOINT STOCK COMPANY |
| Tên viết tắt: | C21 JSC |
| Giấy CNĐKDN số: | 0300978657 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 12 vào ngày 16 tháng 05 năm 2016. |
| Vốn điều lệ: | 193.363.710.000 VND |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu: | 193.363.710.000 VND |
| Địa chỉ: | 41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM, Việt Nam |
| Số điện thoại: | (848) 38.256.395 |
| Số fax: | (848) 38.256.396 |
| Website: | http://www.C21.com.vn |
| Email: | info@C21.com.vn |
| Mã cổ phiếu: | C21 |

Logo công ty







QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1994

Công ty TNHH Tuổi Trẻ - tiền thân của CTCP Thế Kỷ 21- đã mang dáng dấp của một công ty cổ phần với hơn 120 thành viên gồm cơ quan Báo Tuổi Trẻ, phóng viên, nhân viên Báo Tuổi Trẻ và một số công tác viên, chuyên viên của Báo

1997

Công ty chính thức chuyển sang CTCP Thế Kỷ 21 với gần 200 cổ đông, vốn điều lệ ban đầu là 12 tỷ đồng theo giấy phép số: 1728/GP-UB do UBND TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 02/08/1997.

Công ty tiến hành triển khai các dự án bất động sản như dự án Khu dân cư Bình Trưng , hay các dự án tại Bình Thạnh

2000 - 2006

Công ty tập trung đầu tư, tiến hành xây dựng các khu du lịch; đồng thời liên doanh với công ty Codona xây dựng các dự án nghỉ dưỡng, vui chơi, giải trí.

2007 - 2010

2007: Tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ đồng sau 3 lần tăng vốn.

2009: Tăng vốn điều lệ lên 137,12 tỷ đồng.

2010: Tăng vốn điều lệ lên 193,36 tỷ đồng.





2011

Chính thức niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM với mã chứng khoán C21.

2014

Kỷ niệm 20 năm thành lập Công ty, C21 chính thức bước vào tuổi 21.

2015

Tại đại hội cổ đông, HĐQT C21 trình cổ đông phương án sẽ rời sàn HoSE một thời gian, khi thuận lợi sẽ đăng ký niêm yết trở lại.

Công ty đã hủy niêm yết tự nguyện trên sàn giao dịch TP.HCM sau khi kết quả phương án hủy niêm yết được thông qua với sự đồng ý của hơn 75% tỷ lệ tham dự có quyền biểu quyết.

2016

Cổ phiếu C21 trên sàn giao dịch UPCoM, giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên là 18.000 đồng/cổ phiếu.

Ngành nghề kinh doanh

- ✓ Kinh doanh Bất động sản
- ✓ Kinh doanh dịch vụ bất động sản;
- ✓ Khách sạn, resort, nhà hàng ăn uống;
- ✓ Kinh doanh khu vui chơi giải trí – nhà khách – nhà nghỉ có kinh doanh du lịch – bãi cắm trại du lịch – làng du lịch – nhà hàng;
- ✓ Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô;
- ✓ 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;
- ✓ Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
- ✓ Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất;
- ✓ Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
- ✓ Giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông;
- ✓ 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).
- ✓ Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp, các dịch vụ trồng trọt và dịch vụ sau khi thu hoạch.
- ✓ Xử lý hạt giống để nhân giống, trồng rừng và chăm sóc rừng (không hoạt động tại trụ sở).

Sau 22 năm hoạt động, bắt đầu từ công ty TNHH Tuổi Trẻ, sau chuyển đổi thành Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (ngày 7/7/1997), C21 đã phát triển bền vững trong đó lĩnh vực bất động sản và dịch vụ du lịch là hai ngành chủ lực.

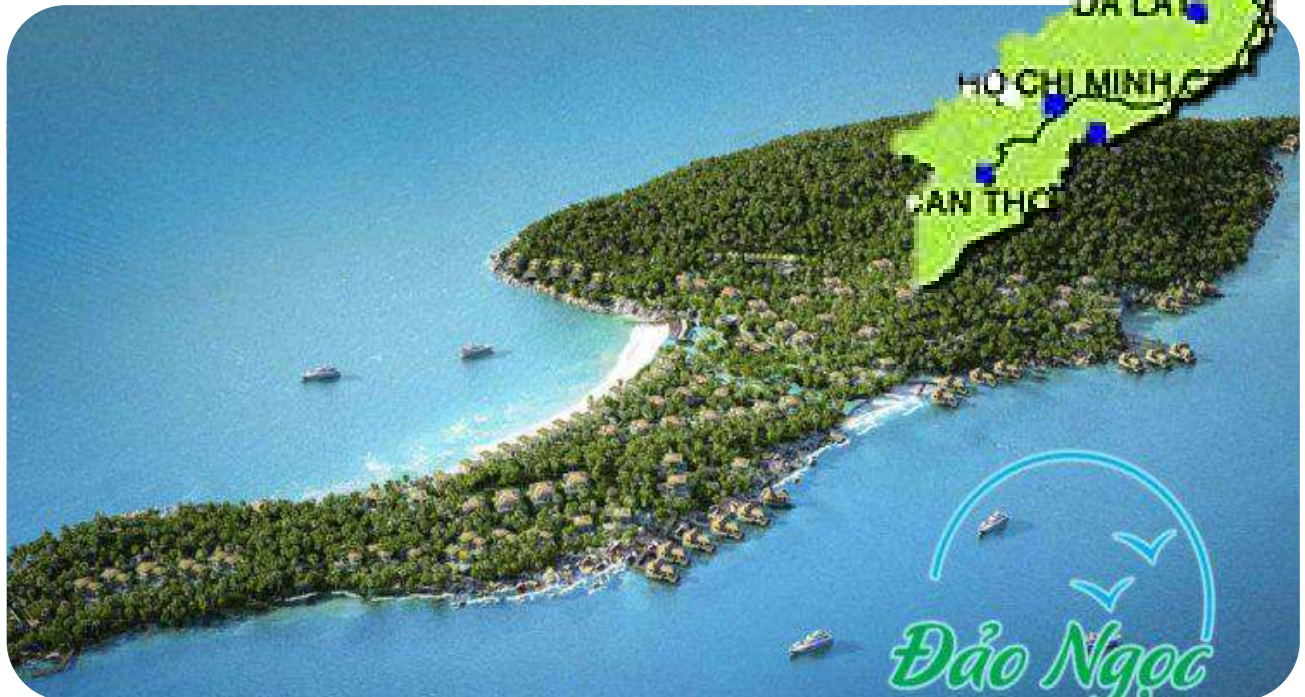


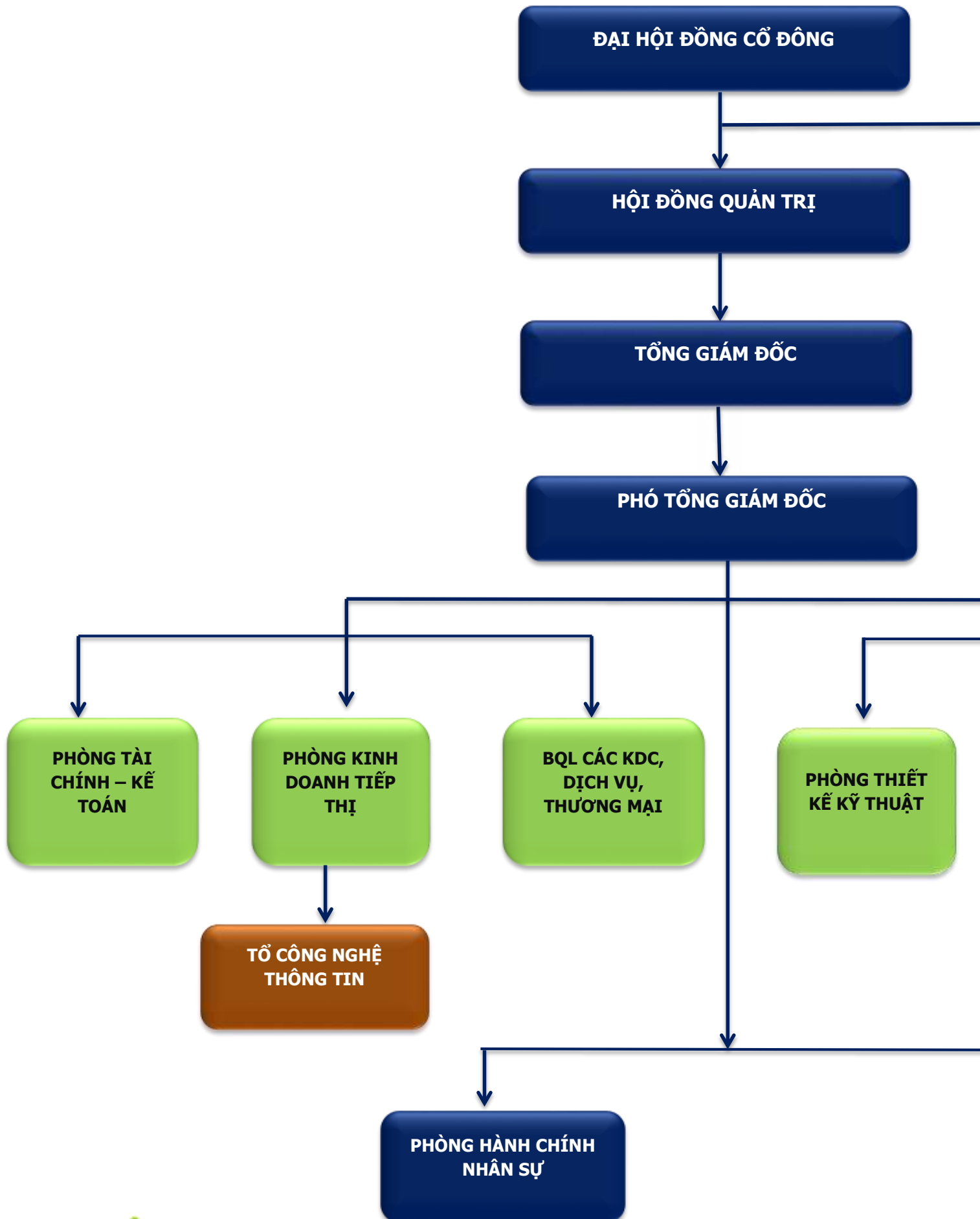


NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Địa bàn kinh doanh

- ✓ TP.HCM
- ✓ Hàm Tân – Phan Thiết
- ✓ Nha Trang
- ✓ Dự kiến trong thời gian tới Công ty sẽ hoạt động tại Phú Quốc, Lâm Đồng





MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CƠ CẤU TỔ CHỨC



BAN KIỂM SOÁT



PHÒNG KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ

BAN QUẢN LÝ CÔNG TRÌNH

BAN PHÁT QUỸ QUỸ ĐẤT

CÁC ĐƠN VỊ TRỰC THUỘC, LIÊN DOANH





MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

C21 được điều hành và quản lý theo mô hình quản trị bao gồm:

- Cổ đông lớn: 02 cá nhân
- Công ty con
 - ✓ Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21
 - ✓ Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21
 - ✓ Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế kỷ 21
 - ✓ Công ty TNHH Thương Mại Kinh doanh Khải Hoàn
 - ✓ Công ty TNHH An Việt Thế kỷ 21
- Công ty liên kết
 - ✓ Công ty Cổ phần Khoa học Nông nghiệp Minh Trân



CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT



| Tên | Hoạt động chính | Giấy phép kinh doanh/Giấy phép đầu tư | Vốn điều lệ | Tỷ lệ của C21 |
|--|--|--|----------------|---------------|
| Công ty con | | | | |
| Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 | Khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại. | Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH có 2 thành viên trở lên số 072501 ngày 23 tháng 7 năm 1999, đã đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 20 tháng 5 năm 2014. | 11.800.000.000 | 85% |
| Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 | Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch. | Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH một thành viên số 4804000001 ngày 24 tháng 6 năm 2003, đã đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 9 tháng 11 năm 2011. | 80.000.000.000 | 100% |
| Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn | Đầu tư xây dựng và khai thác du lịch. | Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH có 2 thành viên trở lên số 072501 ngày 23 tháng 7 năm 1999, đã đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 28 tháng 7 năm 2009. | 1.750.000.000 | 100% |
| Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21. | Đầu tư xây dựng và khai thác du lịch. | Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH một thành viên 1701953958 ngày 4 tháng 4 năm 2014. Thay đổi lần 1 ngày 6/6/2014 | 35.000.000.000 | 100% |
| Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 | Trồng cây nông- lâm nghiệp | Giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh công ty TNHH một thành viên so615800749189 ngày cấp 10/6/2009 | 20.000.000.000 | 70% |
| Công ty liên doanh, liên kết | | | | |
| Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trân | Trồng cây ăn trái và xuất khẩu | Công ty liên doanh theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2100288226 ngày 23 tháng 2 năm 2004 | 25.500.000.000 | 40% |





ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- ✓ Kinh doanh với phương châm tạo ra lợi nhuận bền vững và đảm bảo các lợi ích chung của cộng đồng, xã hội. Xây dựng giá trị thương hiệu dựa trên chất lượng, hiệu quả và uy tín được cảm nhận của khách hàng. Không quảng bá công ty qua các phương thức PR có tính thời thượng, phô trương, lãng phí, các hoạt động chỉ phục vụ cho tầng lớp bên trên. Không lợi dụng hoạt động từ thiện, xã hội để đánh bóng tên tuổi.
- ✓ Đầu tư vào các lĩnh vực có nhu cầu xã hội và giá trị bền vững; trong đó lĩnh vực chính là phát triển bất động sản và du lịch. Việc phát triển đầu tư và kinh doanh luôn theo tiêu chí bền vững, đảm bảo quyền lợi cổ đông.
- ✓ Năng lực kinh doanh và giá trị công ty mẹ luôn đảm bảo sự tăng trưởng ổn định, có khả năng cạnh tranh cao dựa trên nhân lực và tài sản giá trị. Công ty Mẹ luôn đảm bảo quan hệ hỗ trợ và phát triển các công ty con theo các nhu cầu phát triển kinh doanh. Thực hiện phương thức quản trị linh hoạt để đảm bảo đạt được các mục tiêu cụ thể đồng thời luôn thích ứng với sự biến chuyển của môi trường kinh tế VN.
- ✓ Luôn củng cố tăng cường nhân lực tài lực công ty mẹ. Trong quá trình hoạt động tùy theo nhu cầu mà thiết lập và phát triển các công ty con chứ không theo chiều ngược lại.
- ✓ Kinh doanh vì lợi nhuận nhưng không phải với bất cứ giá nào. Xây dựng hình ảnh, thương hiệu bằng uy tín, chất lượng hiệu quả vì lợi ích thiết thực cho khách hàng.
- ✓ Không giới hạn quy mô nhưng phát triển phải bền vững, chỉ có phát triển nhanh hoặc chậm chứ không chấp nhận công ty rơi vào khủng hoảng. Tất cả quyền lợi của cổ đông, nhất là cổ đông gắn bó lâu dài với công ty, có thể được nhiều hoặc được ít chứ không bị mất.

Các mục tiêu đối với môi trường và xã hội

Với mục tiêu phát triển bền vững, ngoài các chiến lược để đạt được giá trị kinh tế, Công ty còn hướng đến mục tiêu về môi trường và cộng đồng như sau:

- ✓ Tuân thủ quy định về môi trường trong tất cả các hoạt động.
- ✓ Thực hiện trách nhiệm xã hội bằng những hành động cụ thể, thiết thực và nhân văn.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Các lĩnh vực kinh doanh dài hạn về Bất động sản và Dịch vụ là một trong những lĩnh vực mà Công ty đang tập trung phát triển, đồng thời Công ty còn đầu tư thêm vào các lĩnh vực tạo ra giá trị cao và thiết thực khác. Công ty lựa chọn chiến lược hoạt động dựa trên nền tảng của sự an toàn, chắc chắn, vừa đảm bảo mục tiêu lợi nhuận bền vững đi kèm với việc mang lại nhiều lợi ích cho cộng đồng xã hội.





Rủi ro về kinh tế

Nền kinh tế nước ta năm 2017 đang diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục đà phục hồi. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm nay tăng 6.81% so với năm 2016 vượt mục tiêu đề ra 6.7%. Tăng trưởng kinh tế đồng đều, thị trường tài chính chuyển biến ổn định, hoạt động đầu tư, thương mại có xu hướng cải thiện. Đặc biệt, trong năm nay thị trường bất động sản, du lịch cũng dần đánh dấu sự chuyển biến tích cực. Trong xu hướng toàn cầu hóa, mở cửa và hội nhập không ngừng, kinh tế Việt Nam có nhiều thuận lợi và đã đạt được những bước tiến vượt bậc nhưng cũng kèm theo rất nhiều khó khăn và thử thách.

Để đảm bảo an toàn và kinh doanh có hiệu quả Công ty luôn cố gắng thích nghi và tận dụng cơ hội trước mọi diễn biến của thị trường. Trong những năm qua Công ty luôn đẩy mạnh chất lượng dịch vụ để đạt được kỳ vọng đặt ra, đồng thời tăng cường đẩy mạnh các định hướng phát triển của mình để hạn chế những rủi ro khi thị trường bất động sản bị bão hòa hay có xu hướng đi chậm lại trong tương lai.





CÁC RỦI RO

Rủi ro về pháp luật

Những năm vừa qua, để góp phần xóa bỏ rào cản còn hạn chế về kinh doanh, cũng như cải thiện hành lang pháp lý để thu hút đầu tư, những văn bản pháp luật quan trọng như Luật doanh nghiệp, Luật kế toán, Bộ Luật lao động, Luật Thuế, Luật chứng khoán.. đã có nhiều thay đổi. Điều này vừa mang lại lợi ích nhưng cũng gây ra nhiều thách thức mới cho các doanh nghiệp trong quá trình hoạt động.

Là doanh nghiệp hoạt động dưới hình thức Công ty Cổ phần nên mọi hoạt động của C21 đều chịu sự chi phối bởi các bộ luật liên quan. Để hạn chế rủi ro pháp lý, Công ty đã luôn nhạy bén trong việc nhận ra những quy định ảnh hưởng đến quá trình hoạt động của mình, từ đó tiến hành nghiên cứu, cập nhật nhằm tìm ra hướng giải quyết tốt cho các vấn đề pháp lý gặp phải.

Bất động sản là tài sản quan trọng của mỗi quốc gia, các quan hệ giao dịch đối với loại tài sản này thường có tác động đến nền kinh tế. Do đó kinh doanh bất động sản chịu sự chi phối mạnh mẽ của pháp luật và sự quản lý của Nhà nước. Hiện nay, nhóm quy định liên quan đến ngành nghề hoạt động, Luật kinh doanh nhà ở, Luật Bất động sản cũng đã có những thay đổi từ 2014. Điểm nổi bật của sự thay đổi trong Luật bất động sản 2014 là việc các giao dịch bất động sản không nhất thiết phải qua sàn giao dịch. Điều này sẽ giúp tăng tính thanh khoản của thị trường do hạn chế tạo điều kiện cho bên thứ ba trở thành nhà đầu tư thứ cấp gây nên sự xáo trộn hay giá ảo trên thị trường.

Để hạn chế những rủi ro liên quan đến các văn bản pháp luật mà Công ty hoạt động, C21 luôn nghiên cứu, phân tích rõ các tác động trực tiếp của các luật này đến hoạt động của mình để từ đó có sự chuẩn bị rõ ràng cho từng vấn đề và có thể ứng phó kịp thời và hiệu quả khi xảy ra rủi ro. Công ty luôn cập nhật thường xuyên các quy định pháp luật mới trong lĩnh vực hoạt động, các quy định điều chỉnh về tổ chức hoạt động của Công ty cũng như sử dụng các dịch vụ tư vấn pháp lý khi có phát sinh để hạn chế rủi ro xuống mức thấp nhất.

Đối với lĩnh vực bất động sản

Với đặc thù của ngành đầu tư xây dựng bất động sản là chu kỳ kinh doanh khá dài, vốn đầu tư lớn, thu hồi vốn chậm và phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác quan khác. Vì đầu tư kinh doanh bất động sản cần có vốn lớn và vốn đầu tư dài hạn nên trong quá trình khai thác các dự án đầu tư BĐS thường kéo dài nhiều năm, đồng thời do đặc điểm này nên hoạt động KDBĐS luôn cần đến sự tham gia của ngân hàng và các tổ chức tín dụng. Điều này sẽ dẫn đến phát sinh thêm tiền lãi ngân hàng nếu dự án kéo dài, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động của doanh nghiệp.

Ngoài ra, kinh doanh bất động sản là một ngành cạnh tranh khốc liệt trên thị trường với nhiều Công ty tên tuổi có tiềm lực lớn đòi hỏi công ty phải có những kế hoạch cùng những bước đi vững chắc để cạnh tranh với các doanh nghiệp cùng ngành. Đồng thời, thị trường bất động sản là thị trường khó thâm nhập, bởi lẽ hàng hoá BĐS không bày bán trên thị trường như các loại hàng hoá khác, người mua và người bán BĐS không có cơ hội và đủ lượng thông tin để lựa chọn được thị trường phù hợp với BĐS cần giao dịch. Nhằm giảm thiểu những rủi ro như trên, Công ty đã đầu tư vào giai đoạn nghiên cứu, khảo sát rất kỹ lưỡng, đồng thời, Ban lãnh đạo và các bộ phận có liên quan như Kế hoạch - dự án, thiết kế kỹ thuật, ban quản lý Công trình luôn theo sát tiến độ thực hiện các dự án và cùng phối hợp để đánh giá tình trạng hiện tại, đưa ra phương án xử trí kịp thời.





RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH



Đổi với lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp

Do mới bổ sung thêm ngành kinh doanh trong lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp nên Công ty phải đối mặt với nhiều rủi ro và thách thức mới do Công ty chưa có nhiều kinh nghiệm đối với mảng kinh doanh này. Tuy nhiên, trong năm 2017 ngành nông, lâm nghiệp đang có dấu hiệu phục hồi sau những ảnh hưởng nặng nề của thiên tai năm 2016, điều này được kỳ vọng sẽ mang lại doanh thu đa dạng hơn cho C21 trong thời gian tới.

Đổi với lĩnh vực du lịch

Trong những năm qua, du lịch Việt Nam đang trên đà phát triển, lượng khách quốc tế đến cũng như khách du lịch nội địa ngày càng tăng. Du lịch Việt Nam ngày càng được biết đến nhiều hơn trên thế giới, nhiều điểm đến trong nước được bình chọn là địa chỉ yêu thích của du khách quốc tế. Du lịch đang ngày càng nhận được sự quan tâm của toàn xã hội. Cũng chính vì lý do đó mà có rất nhiều đối thủ cạnh tranh cả trong và ngoài nước tham gia khai thác. Vấn đề này đặt ra nhiều áp lực yêu cầu C21 phải thay đổi, nâng cấp hơn nữa khả năng cung cấp dịch vụ, tạo sự đặc sắc, mới mẻ để thu hút du khách, giữ vững thị phần.





Rủi ro khác

Ngoài những rủi ro trên, Công ty còn chịu những rủi ro khác cũng có thể xảy ra trong các trường hợp bất khả kháng như: thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn,... Những rủi ro này thường rất ít khi xảy ra, nhưng rất khó để có thể dự báo trước và nếu có phát sinh thì thường sẽ gây thiệt hại lớn cho C21 cả về người và tài sản.

Rủi ro môi trường

Đối với đặc thù hoạt động của C21, rủi ro về môi trường là những rủi ro nảy sinh trong quá trình thi công các dự án hay các hoạt động trong quá trình sản xuất. Nhận thức sâu sắc về tầm quan trọng của việc quản lý rủi ro môi trường, Ban lãnh đạo C21 luôn chú trọng công tác dự báo, giảm thiểu rủi ro và những tác động tiêu cực đến sức khỏe và an toàn của người dân địa phương xung quanh các dự án mà C21 đang triển khai.

Ngoài ra, do mở rộng lĩnh vực kinh doanh qua nông nghiệp, lâm nghiệp đòi hỏi C21 phải cẩn trọng hơn trong các vấn đề về môi trường vốn là vấn đề khó khăn với nhiều doanh nghiệp.

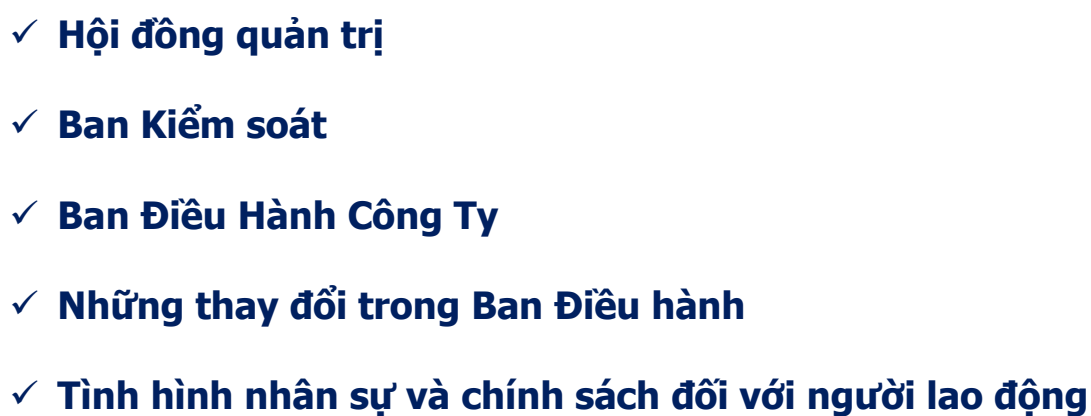

Công ty luôn áp dụng các biện pháp cụ thể nhằm đáp ứng tiêu chuẩn về môi trường theo quy định của từng ngành nghề và tại từng địa bàn của dự án. Mục tiêu của việc này là giảm thiểu tối đa tác động đến môi trường từ các hoạt động của Công ty để hướng đến phát triển bền vững.







TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

- 
- ✓ Hội đồng quản trị
 - ✓ Ban Kiểm soát
 - ✓ Ban Điều Hành Công Ty
 - ✓ Những thay đổi trong Ban Điều hành
 - ✓ Tình hình nhân sự và chính sách đối với người lao động
- 



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21



BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

| Thành viên | Chức Vụ |
|------------------------|-------------------|
| Ông Nguyễn Mạnh Hòa | Tổng Giám đốc |
| Lý Tiên Đạt | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Nguyễn Thị Minh Tân | Kế toán trưởng |

SƠ YẾU LỊCH LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH:

Ông Nguyễn Mạnh Hòa
– Tổng Giám đốc

- ✓ Năm sinh: 1961
- ✓ Trình độ chuyên môn: Cử nhân
- ✓ Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân: 716.898 cp – 3,7075% VDL

Quá trình công tác:

| Thời gian | Vị trí |
|-------------|--|
| 1986 - 1994 | Làm việc tại Báo Tuổi Trẻ |
| 1994 - Nay | Làm việc tại Công ty TNHH Tuổi Trẻ nay là CTCP Thế Kỷ 21 |



**Ông Lý Tiên Đạt –
Phó Tổng Giám đốc**

- ✓ Năm sinh: 1984
- ✓ Trình độ chuyên môn: Cử nhân
- ✓ Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân: 94 cp – 0,0005% VĐL

Quá trình công tác:

| Thời gian | Vị trí |
|-------------------|---|
| 2006 - 2011 | Chuyên viên phòng KHĐT – Công ty CP Thế Kỷ 21 |
| 2012 - 2015 | Trưởng phòng KHĐT – Công ty CP Thế Kỷ 21 |
| Từ T11/2015 - nay | Phó Tổng Giám đốc – Công ty CP Thế Kỷ 21 |

**Bà Nguyễn Thị Minh Tân
– Kế toán trưởng**

- ✓ Năm sinh: 1975
- ✓ Trình độ chuyên môn: Cử nhân
- ✓ Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân: 14.979 cp – 0,0775% VĐL

Quá trình công tác:

| Thời gian | Vị trí |
|-------------|--|
| 1999 – 2001 | Kế toán tại công ty TNHH TVXD Tuổi Trẻ |
| 2001 – 2006 | Kế toán tại công ty Giao Nhận Kho Vận Ngoại Thương |
| 2006 – nay | Kế toán tại công ty cổ phần Thế Kỷ 21 |



| Thành viên HĐQT | Chức Vụ |
|-----------------------|------------|
| Ông Trần Công Tuấn | Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Mạnh Hòa | Thành viên |
| Ông Đinh Thế Hiển | Thành viên |
| Bà Nguyễn Thị Anh Thư | Thành viên |
| Ông Louis. T.Nguyễn | Thành viên |

SƠ YẾU LỊCH LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

**Ông Trần Công Tuấn –
Chủ tịch HĐQT**

- ✓ Năm sinh: 1949
- ✓ Trình độ chuyên môn: Đại học sư phạm
- ✓ Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân: 737.348 cp – 3,8133% VDL
- ✓ Số cổ phiếu đại diện sở hữu: 747.697 cp – 3,8668% VDL

Quá trình công tác:

| Thời gian | Vị trí |
|------------------|---|
| 1975 – 1988 | Cán bộ quản lý ngành giáo dục |
| 1989 – 1994 | Cán bộ Ban trị sự Báo Tuổi Trẻ |
| 1995 – 1997 | Cán bộ Công ty TNHH Tuổi Trẻ. |
| 1998 – 2001 | Cán bộ quản lý Công ty TNHH Tân Uyên, cán bộ CTCP Thế Kỷ 21 |
| 2002 - 2011 | Phó Tổng giám đốc, TV.HĐQT CTCP Thế Kỷ 21 |
| 2012 - 2016 | Thành viên HĐQT CTCP Thế Kỷ 21 |
| Chức vụ hiện tại | Chủ tịch HĐQT |



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**Ông Đinh Thế Hiến –
Thành viên HĐQT**

- ✓ Năm sinh: 1961
- ✓ Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ tài chính, Kỹ sư CNTT
- ✓ Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân: 38.958 cp – 0,2015% VDL

Quá trình công tác:

| Thời gian | Vị trí |
|--|--|
| 1997 – 2004 | Phó phòng Thẩm định Quỹ Đầu Tư TP.HCM |
| 2004 đến nay | Viện trưởng Viện Nghiên Cứu Tin Học và Kinh Tế Ứng Dụng. |
| Chức vụ hiện tại | Thành viên HĐQT độc lập. |
| Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: | Viện trưởng Viện Nghiên cứu Tin học & Kinh tế ứng dụng Ủy viên Ủy ban Chiến lược Phát triển Ngân hàng TMCP Eximbank |

**Bà Nguyễn Thị Anh Thư –
Thành viên HĐQT**

- ✓ Năm sinh: 1978
- ✓ Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- ✓ Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân: 117.285 cp – 0,6066% VDL

Quá trình công tác:

| Thời gian | Vị trí |
|-------------|---|
| 2000 – 2005 | Cán bộ tiếp thị kinh doanh công ty TNHH Tân Uyên |
| 2006-3/2016 | Cán bộ nhân sự, chánh văn phòng, thư kí HĐQT công ty CP Thế Kỷ 21 |
| 4/2016-nay | Chánh văn phòng, thành viên HĐQT Công ty CP Thế Kỷ 21 |





**Ông LOUIS T. NGUYỄN –
Thành viên HĐQT**

- ✓ Năm sinh: 1963
- ✓ Trình độ chuyên môn: Chánh văn phòng, thành viên HĐQT Công ty CP Thế Kỷ 21
- ✓ Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân: 0 cp – 0,00% VĐL
- ✓ Số cổ phiếu đại diện sở hữu: 792.601 cp – 4,0990% VĐL

Quá trình công tác:

| Thời gian | Vị trí |
|---|--|
| 2003 – 2005 | Người sáng lập Quỹ IDG Ventures Vietnam |
| 2005 – 2007 | Giám đốc điều hành Vinacapital |
| 2007 – nay | Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Quỹ Saigon Asset Management |
| 20/06/2012 – nay | Thành viên HĐQT CTCP Thế Kỷ 21 |
| Chức vụ hiện tại | Thành viên HĐQT |
| Chức vụ hiện tại nắm giữ ở tổ chức khác | Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy; Thành viên HĐQT CTCP Hợp tác xã Kinh tế và Xuất nhập khẩu SAVIMEX |





BAN KIỂM SOÁT

| Thành viên Ban kiểm soát | Chức vụ |
|--------------------------|------------|
| Bà Nguyễn Thị Kim Dung | Trưởng Ban |
| Ông Phạm Trường Phương | Thành viên |
| Ông Võ Hoàng Chương | Thành viên |

Bà Nguyễn Thị Kim Dung
– Trưởng Ban Kiểm soát

- ✓ Năm sinh: 1955
- ✓ Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế Kỹ sư Nông nghiệp
- ✓ Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân: 33.170 cp – 0,1715% VDL

Quá trình công tác:

| Thời gian | Vị trí |
|----------------------|--|
| | Công tác tại Thành Đoàn TP. Hồ Chí Minh |
| 1981-11/1994 | - Cán bộ Ban Nông thôn Thành Đoàn - Bí Thự Đoàn Sở Thủy Sản |
| | Phó Bí Thư thường trực Đảng ủy (chuyên trách) Đảng ủy Thành Đoàn |
| | Công tác tại báo Tuổi trẻ |
| 11/1994 – 30/11/2012 | - Cán bộ Văn phòng - Phó Chánh Văn Phòng - Chánh Văn phòng |
| 01/12/2012 - nay | Trưởng Ban Kiểm soát |





**Ông Phạm Trường Phương –
Thành viên Ban Kiểm soát**

- ✓ Năm sinh: 1974
- ✓ Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế chuyên ngành Tài chính Ngân hàng, Cử nhân Tài chính Kế toán, Cử nhân chính trị
- ✓ Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân : 321 cp – 0,0017% VDL

Quá trình công tác:

| Thời gian | Vị trí |
|-------------|--|
| 2007 – 2008 | Phó giám đốc BQL Cụm Công nghiệp – khu dân cư Đô thị mới Nhị Xuân |
| 2008 – 2012 | TP kế hoạch CTCP Đầu tư Bất động sản EXIMLAND Giám đốc CTCP Đầu tư KCN – Đô thị Hóc Môn (thuộc EXIMLAND) |
| 2010 – nay | Thành viên Hội đồng khoa học – Viện Nghiên cứu Tin học & Kinh tế Ứng dụng (IIB) Giảng viên Trường Đại học Gia Định, trường ĐH Quốc tế Hồng Bàng |

**Ông Võ Hoàng Chương –
Thành viên Ban Kiểm Soát**

- ✓ Năm sinh: 1985
- ✓ Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính
- ✓ Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân: 0 cp – 0,00% VDL

• *Quá trình công tác:*

| Thời gian | Vị trí |
|-------------|--|
| 2009 – 2010 | Chuyên viên phân tích tài chính của CTCP quản lý quỹ đầu tư VIPC |
| 2010 - 2012 | Chuyên viên phân tích tài chính của CTCP chứng khoán Rồng Việt |
| 2012 – nay | Chuyên viên Phân tích đầu tư của Saigon Asset Management |

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN ĐIỀU HÀNH

Căn cứ chức năng, quyền hạn của Chủ tịch hội đồng quản trị và đơn xin nghỉ việc theo nguyện vọng cá nhân, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 quyết định chấm dứt hợp đồng lao động và bãi nhiệm chức danh phó tổng giám đốc của ông Lý Tiên Đạt kể từ ngày 10/02/2018.





TÌNH HÌNH NHÂN SỰ VÀ CHÍNH SÁCH VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

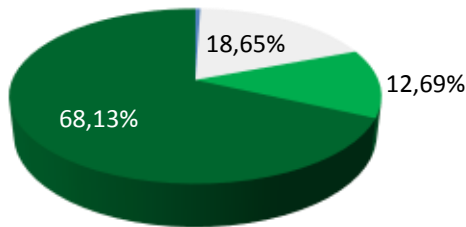
Tình hình nhân sự

Tổng số lao động tại ngày 31/12/2017 là 386 người

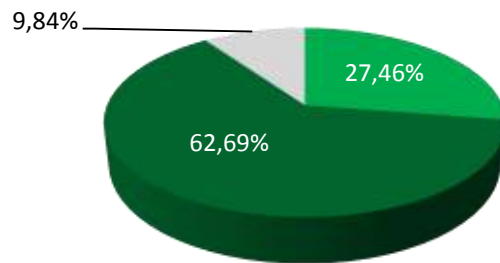
Trong đó

| STT | Tính chất phân loại | Năm 2016 | Năm 2017 | Tỷ trọng 2017 |
|----------|--|------------|------------|----------------|
| A | Theo trình độ | 333 | 386 | 100,00% |
| 1 | Trên đại học | 2 | 2 | 0,52% |
| 2 | Đại học | 61 | 72 | 18,65% |
| 3 | Cao đẳng | 43 | 49 | 12,69% |
| 4 | Khác | 27 | 263 | 68,13% |
| B | Theo tính chất hợp đồng lao động | 333 | 386 | 100,00% |
| 1 | Hợp đồng có xác định thời hạn | 76 | 106 | 27,46% |
| 2 | Hợp đồng không xác định thời hạn | 245 | 242 | 62,69% |
| 3 | Hợp đồng theo thời vụ (công nhật) | 15 | 38 | 9,84% |

THEO TRÌNH ĐỘ



THEO TÍNH CHẤT HỢP ĐỒNG LAO ĐỘNG



- Trên đại học ■ Đại học ■ Cao đẳng ■ Khác ■ Hợp đồng có xác định thời hạn ■ Hợp đồng không xác định thời hạn
- Hợp đồng theo thời vụ (công nhật)

THU NHẬP BÌNH QUÂN CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG QUA CÁC NĂM (ĐỒNG/THÁNG/NGƯỜI)

| STT | Năm | Mức lương bình quân (đồng/tháng/người) |
|-----|------|--|
| 1 | 2014 | 6.389.123 |
| 3 | 2015 | 7.344.306 |
| 4 | 2016 | 7.471.071 |
| 5 | 2017 | 7.177.000 |

CHÍNH SÁCH NGƯỜI LAO ĐỘNG



Chính sách đối với người lao động

C21 thực hiện đầy đủ các chế độ cho CBCNV theo đúng quy định của pháp luật như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, tổ chức khám sức khỏe hằng năm cho toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty, chăm lo cả về vật chất lẫn tinh thần cho người lao động thông qua những chính sách phúc lợi, lương thưởng, thù lao cho các cá nhân hay tập thể có thành tích xuất sắc trong công việc, vượt chỉ tiêu đề ra hoặc hỗ trợ kịp thời đối với những cá nhân có hoàn cảnh khó khăn.

Công ty luôn đảm bảo nền tảng cho một môi trường làm việc chuyên nghiệp, khuyến khích và thúc đẩy nhân viên cống hiến cho đam mê công việc, Công ty cam kết thực hiện tốt những thỏa ước và đáp ứng đầy đủ quy định về lao động. Luôn có những chính sách lương đảm bảo nhằm mục đích tạo động lực phấn đấu, phát triển của từng cá nhân trong Công ty. Mức lương bình quân của năm qua vẫn được duy trì hơn 7 triệu đồng/người/tháng. Đây là sự nỗ lực của toàn thể CBCNV công ty để có được kết quả tốt trong kinh doanh, từ đó nâng cao thu nhập của từng cá nhân.

Là một Công ty xuất thân từ một đơn vị báo chí, hoạt động văn nghệ, thể thao, giải trí của Công ty đều được ban lãnh đạo và Công đoàn quan tâm nhằm tạo một sân chơi gắn kết tình đồng nghiệp giữa các cá nhân trong Công ty với nhau.

Công ty luôn duy trì các hoạt động thi đua, khen thưởng hàng tháng nhằm khuyến khích động viên người lao động đạt năng suất, chất lượng hằng ngày, hoạt động này là một trong những biện pháp thúc đẩy sản xuất phát triển.

Các đoàn thể quần chúng thường xuyên tổ chức các hoạt động động văn nghệ, thể dục, thể thao giúp nâng cao đời sống tinh thần cho người lao động.

Công tác đào tạo

Về đào tạo, năm qua một số khóa đào tạo được công ty triển khai cho CBCNV nâng cao trình độ nhân lực trong tổ chức Công ty . Ngoài ra, một số khóa huấn luyện được tổ chức bắt buộc đối với toàn bộ người lao động tham gia sản xuất trực tiếp như đào tạo huấn luyện an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy và sơ cấp cứu.

Công tác bảo đảm an toàn lao động, phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường vẫn được công ty duy trì thực hiện. C21 chủ động trang bị đầy đủ các thiết bị bảo hộ lao động cho công nhân, thường xuyên kiểm tra đảm bảo an toàn để phục vụ cho hoạt động kinh doanh.





TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- ✓ Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- ✓ Tình hình hoạt động đầu tư
- ✓ Tình hình tài chính
- ✓ Cơ cấu cổ đông và thay đổi trong vốn đầu tư của chủ sở hữu
- ✓ Báo cáo tác động môi trường và xã hội của công ty







TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT, KINH DOANH

ĐVT: Triệu đồng

| Chỉ tiêu | Thực hiện 2016 | Kế hoạch 2017 | Thực hiện 2017 | TH/KH 2017 (%) | TH 2017/ 2016 (%) |
|----------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| Doanh thu | 147.591 | 419.419 | 433.533 | 103,37% | 293,74% |
| Doanh thu từ hoạt động tài chính | 9.805 | 29.256 | 38.996 | 133,29% | 397,72% |
| Thu nhập khác | 2.407 | - | 2.166 | - | 89,99% |
| Chi phí kinh doanh | 107.547 | 291.237 | 300.901 | 103,32% | 279,79% |
| Lợi nhuận trước thuế | 49.444 | 157.438 | 171.814 | 109,13% | 347,49% |
| Lợi nhuận sau thuế | 39.372 | 125.010 | 136.738 | 109,38% | 347,30% |
| LNST của cổ đông của công ty mẹ | 24.157 | 67.066 | 70.241 | 104,73% | 290,77% |
| Trích quỹ phúc lợi | 3.287 | 3.537 | 4.277 | 120,92% | 130,12% |
| Số cổ phiếu lưu hành BQ trong kỳ | 13.536.475 | 13.536.475 | 13.650.699 | 100,84% | 100,84% |
| EPS (đồng/cổ phiếu) | 1.617 | 4.693 | 4.832 | 102,96% | 298,82% |

Tổng kết năm 2017, các chỉ tiêu kinh doanh chủ yếu của Công ty đều đạt và vượt mức kế hoạch đề ra. Cụ thể, Doanh thu đạt 433,5 tỷ đồng, hoàn thành 103,37% kế hoạch và tăng 193,74% so với năm 2016, Lợi nhuận sau thuế đạt 136,7 tỷ đồng, hoàn thành 109,38% kế hoạch và tăng 247,30% so với năm 2016. Đáng lưu ý là doanh thu tài chính của Công ty đã tăng mạnh so với năm trước, tăng 297,72% đạt gần 39 tỷ đồng, nguyên nhân do tăng tiền lãi cho vay, tiền gửi ngân hàng và lãi chuyển nhượng vốn hợp tác dự án Gò Sao. Tuy nhiên, thu nhập khác lại giảm nhẹ 10,01% so với năm 2016.



Cơ cấu lợi nhuận gộp

ĐVT: Triệu đồng

| Khoản mục | Năm 2016 | | Năm 2017 | |
|-------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | Giá trị | Tỷ trọng (%) | Giá trị | Tỷ trọng (%) |
| Cho thuê văn phòng | 16.177 | 23,08% | 16.909 | 9,41% |
| Kinh doanh Bất động sản | 14.177 | 20,23% | 130.364 | 72,55% |
| Dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng - bùn | 40.952 | 58,44% | 35.503 | 19,76% |
| Dịch vụ cho thuê phòng nghỉ ăn uống | 31 | 0,04% | (3.703) | (2,06%) |
| Nông nghiệp | (1.638) | (2,34%) | (1.144) | (0,64%) |
| Kinh doanh khác | 380 | 0,55% | 1.274 | 0,71% |
| Tổng cộng | 70.079 | 100,00% | 179.684 | 100,00% |

Lợi nhuận từ các nhóm nghỉ dưỡng tắm khoáng – bùn, cho thuê văn phòng vẫn mang lại hiệu quả tốt, đặc biệt lợi nhuận từ nhóm kinh doanh Bất động sản trong năm tăng vượt bậc. Ngành kinh doanh bất động sản trở thành ngành chủ lực mang về lợi nhuận cao cho công ty với tỷ trọng trong năm là 72,55%, do lợi nhuận thu được từ dịch vụ cho thuê phòng nghỉ ăn uống giảm mạnh. Các khoản đầu tư trong những năm trước dần có hiệu quả và kì vọng mang lại nguồn lợi nhuận ổn định cho công ty trong những năm tiếp theo. Hoạt động của ngành nông nghiệp vẫn đang trong những bước đầu hình thành và chưa đạt được lợi nhuận. Tuy nhiên, nông nghiệp được kỳ vọng sẽ là một ngành mới với tiềm năng phát triển cao trong tương lai đối với C21. Với mục tiêu phát triển ngành nông nghiệp công nghệ cao dài hạn, hiện nay, Công ty đang cho trồng các sản phẩm xoài theo tiêu chuẩn Global Gap tại Trà Vinh. Ngành nông nghiệp công nghệ cao đang được chính phủ quan tâm và ưu tiên phát triển, do đó đây sẽ là ngành tiềm năng sẽ mang lại lợi nhuận cao cho Công ty trong tương lai.

Nhìn chung năm 2017 vừa qua, tình hình kinh doanh của công ty đã dần phục hồi và đem lại lợi nhuận cho Công ty, tuy nhiên do trong năm Công ty đang đẩy mạnh về hoạt động kinh doanh bất động sản và đầu tư phát triển thêm ngành nông nghiệp nên mảng hoạt động dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống đang giảm sút nhưng không đáng kể. Những hoạt động kinh doanh khác của công ty đều tăng so với năm trước, kết quả cho thấy lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh sau thuế tăng cao 247,30%, đây là một bước tiến tốt cho C21 trong tương lai.





TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

✎ LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

- ✓ Dự án khu dân cư với quy mô 6,5 ha tại phường Phước Long B, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh
- ✓ Dự án khu dân cư với quy mô 6 ha tại lô 9B7 – Khu đô thị Nam Sài Gòn (tên thương hiệu của dự án Camellia Garden), Tp.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



✎ **HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH**

- ✓ Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh khai thác cao ốc Yoco giữa Công ty và báo Tuổi Trẻ, tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50, lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng sau khi phân phối quỹ dự trữ bắt buộc (5%) và khen thưởng phúc lợi (5%) từ lợi nhuận này được chia đều cho 2 bên. Trong năm 2017, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 6.563.497.700 VND (năm 2016 là 5.927.033.863 VND).



- ✓ Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu dân cư 9B-7 Khu đô thị Nam Sài Gòn "Dự án Camellia Garden" và phụ lục số 12/PLHĐ-2014 ngày 29 tháng 5 năm 2014, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long tham gia hợp tác đầu tư 60% vốn trong dự án này. Vào cuối năm 2016, Nam Long và Công ty bắt đầu mở bán nhà – biệt thự thuộc dự án Camellia Garden, lợi nhuận sau thuế thu được từ việc mở bán các căn hộ này được tạm chia theo tỷ lệ góp vốn là Nam Long : 60% và Công ty : 40%. Trong năm 2017, lợi nhuận phải chia cho Nam Long từ hoạt động bán căn hộ cho dự án này là 57.988.429.834 VND (năm 2016 là 6.586.618.996 VND). Sau khi dự án hoàn tất, lợi nhuận được phân chia cho các bên sẽ được tính toán lại theo thực tế phát sinh doanh thu; chi phí trên cơ sở diện tích đất của mỗi bên.





TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT : đồng

| Chỉ tiêu | Thực hiện 2016 | Thực hiện 2017 | % Tăng giảm |
|----------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| Tổng tài sản | 760.042.854.435 | 787.396.375.954 | 3,60% |
| Doanh thu thuần | 147.591.054.378 | 433.533.082.110 | 193,74% |
| Lợi nhuận từ HĐKD | 48.878.877.930 | 170.415.416.021 | 248,65% |
| Lợi nhuận khác | 565.122.546 | 1.398.306.058 | 147,43% |
| Lợi nhuận trước thuế | 49.444.000.476 | 171.813.722.079 | 247,49% |
| Lợi nhuận sau thuế | 39.371.858.147 | 136.737.618.460 | 247,30% |

| Các chỉ tiêu | ĐVT | Năm 2016 | Năm 2017 |
|--|------|----------|----------|
| Chỉ tiêu về khả năng thanh toán | | | |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn | Lần | 1,93 | 1,84 |
| Hệ số thanh toán nhanh | Lần | 1,92 | 1,83 |
| Chỉ tiêu về cơ cấu vốn | | | |
| Hệ số Nợ/Tổng tài sản | % | 37,44% | 33,48% |
| Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | % | 59,84% | 50,33% |
| Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | | |
| Vòng quay hàng tồn kho | Vòng | 40,60 | 120,26 |
| Vòng quay tài sản | Vòng | 0,22 | 0,57 |
| Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | | |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | % | 26,68% | 30,83% |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu | % | 8,46% | 27,37% |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản | % | 5,18% | 17,67% |
| Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/ DTT | % | 33,12% | 38,42% |



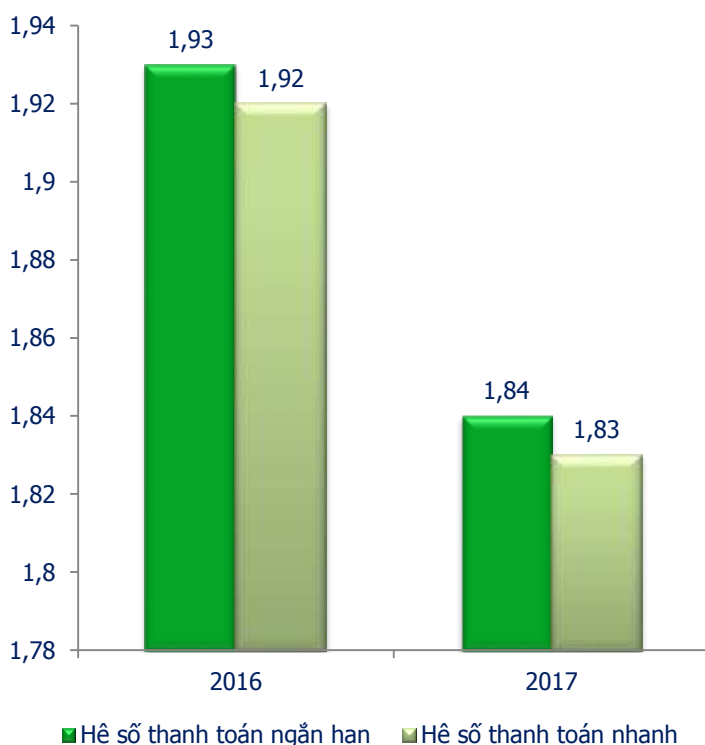
Khả năng thanh toán

Năm 2017, các hệ số khả năng thanh toán của Công ty đều giảm nhẹ so với năm 2016: chỉ số thanh toán ngắn hạn giảm từ 1,93 lần xuống 1,84 lần và hệ số thanh toán nhanh giảm từ 1,92 lần xuống 1,83 lần.

Hệ số thanh toán ngắn hạn giảm mạnh là do nợ ngắn hạn của Công ty tăng hơn 38,586 tỷ đồng tương đương tăng 28,30% so với cùng kỳ, ngoài ra trong kỳ tài sản ngắn hạn của Công ty cũng tăng nhưng thấp hơn mức độ tăng của nợ ngắn hạn, tăng 22,11% đạt giá trị 58,263 tỷ đồng. Biến động làm tăng nợ ngắn hạn chủ yếu đến từ 02 khoản mục chính: người mua trả tiền trước ngắn hạn và phải trả ngắn hạn khác. Trong năm, người mua trả tiền trước ngắn hạn tăng với giá trị đạt được 50,3 tỷ đồng và khoản phải trả khác đó là trả lợi nhuận Công ty Nam Long đối tác hợp tác kinh doanh với giá trị 64,6 tỷ đồng

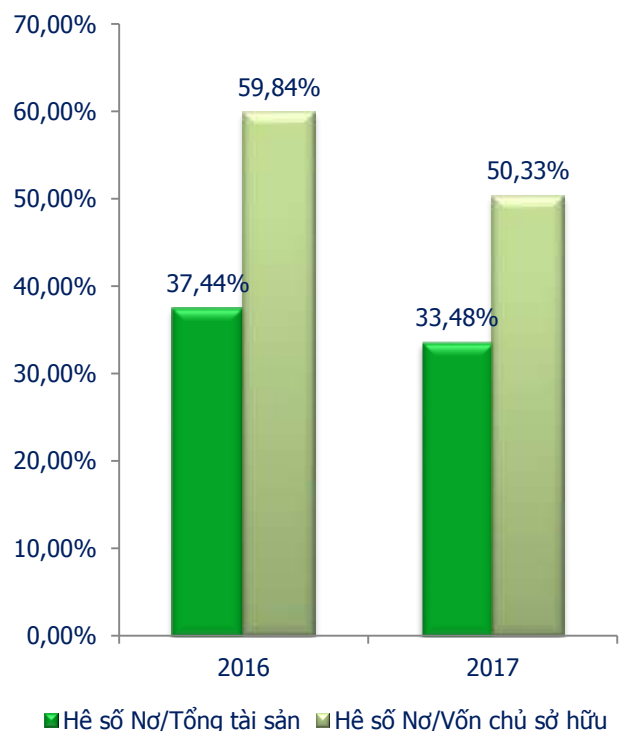
Tài sản ngắn hạn tăng so với năm trước là do tiền và các khoản tương đương tiền tăng 45,188 tỷ đồng vì trong năm 2017 Công ty đã tăng khoản tiền đi gửi có kỳ hạn tại ngân hàng.

Tổng quan, mặc dù các hệ số thanh toán của Công ty đều trong xu hướng giảm nhưng nguyên nhân giảm là từ các khoản chi phát sinh để đầu tư vào sản xuất kinh doanh và các khoản chi này đã mang lại hiệu quả khi kết quả kinh doanh 2017 của Công ty rất khả quan



Chỉ số cơ cấu vốn

Nhìn chung, trong năm 2017 các chỉ số về cơ cấu vốn của Công ty giảm so với năm 2016 nhưng không đáng kể. Cụ thể, hệ số nợ trên tổng tài sản là 33,48% và nợ trên vốn chủ sở hữu là 50,33%, nguyên nhân dẫn đến sự giảm nhẹ này là do nợ phải trả giảm so với năm trước. Trong đó, năm 2017 nợ phải trả của C21 giảm 7,36% đạt 263,6 tỷ đồng, nguyên nhân là do nợ dài hạn giảm mạnh giảm 40,16% so với năm trước. Tổng tài sản tăng khoản 3,60% đạt 787,4 tỷ đồng, trong đó nguyên nhân đến từ tài sản ngắn hạn tiền và các khoản tương đương. Ngoài ra, vốn chủ sở hữu của Công ty có sự biến động với giá trị đạt được 523,8 tỷ đồng, tăng 10,16%. Như vậy, rủi ro về áp lực tài chính của Công ty có sự giảm nhẹ trong thời gian tới, với duy trì tốt các hoạt động kinh doanh cốt lõi công ty có thể đảm bảo được khả năng thanh toán các khoản nợ phải trả hiện tại.



Chỉ số năng lực hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho đã tăng mạnh từ 40,60 vòng lên 120,26 vòng và vòng quay tài sản tăng 0,22 vòng lên 0,57 vòng. Nguyên nhân là do giá vốn hàng bán trong năm tăng cao 227,5%, đạt giá trị 253,85 tỷ đồng, chủ yếu đến từ chi phí chuyển nhượng bất động sản tại dự án Camellia Garden, với giá trị tăng từ 24,56 tỷ đồng lên 195,99 tỷ đồng. Do trong năm Công ty đã tăng doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và hoạt động hiệu quả trong kinh doanh nông nghiệp nên dẫn đến doanh thu thuần của Công ty cũng tăng cao từ 147,5 tỷ đồng lên 433,5 tỷ đồng, điều này cũng đã làm cho vòng quay tài sản tăng 0,35 vòng.



Chỉ số khả năng sinh lời

Nhìn chung, tất cả các chỉ số khả năng sinh lời của Công ty đều tăng cao so với năm 2016, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế tăng cao lần lượt 248,65% và 247,30%, bên cạnh đó doanh thu thuần cũng tăng 200,51%. Lợi nhuận sau thuế của C21 tăng cao nguyên nhân là do trong năm 2017 ngoài doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ doanh thu từ hoạt động tài chính tăng khá cao đạt 29,91 tỷ đồng, đến từ khoản lãi từ chuyển nhượng vốn góp hợp tác kinh doanh dự án Gò Sao, Q12 cho Công ty TNHH MTV Đầu Tư Gia Cư. Tuy nhiên, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu chỉ tăng nhẹ khoảng 3,60% và 10,16% điều này làm cho chỉ số ROE, ROA và biên lợi nhuận của Công ty tăng đáng kể trong năm.



**CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI
TRONG VỐN ĐẦU TƯ CHỦ SỞ HỮU**

| | |
|---|--------------------|
| Cổ phần phổ thông: | 19.336.371 cổ phần |
| Cổ phần ưu đãi: | 0 cổ phần |
| Số lượng cổ phần đang lưu hành: | 14.484.015 cổ phần |
| Cổ phiếu quỹ: | 4.852.356 cổ phần |
| Mệnh giá: | 10.000 VNĐ |
| Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng: | 0 cổ phần |
| Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng: | 0 |

Danh sách cổ đông lớn

| STT | SL CP | Tỷ lệ (%) |
|---|------------|-----------|
| Trần Công Tuấn | 737.348 | 5,1% |
| Trần Minh Đức | 1.162.020 | 8,0% |
| ĐẶNG HỒNG ÂN | 829.147 | 5,7% |
| BÁO TUỖ TRẺ | 922.875 | 6,4% |
| CÔNG TY TNHH TRẦN MINH AN (Trần Công Tuấn đại diện) | 747.697 | 5,2% |
| VIETNAM EQUITY HOLDING (Louis T.Nguyễn đại diện) | 792.601 | 5,5% |
| Số cổ phiếu đang lưu hành | 14.484.015 | - |

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG NĂM 2017

| STT | Loại Cổ đông | Số lượng | Số CP sở hữu | Tỷ lệ (%) |
|-----|------------------|------------|-------------------|----------------|
| 1 | Trong nước | 714 | 12.941.667 | 66,93% |
| 2 | Nước ngoài | 13 | 1.542.348 | 7,98% |
| 3 | Nhà nước | 0 | 0 | 0,00% |
| 4 | Cổ phiếu quỹ | 1 | 4.852.356 | 25,09% |
| | Tổng cộng | 728 | 19.336.371 | 100,00% |
| 1 | Cổ đông lớn | 6 | 5.191.688 | 26,85% |
| 2 | Cổ đông nhỏ | 721 | 9.292.327 | 48,06% |
| 3 | Cổ phiếu quỹ | 1 | 4.852.356 | 25,09% |
| | Tổng cộng | 728 | 19.336.371 | 100,00% |
| 1 | Cổ đông tổ chức | 13 | 8.552.782 | 44,23% |
| 2 | Cổ đông cá nhân | 714 | 5.931.233 | 30,67% |
| 3 | Cổ phiếu quỹ | 1 | 4.852.356 | 25,09% |
| | Tổng cộng | 728 | 19.336.371 | 100,00% |

Tình hình thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

Không có

Giao dịch cổ phiếu quỹ

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

Các chứng khoán khác

Không có



BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- ✓ **Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh**
- ✓ **Tình hình tài chính**
- ✓ **Những cải tiến về cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý**
- ✓ **Kế hoạch phát triển trong tương lai**
- ✓ **Giải trình của Ban Giám đốc với ý kiến kiểm toán**
- ✓ **Trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty**





ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Trong năm 2017 nền kinh tế nước ta tiếp tục diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới đang phục hồi hơn so với năm trước, tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2017 lên 3,6%, tăng 0,1 điểm phần trăm so với mức 3,5% đã dự báo và cao hơn hẳn mức tăng 3,2% của năm 2016, tăng trưởng thương mại toàn cầu có bước cải thiện so với năm trước, ngành bất động sản cũng có bước tiến triển tốt khi thị trường kinh doanh bất động đang biến động tích cực khi tăng trở lại với mức tăng 4,07% so với năm 2016 và được dự đoán sẽ tăng hơn trong năm sau, đồng thời được chính phủ quan tâm nên khó có thể xảy ra “bong bóng” bất động sản. Tuy nhiên nền kinh tế trong nước vẫn gặp phải rủi ro và đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức bởi diễn biến phức tạp của thời tiết, biến đổi khí hậu, ảnh hưởng không nhỏ đến sản xuất và đời sống. Trước tình hình kinh tế như trên, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của C21 trong năm qua cũng bị ảnh hưởng không nhỏ với những khó khăn chung của nền kinh tế và sự thay đổi lãnh đạo chủ chốt của công ty. Tuy nhiên dưới sự đồng lòng của các cán bộ nhân viên cũng như các phương hướng đúng đắn của ban lãnh đạo Công ty, C21 đã có một năm hoạt động thành công khi các chỉ tiêu chủ chốt đều vượt kế hoạch đề ra.

Tổng doanh thu thuần trong năm 2017 đã tăng đến 200,51% so với năm 2016 và lợi nhuận trước và sau thuế của Công ty cũng tăng cao so với năm trước, tăng 246,73%. Cổ tức được công ty thực hiện chi trả cho cổ đông đúng theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã giao phó, mức cổ tức năm 2017 chi trả là 7% cổ phiếu thưởng và 5% bằng tiền.

Năm 2017, Ban Tổng Giám đốc cùng CBNV công ty đã tập trung vào các việc:

- ✓ Cùng với đối tác Công ty cổ phần đầu tư Nam Long tập trung phát triển, kinh doanh dự án Camellia Garden.
- ✓ Tập trung xây dựng các khu dân cư Phước Long B, các dự án khu du lịch Mũi Đá, suối khoáng Phong Điền.
- ✓ Năng lực tài chính của công ty, dòng tiền vẫn đảm bảo tốt. Công ty có danh mục đầu tư không quá nhiều nhưng nhóm ngành thuộc nhóm ổn định và tăng trưởng. Công tác thẩm định đầu tư kỹ, không nóng vội.

DVT: Triệu đồng

| Chỉ tiêu | Thực hiện 2016 | Kế hoạch 2017 | Thực hiện 2017 | TH/KH 2017 (%) | TH 2017/ 2016 (%) |
|-----------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| Doanh thu | 147.591 | 419.419 | 433.533 | 103,37% | 293,74% |
| Lợi nhuận trước thuế | 49.444 | 157.438 | 171.814 | 109,13% | 347,49% |
| Lợi nhuận sau thuế | 39.372 | 125.010 | 136.738 | 109,38% | 347,30% |
| LNST của cổ đông công ty mẹ | 24.157 | 67.066 | 70.241 | 104,73% | 290,77% |
| EPS (đồng/cổ phiếu) | 1.617 | 4.693 | 4.832 | 102,96% | 298,82% |

HOẠT ĐỘNG Ở CÁC CƠ SỞ KINH DOANH

Đơn vị tính: Triệu đồng

| Các bộ phận | TH 2016 | KH 2017 | TH 2017 | So sánh với kế hoạch | So sánh với cùng kỳ |
|--------------------------------|---------|---------|---------|-------------------------|------------------------|
| YOCO | | | | | |
| Doanh thu thuần | 24.111 | 24.520 | 25.305 | 103,20% | 104,95% |
| Chi phí | 8.634 | 9.220 | 8.688 | 94,23% | 100,63% |
| Lãi sau thuế | 12.477 | 12.240 | 13.293 | 108,60% | 106,51% |
| Bất động sản - Camellia | | | | | |
| Doanh thu thuần | 38.741 | 298.279 | 326.355 | 109,41% | 842,40% |
| Chi phí | 25.019 | 197.652 | 210.762 | 106,63% | 842,41% |
| Lãi sau thuế | 10.977 | 80.501 | 92.475 | 114,87% | 842,44% |
| SAO MAI | | | | | |
| Doanh thu – thu nhập | 68.959 | 73.320 | 67.127 | 91,55% | 97,34% |
| Chi phí | 43.049 | 45.950 | 44.233 | 96,26% | 102,87% |
| Lãi sau thuế | 21.810 | 21.896 | 18.255 | 83,37% | 83,55% |
| HÀM TÂN | | | | | |
| Doanh thu – thu nhập | 14.280 | 15.300 | 10.408 | 68,03% | 72,89% |
| Chi phí | 18.105 | 18.500 | 16.966 | 91,71% | 93,80% |
| Lỗ sau thuế | (3.373) | (3.200) | (6.558) | 204,94% | 194,89% |
| AN VIỆT | | | | | |
| Doanh thu – thu nhập | 150 | 4.500 | 1.687 | 37,49% | 1124,67% |
| Chi phí | 2.112 | 2.915 | 4.333 | 148,64% | 203,52% |
| Lãi sau thuế | (1.899) | 800 | (2.646) | -330,75% | 139,34% |





TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: Đồng

| Chỉ tiêu | 2016 | 2017 | % tăng giảm |
|-----------------------|------------------------|------------------------|--------------|
| Tài sản ngắn hạn | 263.537.307.635 | 321.800.078.399 | 22,11% |
| Tài sản dài hạn | 496.505.546.800 | 465.596.297.555 | -6,23% |
| Tổng tài sản | 760.042.854.435 | 787.396.375.954 | 3,60% |
| Nợ ngắn hạn | 136.344.792.432 | 174.930.923.532 | 28,30% |
| Nợ dài hạn | 148.208.884.195 | 88.683.904.517 | -40,16% |
| Vốn chủ sở hữu | 475.449.177.808 | 523.781.547.905 | 10,17% |
| Tổng nguồn vốn | 760.042.854.435 | 787.396.375.954 | 3,60% |

Vốn chủ sở hữu và nợ phải trả:

Nợ phải trả của công ty đã giảm 7,36% đạt mức 263,61 tỷ đồng, cơ cấu nợ có sự thay đổi khi tỷ trọng nợ ngắn hạn ngày càng được nâng cao, tuy nhiên nợ dài hạn lại giảm mạnh. Trong năm, nợ ngắn hạn có sự tăng đến 28,30%, đạt mức 174,931 tỷ đồng, chủ yếu do chi phí phát sinh đối với nhà thầu thi công dự án Camellia Garden, đây là một trong những dự án bất động sản chính mà C21 đang triển khai. Ngoài ra, các khoản khách hàng đặt cọc và trả trước tiền mua bất động sản cũng đã ảnh hưởng nhiều đến nợ ngắn hạn từ đó dẫn đến sự biến động trên.

Nợ dài hạn lại giảm 40,16%, đạt mức 88,68 tỷ đồng. Nguyên nhân chính dẫn đến sự thay đổi này phải kể đến khoản phải trả khác từ dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn. Vốn chủ sở hữu tăng 10,17%, đạt mức 523,78 tỷ đồng do sự tăng lên của lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Như vậy, để tài trợ cho hoạt động kinh doanh cốt lõi, C21 đã có sự gia tăng từ nợ ngắn hạn. Về tổng thể, mặc dù nợ phải trả giảm cũng đáng kể so với năm trước, điều này có thể thấy tình hình đảm bảo các khoản nợ vẫn được thực hiện tốt, tốc độ tiêu thụ các dự án bất động sản mà công ty đầu tư khá nhanh nên rủi ro tài chính cho sự tăng lên của nợ phải trả được đánh giá là không lớn đối với C21.



Tài sản:

Tổng tài sản của công ty đã tăng 3,60%, đạt mức 787,396 tỷ đồng, cơ cấu tài sản thay đổi theo hướng tăng tài sản ngắn hạn, trong đó giá trị tài sản ngắn hạn đã tăng khá cao 22,11%, chủ yếu do các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, từ tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tăng 73,46% đạt 54,368 tỷ đồng. Ngoài ra, trong năm nay Công ty còn tăng khoản đầu tư dài hạn cho các công ty liên doanh, liên kết. Trong cơ cấu tài sản ngắn hạn, tiền và các khoản tương đương tiền vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất.

Năm 2017, tài sản dài hạn của công ty giảm nhẹ 6,23%, đạt mức 465,6 tỷ đồng, chủ yếu do công ty giảm tài sản dở dang dài hạn, phần lớn giảm từ phần chi phí tại dự án Camellia Garden – dự án cùng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần đầu tư Nam. Tuy tài sản dài hạn có giảm nhẹ so với năm 2016, nhưng với sự gia tăng cao của tài sản ngắn hạn đã làm cho tổng tài sản có sự chuyển biến tích cực hơn trong năm qua





NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Trong năm 2017, Công ty vẫn tiếp tục các hoạt động với cơ cấu tổ chức và các chính sách quản lý đã đặt ra, luôn xem xét và cân nhắc cải tiến khi cần thiết để có thể duy trì, phát triển các hoạt động kinh doanh hiệu quả nhất.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI



Bất động sản: Thị trường bất động sản năm 2018 có xu hướng phát triển tốt hơn năm 2017, sức mua cao. Dự báo trong giai đoạn 2018-2020, thị trường bất động sản tiếp tục sẽ có sự điều chỉnh lớn để giải quyết tình trạng lệch pha cung cầu hiện nay, giúp cho thị trường trở lại hướng phát triển lành mạnh hơn. Sẽ có sự chuyển hướng mạnh sang phân khúc thị trường bất động sản có giá vừa túi tiền, đáp ứng nhu cầu thật của đa số người có thu nhập trung bình.

Du lịch: năm 2017 là một năm thành công của du lịch Việt Nam, nó tiếp nối những thành công của năm 2016 và phát triển với những kết quả mạnh mẽ hơn. Đây là lần đầu tiên, du lịch Việt Nam đạt mức tăng trưởng liên tiếp suốt 2 năm với một tốc độ rất cao. Trong năm 2018, Công ty sẽ đẩy mạnh nguồn nhân lực nhằm tạo ra những sản phẩm du lịch đa dạng hơn, chất lượng và độc đáo hơn.

- ✓ Từ các nhận định tình hình năm 2018, phương hướng đầu tư trong năm tới như sau:
- ✓ Hoàn tất kinh doanh KDC Camellia - lô 9B7 Nam Sài Gòn với quy mô 6ha; triển khai dự án KDC 6,5 ha tại Phước Long B, Quận 9, phát triển thêm quỹ đất cho những dự án KDC nhỏ;
- ✓ Tiếp tục đầu tư, phát triển quỹ đất nông nghiệp, xây dựng đội ngũ chuyên trách về nông nghiệp;

Nông nghiệp: Chính phủ bắt đầu thực thi một số chính sách cụ thể tái cơ cấu nông nghiệp, nhưng kết quả thấp, tình trạng về đất đai có thể có một số thay đổi theo hướng phù hợp SX hàng hóa năng suất cao, hiệu quả hơn nhưng cũng là chắp vá đối phó. Tuy vậy, Thế Kỳ 21 vẫn nên giữ định hướng đầu tư vào nông nghiệp. Những năm đầu tập trung vào khâu tăng quỹ đất và giải quyết khâu yếu nhất là nhân sự quản lý và chuyên môn. Năm 2018, bắt đầu SXKD nhằm hình thành đội ngũ cán bộ có chuyên môn SXKD nông nghiệp và tạo liên kết, kết nối với Công ty, tổ chức tiêu thụ.

Tổng hợp kế hoạch các chỉ tiêu kinh doanh 2018

- Doanh thu – thu nhập : 433,912 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 134,165 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 106,967 tỷ
- Lợi nhuận cổ đông Công ty mẹ : 44,795 tỷ
- EPS : 2.938 đồng/ cổ phiếu

Tổng hợp kế hoạch các chỉ tiêu kinh doanh 2018 (Đvt: triệu đồng)

| Diễn giải | Doanh thu, TN khác, TN tài chính | Chi phí | Lãi trước thuế | Lãi sau thuế 2018 | Lãi cổ đông Cty mẹ |
|----------------------|----------------------------------|----------------|----------------|-------------------|--------------------|
| Bất động sản | 330.252 | 205.255 | 124.997 | 99.998 | 41.380 |
| Cao Ốc Yoco | 26.769 | 9.508 | 17.261 | 13.809 | 6.904 |
| Camellia | 303.483 | 195.747 | 107.736 | 86.189 | 34.476 |
| Du lịch | 93.195 | 76.838 | 16.357 | 11.518 | 8.652 |
| Sao Mai | 71.287 | 47.338 | 23.949 | 19.110 | 16.244 |
| Hàm Tân TK21 | 14.805 | 18.940 | -4.135 | -4.135 | -4.135 |
| Đào Ngọc | 7.103 | 10.560 | -3.457 | -3.457 | -3.457 |
| Nông nghiệp | 6.465 | 6.654 | -189 | -189 | -132 |
| An Việt TK21 | 6.465 | 6.654 | -189 | -189 | -132 |
| Thu nhập khác | 4.000 | 11.000 | -7.000 | -4.360 | -5.104 |
| Minh Trân | - | - | - | 1.240 | 496 |
| Khác | 4.000 | 11.000 | -7.000 | -5.600 | -5.600 |
| Tổng cộng | 433.912 | 299.747 | 134.165 | 106.967 | 44.795 |

Tổng hợp chi phí đầu tư 2018 (ĐVT: Tỷ đồng)

| Các dự án đang thực hiện | Tổng vốn dự kiến | Tổng vốn đã đầu tư | Vốn đầu tư năm 2018 |
|---|------------------|--------------------|---------------------|
| Dự án Phước Long B Q.9 | 720,00 | 85,87 | 30,00 |
| Dự án Tuổi Trẻ Q.Thù Đức | 99,00 | 4,00 | 60,00 |
| Dự án Chuối cửa hàng trái cây (MTAS) | 4,00 | 1,80 | 2,20 |
| Dự án Nhơn Trạch | 81,33 | 23,96 | 27,52 |
| Tổng cộng (các DA hiện hữu) | 904,33 | 115,63 | 119,72 |
| Vốn CSH dự kiến các dự án hiện hữu | | | 119,72 |
| Vốn CSH dự kiến phát triển dự án mới | | | 46,76 |
| Tổng cộng nhu cầu vốn cho 2018 | | | 166,48 |

Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

Theo báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017, đơn vị kiểm toán độc lập là Công ty TNHH BDO đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính năm 2017 của CTCP Thế Kỷ 21, vì vậy Ban Tổng Giám đốc không có ý kiến giải trình thêm.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG





VỀ KINH TẾ

Từ ngày thành lập đến nay, C21 đã đặt ra phương châm là sẽ tạo ra lợi nhuận bền vững cho Công ty và đồng thời phải đảm bảo lợi ích của cộng đồng, xã hội. Để xây dựng nên một thương hiệu được mọi người biết tới cần dựa trên chất lượng của sản phẩm, hiệu quả và cả uy tín của Công ty được khách hàng đánh giá. Cho đến thời điểm này, Công ty Cổ phần C21 vẫn tiếp tục duy trì hoạt động với tinh thần tuân thủ pháp luật, luôn thực hiện các nghĩa vụ về thuế, việc này góp phần gia tăng ngân sách nhà nước và kéo theo sự phát triển kinh tế trong khu vực.

Trong những năm qua, Công ty đã luôn cố gắng duy trì các giá trị về kinh tế mang lại đúng với mục tiêu đã theo đuổi. Cụ thể là trong năm 2017, C21 đã tạo ra được những giá trị rất đáng để ghi nhận sau đây:

| Tiêu chí | Giá trị mang lại trong năm 2017 |
|-------------------|---|
| Kết quả hoạt động | Doanh thu thuần: 433,533 tỷ đồng; LNST: 136,738 tỷ đồng |
| Cổ đông | Thưởng CP Quỹ với tỷ lệ 7%; Chi cổ tức 2016 thực hiện 2017 là 12% |
| Nộp ngân sách | Tổng khoản đã nộp ngân sách năm 2017 bằng 64,553 tỷ đồng |
| Người lao động | Mức lương bình quân 2017 là 7.177.000 triệu đồng/người/tháng |





VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ NĂNG LƯỢNG

Đối với C21 hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, đầu tư, điều hành và cung cấp thêm các dịch vụ du lịch. Những lĩnh vực này, tuy không trực tiếp sử dụng các nguồn tài nguyên thiên nhiên nhưng vẫn cần phải sử dụng những nguồn tài nguyên như điện, nước để đảm bảo duy trì hoạt động hiệu quả. Bên cạnh những hoạt động chính của Công ty thì C21 đã mở rộng thêm vào ngành nghề hoạt động của mình ở các lĩnh vực nông nghiệp, việc này giúp cải tiến hơn các hoạt động chủ yếu của Công ty, đồng thời giúp C21 có ý thức trách nhiệm và nghĩa vụ trong việc sử dụng hợp lý và tiết kiệm các nguồn năng lượng một cách hiệu quả nhất, đó là điều mà Công ty quan luôn xem trọng.

Đến nay, C21 vẫn tiếp tục các hoạt động liên quan đến việc bảo vệ môi trường trong sạch như thường xuyên dọn vệ sinh, thu gom rác hoạt động được Công ty xử lý một cách hiệu quả đúng theo quy định của nhà nước đưa ra. Đồng thời, C21 còn tuyên truyền, khuyến khích việc sử dụng tiết kiệm điện, nước tối đa nhưng vẫn đảm bảo được hiệu quả hoạt động của Công ty, việc này sẽ giúp tiết kiệm chi phí hoạt động cho doanh nghiệp. Quan trọng hơn, đối với lĩnh vực kinh doanh du lịch thì đảm bảo môi trường xung quanh các khu vực du lịch được Công ty quan tâm hàng đầu, đây là điều quan trọng mà khi một khách hàng chú trọng tới việc lựa chọn các sản phẩm dịch vụ mà Công ty đưa ra. Việc này cần có chiến lược kinh doanh cung như kỹ năng điều hành hiệu quả cũng là một trong nhiều cơ hội mà Công ty cần nắm bắt để tạo nên sự khác biệt đối với những nhà kinh doanh khác cũng như tạo nên dấu ấn cho khách hàng. Trong tương lai, C21 cần phải nỗ lực hơn nữa có những biện pháp để có thể đạt được mục đích hoạt động của Công ty. Ngoài ra, trong quá trình hoạt động Công ty chưa vi phạm đến quy định của môi trường.

The background of the entire page is a dense, close-up photograph of vibrant green leaves, likely from a plant like basil or mint. The leaves are oval-shaped with prominent veins and are arranged in a lush, overlapping pattern. A white text box with rounded corners is superimposed on the right side of the image.

Hành động đối với môi trường

Thành phố Hồ Chí Minh được coi là trung tâm lớn của đất nước, nơi mà các nhà đầu tư và các nhà kinh doanh muốn hướng tới, phát triển và hiện nay nó cũng được coi là trung tâm của sự phát triển và phồn vinh. Tuy nhiên, vấn đề cần giải quyết ô nhiễm môi trường, kết cấu hạ tầng hạn chế là những vấn đề gây khó khăn đối với chính phủ, đây cũng là nguyên nhân dẫn tới việc các dự án bất động sản bị đóng băng gây nhiều khó khăn các nhà đầu tư kinh doanh bất động sản. Và đối với một doanh nghiệp lớn như C21 chuyên cung cấp những sản phẩm dịch vụ thì đây là vấn đề cần chú trọng tới.

Để khắc phục những vấn đề trên Công ty đã cho thu gom rác thải, trồng nhiều cây xanh ở khu làm việc và cả khu vực du lịch, đặt nhiều thùng rác hơn tại những nơi có đông người qua lại, cần nâng cao hơn cho các đội ngũ nhân viên dọn dẹp để đảm bảo môi trường sạch đẹp hơn.

ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG, KHÁCH HÀNG VÀ CỘNG ĐỒNG

✎ Đối với người lao động

Giải quyết về nhu cầu việc làm cũng được Công ty quan tâm tới và C21 đã và đang tạo công việc ổn định cho nhân viên của mình, đồng thời C21 luôn tuân thủ các quy định dành cho người lao động, duy trì được các chính sách phúc lợi đều đặn hằng năm. Để nâng cao hiệu quả cho Công ty, C21 đã cải thiện thu nhập bình quân của người lao động trong những năm gần đây, điều này đã tạo điều kiện cho Công ty phát triển

C21 luôn đảm bảo 100% người lao động được ký hợp đồng lao động, có việc làm ổn định, được công ty mua BHXH, BHYT, BHTN và bảo hiểm tai nạn đầy đủ theo quy định của pháp luật. Các chế độ như nghỉ phép, nghỉ lễ, nghỉ Tết, tiền ăn giữa ca, bồi dưỡng hiện vật được công ty chăm lo đầy đủ cho người lao động. Ngoài ra, Công ty luôn phối hợp với Công đoàn tổ chức thăm hỏi, trợ cấp khó khăn cho những người lao động ốm đau, gia đình gặp hoàn cảnh khó khăn.



✎ Đối với cộng đồng

Đi song song với chính sách phúc lợi cho CB.CNV của mình thì công tác xã hội, cộng đồng cũng được C21 chú trọng và thực hiện tốt. Nhiều năm qua, Công ty luôn tích cực tham gia các hoạt động cộng đồng xã hội, chung tay giúp đỡ các khu vực dân cư có hoàn cảnh khó khăn như lũ lụt, người nghèo vui Tết, hay gia đình của những người lao động của Công ty, v.v



✈ *Đổi với khách hàng*

Hiện nay, nhu cầu của các khách hàng ngày càng tăng cao về chất lượng dịch vụ, để đáp ứng nhu cầu đó Công ty đã không ngừng cải tiến các dịch vụ của mình để kịp đáp ứng nhu cầu của khách hàng. Điều này rất quan trọng bởi vì C21 luôn đặt tiêu chí chất lượng và an toàn sản phẩm lên hàng đầu. Đồng thời, C21 còn đổi mới và nâng cao chất lượng dịch vụ tại các khu du lịch của Công ty để tạo cho khách hàng một không khí vui vẻ và thoải mái nhất.





QUẢN TRỊ CÔNG TY

- ✓ **Hội đồng quản trị**
- ✓ **Ban kiểm soát**
- ✓ **Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích**





HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hoạt động của các tiểu ban Hội đồng quản trị

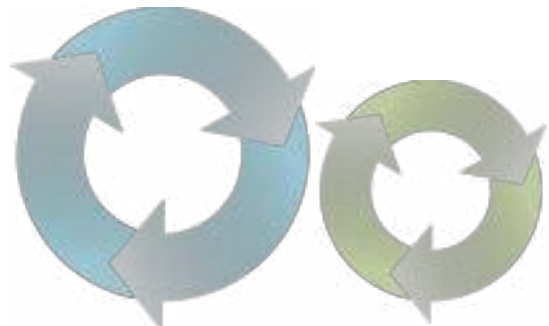
Hiện Công ty không có tiểu ban Hội đồng quản trị.

Hoạt động của HĐQT trong năm 2017

| STT | Thành viên | Chức vụ | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ |
|-----|-----------------------|------------|---------------------|-------|
| 1 | Ông Trần Công Tuấn | Chủ tịch | 07/07 | 100% |
| 2 | Ông Louis T. Nguyễn | Thành viên | 07/07 | 100% |
| 3 | Ông Đinh Thế Hiền | Thành viên | 07/07 | 100% |
| 4 | Ông Nguyễn Mạnh Hào | Thành viên | 07/07 | 100% |
| 5 | Bà Nguyễn Thị Anh Thư | Thành viên | 07/07 | 100% |

Trong năm công tác giám sát của HĐQT đối với Ban điều hành được thực hiện như sau:

- Giám sát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017.
- Giám sát việc chấp hành các nghị quyết và quyết định của HĐQT và ĐHĐCĐ.
- Giám sát, tư vấn, đưa ra các giải pháp, chiến lược để việc kinh doanh năm 2017 đạt hiệu quả.
- Giám sát về hoạt động quản trị Công ty của Ban Tổng Giám đốc; tình hình quản trị nhân sự; hoạt động tài chính; tiến độ thực hiện của các dự án đầu tư và các vấn đề khác liên quan đến pháp lý của Công ty,...



Các nghị quyết, quyết định trong năm 2017 của HĐQT

| STT | SỐ NQ/QĐ | NGÀY | NỘI DUNG |
|-----|-----------------|------------|--|
| 1 | 01/2017/NQ-HĐQT | 13/03/2017 | <ul style="list-style-type: none">Tạm ứng cổ tức năm 2016 bằng tiền, tỷ lệ 12% |
| 2 | 02/2017/NQ-HĐQT | 06/07/2017 | <ul style="list-style-type: none">Tăng vốn ĐL cho Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 21 từ 35 tỷ lên 45 tỷ đồng |
| 3 | 03/2017/NQ-HĐQT | 06/07/2017 | <ul style="list-style-type: none">Chọn đơn vị kiểm toán cho BCTC năm 2017 |
| 4 | 04/2017/NQ-HĐQT | 08/09/2017 | <ul style="list-style-type: none">Thông qua việc tiến hành các thủ tục cần thiết để thực hiện thưởng cổ phiếu quỹ cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 7% |
| 5 | 05/2017/NQ-HĐQT | 08/09/2017 | <ul style="list-style-type: none">Thông qua chỉ định Cty CP Chứng khoán Bảo Việt thực hiện phương án dùng cổ phiếu quỹ thưởng cho cổ đông hiện hữu năm 2017. |



Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong năm đã tham gia tất cả các cuộc họp của HĐQT và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình, tiếp tục góp phần giúp HĐQT giám sát, điều hành hoạt động của Công ty theo đúng định hướng phát triển. Với kiến thức và kinh nghiệm của mình các thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã đưa ra những ý kiến xác thực, có chuyên môn và thể hiện tinh thần độc lập.

Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ về quản trị công ty

Không có





HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

| STT | Thành viên BKS | Chức vụ | Số buổi họp BKS tham dự | Tỷ lệ tham dự họp |
|-----|------------------------|------------|-------------------------|-------------------|
| 1 | Bà Nguyễn Thị Kim Dung | Trưởng ban | 07/07 | 100% |
| 2 | Ông Phạm Trường Phương | Thành viên | 07/07 | 100% |
| 3 | Ông Võ Hoàng Chương | Thành viên | 07/07 | 100% |

Trong năm 2017, BKS đã nhận được sự phối hợp chặt chẽ từ HĐQT, Ban TGD và các cán bộ quản lý khác thông qua việc cung cấp các báo cáo, tài liệu cần thiết cho công tác kiểm tra, giám sát, cử cán bộ làm việc với BKS khi có yêu cầu. Đồng thời, BKS cũng nhận được đầy đủ thông tin về các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.

Ngoài các cuộc họp định kỳ, Ban kiểm soát còn tổ chức các buổi họp bất thường hoặc trao đổi qua các phương tiện liên lạc khác để giải quyết những vấn đề phát sinh kịp thời. Qua công tác thẩm tra, kiểm soát, Ban kiểm soát đã đưa ra một số kiến nghị đối với các mặt hoạt động của Công ty như sau:

- ✓ Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị;
- ✓ Giám sát hoạt động của Ban TGD;
- ✓ Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh;
- ✓ Giám sát việc thực hiện các chế độ chính sách cho người lao động. Giám sát việc chấp hành các chấp hành các Nghị quyết và Quyết định của ĐHCĐ, HĐQT;
- ✓ Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính hàng năm của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp thường niên Đại hội đồng cổ đông.

Việc phối hợp cũng như trao đổi thông tin giữa BKS với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác được duy trì thường xuyên thông qua hình thức trao đổi trực tiếp, trao đổi bằng văn bản, thư điện tử.





CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Thù lao, lương, thưởng và các khoản lợi ích

Năm 2017, thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được thực hiện theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2017. Ngoài ra, lương thưởng của Ban Điều hành cũng được thực hiện theo quy chế trả lương, thưởng của Công ty với tổng giá trị trong năm bằng 2.884.160.000 đồng.



Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

| STT | Tên tổ chức/cá nhân | Mối quan hệ liên quan đến Công ty | Mua | Bán | Số lượng cổ phiếu sau khi giao dịch |
|-----|---|-----------------------------------|-----------|-----------|-------------------------------------|
| 1 | Vietnam Property Holding (Louis T.Nguyễn đại diện) | Thành viên HĐQT | - | 1.016.349 | 0 |
| 2 | Vietnam Equity Holding (Louis T.Nguyễn đại diện) | Thành viên HĐQT | 1.016.349 | - | 1.016.349 |
| 3 | Vietnam Equity Holding (Louis T.Nguyễn đại diện) | Thành viên HĐQT | - | 275.600 | 740.749 |
| 4 | Lý Tiên Đạt | Phó Tổng Giám Đốc | - | 27.800 | 88 |
| 5 | Nguyễn Mạnh Hà | Tổng Giám Đốc | 20.000 | - | 669.999 |

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

Không có

Việc thực hiện quy định về quản trị công ty



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21





BÁO CÁO TÀI CHÍNH



**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 đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 và các công ty con cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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 0300973657 (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: cầu cá, trò chơi trên mặt nước;
- Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng, điều dưỡng(trừ khám chữa bệnh);
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
- Trồng rừng và chăm sóc rừng (không có hoạt động tại trụ sở).

Các công ty con

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

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

- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : số 78A, 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 : 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 năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm :

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban điều hành

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

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

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

4. Kiểm toán viên

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ****5. Công bố trách nhiệm của Ban giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất**

Ban giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày. 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 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc 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 26 tháng 3 năm 2018

Số : 21CEN/026.HCM.17

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Thế Kỳ 21 (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được lập ngày 26 tháng 3 năm 2018 từ trang 5 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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 ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



NGUYỄN THỊ THANH
Phó Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán : 0185-2018-038-1



PHẠM THỊ VÂN
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán : 1830-2018-038-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN BDO – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Ngày 31 tháng 12 năm 2017

| | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| TÀI SẢN | | | | |
| TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 321.800.078.399 | 263.537.307.635 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4.1 | 223.257.116.132 | 178.069.611.443 |
| Tiền | 111 | | 22.281.905.244 | 30.570.993.984 |
| Các khoản tương đương tiền | 112 | | 200.975.210.888 | 147.498.617.459 |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 4.2 | 54.368.867.917 | 31.343.126.130 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 54.368.867.917 | 31.343.126.130 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 35.794.993.696 | 43.104.637.748 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 4.3 | 20.236.961.850 | 3.188.217.124 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 4.4 | 7.213.683.503 | 22.622.177.922 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 4.5 | 200.000.000 | 10.500.000.000 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 4.6 | 9.025.332.888 | 7.675.227.247 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 4.7 | (880.984.545) | (880.984.545) |
| Hàng tồn kho | 140 | | 2.038.611.003 | 2.183.200.937 |
| Hàng tồn kho | 141 | 4.8 | 2.038.611.003 | 2.183.200.937 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 6.340.489.651 | 8.836.731.377 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 4.9 | 1.325.114.967 | 1.233.309.198 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | 4.18 | 5.014.259.350 | 7.602.524.672 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 4.18 | 1.115.334 | 897.507 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Ngày 31 tháng 12 năm 2017

| | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 465.596.297.555 | 496.505.546.800 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 122.981.751.990 | 185.833.437 |
| Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | 4.5 | 2.700.000.000 | - |
| Phải thu dài hạn khác | 216 | 4.6 | 120.281.751.990 | 185.833.437 |
| Tài sản cố định | 220 | | 128.548.631.709 | 91.921.521.118 |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 4.10 | 99.506.716.915 | 62.099.442.088 |
| Nguyên giá | 222 | | 180.659.843.421 | 133.003.366.307 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (81.153.126.506) | (70.903.924.219) |
| Tài sản cố định vô hình | 227 | 4.11 | 29.041.914.794 | 29.822.079.030 |
| Nguyên giá | 228 | | 34.461.618.952 | 34.393.718.952 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (5.419.704.158) | (4.571.639.922) |
| Bất động sản đầu tư | 230 | 4.12 | 9.955.928.636 | 10.530.790.037 |
| Nguyên giá | 231 | | 37.157.633.973 | 36.542.225.319 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (27.201.705.337) | (26.011.435.282) |
| Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 181.313.298.374 | 335.328.352.620 |
| Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | 4.13 | 152.469.586.663 | 293.351.962.379 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 4.14 | 28.843.711.711 | 41.976.390.241 |
| Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 4.2 | 9.098.140.533 | 52.362.929.828 |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 9.098.140.533 | 17.989.529.828 |
| Đầu tư dài hạn khác | 253 | | 6.750.000.000 | 41.123.400.000 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (6.750.000.000) | (6.750.000.000) |
| Tài sản dài hạn khác | 260 | | 13.698.546.313 | 6.176.119.760 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 4.9 | 13.361.589.124 | 6.176.119.760 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | 4.15 | 336.957.189 | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 787.396.375.954 | 760.042.854.435 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

| | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| NGUỒN VỐN | | | | |
| NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 263.614.828.049 | 284.553.676.627 |
| Nợ ngắn hạn | 310 | | 174.930.923.532 | 136.344.792.432 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 4.16 | 7.025.739.551 | 49.236.556.369 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 4.17 | 50.247.523.592 | 14.145.816.399 |
| Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 313 | 4.18 | 9.126.530.764 | 4.120.918.044 |
| Phải trả người lao động | 314 | | 4.316.619.274 | 3.752.940.729 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 4.19 | 2.311.490.635 | 493.645.500 |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | 23.950.080 | 22.777.526 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 4.20 | 62.251.329.649 | 59.510.253.169 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 4.21 | 2.785.192.701 | - |
| Quỹ khen thưởng và phúc lợi | 322 | 4.22 | 6.842.547.286 | 5.061.884.696 |
| Nợ dài hạn | 330 | | 88.683.904.517 | 148.208.884.195 |
| Phải trả dài hạn khác | 337 | 4.20 | 71.005.124.334 | 136.112.376.874 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 4.21 | 17.639.553.773 | 12.010.564.218 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | 4.15 | - | 27.313.026 |
| Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | 39.226.410 | 68.630.077 |
| VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | 4.23 | 523.781.547.905 | 475.489.177.808 |
| Vốn chủ sở hữu | 410 | | 523.781.547.905 | 475.489.177.808 |
| Vốn cổ phần | 411 | | 193.363.710.000 | 193.363.710.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 193.363.710.000 | 193.363.710.000 |
| Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 126.438.409.590 | 146.743.244.250 |
| Cổ phiếu quỹ | 415 | | (103.978.333.716) | (124.283.168.376) |
| Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 34.174.443.854 | 34.174.443.854 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 256.485.118.126 | 207.000.129.531 |
| - Các năm trước | 421a | | 190.521.359.531 | 185.117.796.618 |
| - Năm hiện hành | 421b | | 65.963.758.595 | 21.882.332.913 |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 17.296.200.051 | 18.490.818.549 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 787.396.375.954 | 760.042.854.435 |


NGUYỄN MẠNH HẢO
 Tổng Giám đốc

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


NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Người lập/ Kế toán trưởng

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

| | Mã số | Thuyết minh | 2017 VND | 2016 VND |
|--|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | | 433.533.082.110 | 147.591.054.378 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| Doanh thu thuần | 10 | 5.1 | 433.533.082.110 | 147.591.054.378 |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 5.2 | 253.848.567.957 | 77.511.787.819 |
| Lợi nhuận gộp | 20 | | 179.684.514.153 | 70.079.266.559 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 5.3 | 38.995.626.009 | 9.804.814.729 |
| Chi phí tài chính | 22 | 5.4 | 1.063.994.091 | - |
| <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i> | 23 | | 1.041.243.136 | - |
| Lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | 5.5 | 148.503.884 | 969.300.583 |
| Chi phí bán hàng | 25 | 5.6 | 21.214.627.680 | 10.773.379.338 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 5.7 | 25.837.598.506 | 19.262.523.437 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 170.415.416.021 | 48.878.877.930 |
| Thu nhập khác | 31 | | 2.165.989.065 | 2.407.414.549 |
| Chi phí khác | 32 | | 767.683.007 | 1.842.292.003 |
| Lợi nhuận khác | 40 | 5.8 | 1.398.306.058 | 565.122.546 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 171.813.722.079 | 49.444.000.476 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 5.9 | 35.440.373.834 | 10.277.496.803 |
| Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | 5.9 | (364.270.215) | (205.354.474) |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*) | 60 | | 136.737.618.460 | 39.371.858.147 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | 1.944.299.307 | 2.701.614.572 |
| Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 61 | | 134.793.319.153 | 36.670.243.575 |
| Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Bảo Tuổi Trẻ và Công ty Nam Long) | | 4.20 | 64.561.927.634 | 12.513.652.859 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ | | | 70.241.391.619 | 24.156.590.716 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 5.10 | 4.832 | 1.517 |

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



NGUYỄN MẠNH HẢO

Tổng Giám đốc

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

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Người lập/ Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

| | Mã số | 2017 VND | 2016 VND |
|--|-----------|-------------------------|-------------------------|
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 01 | 171.813.722.079 | 49.444.000.476 |
| <i>Điều chỉnh cho các khoản</i> | | | |
| Khấu hao tài sản cố định | 02 | 13.288.099.139 | 9.919.871.343 |
| Các khoản dự phòng | 03 | - | - |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái | 04 | 17.676.860 | (212.886.960) |
| Lãi từ hoạt động đầu tư | 05 | (39.066.511.657) | (8.519.926.624) |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động | 08 | 146.052.986.421 | 50.631.058.240 |
| Tăng các khoản phải thu | 09 | (136.371.980.672) | (5.869.456.318) |
| Giảm/(tăng) hàng tồn kho | 10 | 96.177.927.614 | (72.202.829.985) |
| (Giảm)/tăng các khoản phải trả | 11 | (51.835.507.700) | 88.909.673.568 |
| Tăng chi phí trả trước | 12 | (7.097.150.357) | (4.395.941.079) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (30.820.239.774) | (15.608.848.634) |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | 12.582.788 | 20.558.800 |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | (2.881.471.027) | (2.968.482.291) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 15.237.147.293 | 38.515.732.300 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác | 21 | (21.053.305.772) | (37.650.225.144) |
| Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác | 22 | 224.545.455 | 135.000.000 |
| Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (25.925.741.787) | (10.500.000.000) |
| Tiền thu hồi cho vay, bên lại công cụ nợ của ĐV khác | 24 | 10.500.000.000 | 17.348.057.203 |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | (1.800.000.000) | (20.352.313.432) |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | 64.884.665.000 | 5.221.697.508 |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 13.764.534.784 | 9.810.780.388 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | 40.584.697.680 | (35.987.003.477) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | 8.414.182.256 | 12.010.554.218 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | (19.030.845.680) | (19.426.595.960) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | (10.616.663.424) | (7.416.031.742) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM | 50 | 45.205.181.549 | (4.887.302.919) |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM | 60 | 178.069.611.443 | 182.744.027.402 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | (17.676.860) | 212.886.960 |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM | 70 | 223.257.116.132 | 178.069.611.443 |



NGUYỄN MẠNH HẢO
 Tổng Giám đốc

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



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Người lập/ Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty

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 năm 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: số 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 Mũi 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 năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Vốn góp vào các công ty con :

| | Vốn điều lệ VND | Tỷ lệ góp vốn % | Vốn đã góp 31/12/2017 VND | Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND |
|------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------------|---|
| Sao Mai Thế Kỷ 21 | 11.800.000.000 | 85 | 10.030.000.000 | - |
| Hàm Tân Thế Kỷ 21 | 80.000.000.000 | 100 | 80.000.000.000 | - |
| Khải Hoàn | 1.750.000.000 | 100 | 1.750.000.000 | - |
| MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 | 35.000.000.000 | 100 | 35.000.000.000 | - |
| An Việt Thế Kỷ 21 | 20.000.000.000 | 70 | 14.000.000.000 | - |

Công ty liên doanh, liên kết

• Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21 :

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

Trong năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 cho ông Trần Quang Mỹ. Và việc chuyển nhượng này đã được hoàn tất trong tháng 7 năm 2017.

• Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trần:

- Địa chỉ : ấp Sóc Mồi, 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 31/12/2017 VND | Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND |
|-----------|--------------------|-----------------------|--|---|
| Minh Trần | 25.500.000.000 | 40% | 10.200.000.000 | - |

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con là 332 người (31 tháng 12 năm 2016 là 327 người).

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. 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 qua 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 ngoại 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 năm 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.

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 hóa 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

3.6 Tài sản cố định

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

Vườn cây

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

Giá gốc của vườn cây khi đưa vào khai thác được xác định bằng tổng chi phí đầu tư cho vườn cây và được ghi nhận vào tài sản cố định cho mỗi cây lâu năm và chi phí trả trước dài hạn cho mỗi cây ngắn ngày. Khi thanh lý vườn cây, 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 |

3.10 Chi phí trả trước

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

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

Tiền sử dụng đất cho 15.000 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.

3.11 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

3.12 Trích lập các quỹ***Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ***

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

Trên báo cáo tài chính hợp nhất

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

3.13 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

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

3.14 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

3.15 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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



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

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

3.16 Báo cáo bộ phận

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

3.17 Bên liên quan

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

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

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

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

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt tồn quỹ | 690.828.352 | 1.083.432.038 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 21.591.076.892 | 29.487.561.946 |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng | 200.975.210.888 | 147.498.617.459 |
| | 223.257.116.132 | 178.069.611.443 |

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

| | 31/12/2017 | | 31/12/2016 | |
|-----|-----------------|------------------------|-----------------|------------------------|
| | Nguyên tệ | Tương đương VND | Nguyên tệ | Tương đương VND |
| VND | 211.860.556.455 | 211.860.556.455 | 166.654.248.985 | 166.654.248.985 |
| USD | 502.852,77 | 11.396.559,677 | 502.879,13 | 11.415.362,458 |
| | | 223.257.116.132 | | 178.069.611.443 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư tài chính ngắn hạn

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i> | | |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn | <u>54.368.867.917</u> | <u>31.343.126.130</u> |

Đầu tư tài chính dài hạn

| | | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|---|-----|------------------------|------------------------|
| <i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i> | | | |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | (a) | 9.098.140.533 | 17.989.529.828 |
| Đầu tư dài hạn khác | (b) | 6.750.000.000 | 41.123.400.000 |
| | | <u>15.848.140.533</u> | <u>59.112.929.828</u> |
| <i>Dự phòng:</i> | | | |
| Đầu tư dài hạn khác | (c) | (6.750.000.000) | (6.750.000.000) |
| | | <u>(6.750.000.000)</u> | <u>(6.750.000.000)</u> |
| | | <u>9.098.140.533</u> | <u>52.362.929.828</u> |

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

| | 31/12/2017 | | 31/12/2016 | |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị đầu tư VND | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị đầu tư VND |
| Công ty CP Codona Thế Kỷ 21 | - | - | 10.542.885.411 | 16.818.808.000 |
| Công ty TNHH Tân Uyên | - | 15.000.000.000 | - | 15.000.000.000 |
| Công ty Minh Trán | 9.098.140.533 | 10.215.945.000 | 7.446.644.417 | 8.415.945.000 |
| | <u>9.098.140.533</u> | <u>25.215.945.000</u> | <u>17.989.529.828</u> | <u>40.234.753.000</u> |

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

| | 2017 VND | 2016 VND |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Số dư đầu năm | 17.989.529.828 | 10.542.885.411 |
| Tăng trong năm | 1.800.000.000 | 8.415.945.000 |
| Lỗ từ công ty liên doanh, liên kết | (148.503.884) | (969.300.583) |
| Chuyển nhượng khoản đầu tư | (10.542.885.411) | - |
| Số dư cuối năm | <u>9.098.140.533</u> | <u>17.989.529.828</u> |

Trong năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phiếu đang nắm giữ tại Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21 cho ông Trần Quang Mỹ.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(b) Các khoản đầu tư dài hạn khác

| | 31/12/2017 | | 31/12/2016 | |
|--|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| | % sở hữu | Giá trị đầu tư VND | % sở hữu | Giá trị đầu tư VND |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông | 5% | 6.750.000.000 | 5% | 6.750.000.000 |
| - Địa chỉ : TP. Hồ Chí Minh | | | | |
| - Hoạt động chính : Mua bán, kinh doanh chứng khoán | | | | |
| - Tình hình hoạt động : Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được Công ty lập dự phòng. | | | | |
| Dự án Khu dân cư Gò Sao, Quận 12 | - | - | 49,43% | 34.373.400.000 |
| - Địa chỉ : TP. Hồ Chí Minh | | | | |
| - Hoạt động chính : Hợp tác đầu tư vào dự án Khu dân cư Gò Sao, phường Thanh Xuân, Quận 12. | | | | |
| - Trong năm 2017, khoản góp vốn vào dự án này đã được chuyển nhượng. | | | | |
| | | 6.750.000.000 | | 41.123.400.000 |

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

| | 2017 VND | 2016 VND |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm | 6.750.000.000 | 6.750.000.000 |
| Trích lập trong năm | - | - |
| Số dư cuối năm | 6.750.000.000 | 6.750.000.000 |

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

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|---|-----------------------|----------------------|
| Phải thu bán nhà tại dự án Camellia Garden | 19.399.584.736 | 2.075.269.810 |
| Phải thu khách hàng thuê văn phòng, thuê mặt bằng | 57.950.580 | 112.040.580 |
| Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng | 728.415.534 | 1.000.906.734 |
| Phải thu khách hàng khác | 51.010.000 | - |
| | 20.236.961.850 | 3.188.217.124 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THE KỸ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.4 Ứng trước cho người bán

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|--|----------------------|-----------------------|
| Ứng trước - nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*) | 4.000.000.000 | 17.755.000.000 |
| Ứng trước - các nhà thầu xây dựng, cung cấp nội thất cho công trình khách sạn Đảo Ngọc | - | 1.466.668.479 |
| Ứng trước cho người bán khác | 3.213.683.503 | 3.400.509.443 |
| | 7.213.683.503 | 22.622.177.922 |

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 ngắn hạn

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <i>Ngắn hạn</i> | | |
| Phải thu về cho vay – Bên thứ ba | - | 6.000.000.000 |
| Phải thu về cho vay – Bên liên quan | 200.000.000 | 4.500.000.000 |
| | 200.000.000 | 10.500.000.000 |
| <i>Dài hạn</i> | | |
| Phải thu về cho vay – Bên liên quan | 2.700.000.000 | - |
| | 2.700.000.000 | - |

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

- 200 triệu VND là khoản phải thu ông Đỗ Đình Dũng – Giám đốc của Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21 theo hợp đồng cho vay số 133/HĐ-2017 ngày 13 tháng 11 năm 2017 với lãi suất hiện đang áp dụng là 4,5%/năm, trong thời hạn vay 2 tháng.
- 2,7 tỷ VND là khoản phải thu từ ông Thân Trọng Việt – Chủ tịch Hội đồng quản trị 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.

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

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

4.6 Các khoản phải thu khác

| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|---|------------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| <i>Ngắn hạn</i> | | |
| Phải thu nhân viên | 2.277.168.288 | 1.230.352.213 |
| Cho bên liên quan mượn tiền | 4.971.176.111 | 5.556.044.000 |
| Lãi dự thu | 65.695.874 | 29.837.161 |
| Kỳ quỹ | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Phải thu phí quản lý của cư dân Camellia | 852.900.000 | - |
| Phải thu khác (*) | 848.392.615 | 848.993.873 |
| | 9.025.332.888 | 7.675.227.247 |
| <i>Dài hạn</i> | | |
| Kỳ quỹ phục hồi môi trường mô nước khoáng, mỏ bùn | 217.126.990 | 185.833.437 |
| Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh (**) | 120.064.625.000 | - |
| | 120.281.751.990 | 185.833.437 |

(*) 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 ("HĐHTKD"), chi tiết như sau:

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

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

| | 31/12/2017 | | 31/12/2016 | |
|-------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| | Số dư nợ quá hạn VND | Đã lập dự phòng VND | Số dư nợ quá hạn VND | Đã lập dự phòng VND |
| 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:

| | 2017 | 2016 |
|----------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Số dư đầu năm | 880.984.545 | 880.984.545 |
| Số dư cuối 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 năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.8 Hàng tồn kho

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|---|----------------------|----------------------|
| Nguyên vật liệu | 1.116.425.788 | 1.295.810.078 |
| Công cụ, dụng cụ | 431.818.577 | 402.805.910 |
| Hàng hóa | 109.303.479 | 127.075.111 |
| Chi phí dở dang – Chi phí chăm sóc trồng trọt | 381.263.159 | 357.510.138 |
| | 2.038.611.003 | 2.183.200.937 |

4.9 Chi phí trả trước

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <i>Ngắn hạn</i> | | |
| Công cụ dụng cụ | 1.011.790.707 | 542.346.469 |
| Chi phí thuê bãi giữ xe | 313.324.260 | 300.365.162 |
| Chi phí khác | - | 390.597.567 |
| | 1.325.114.967 | 1.233.309.198 |
| <i>Dài hạn</i> | | |
| Chi phí cải tạo công trình | 3.357.877.651 | 3.360.680.907 |
| Công cụ dụng cụ | 5.377.921.258 | 1.452.189.570 |
| Chi phí đầu tư vườn chanh dây | 3.520.464.309 | - |
| Phí cấp quyền khai thác khoáng sản | 143.615.699 | 178.083.466 |
| Chi phí khác | 247.280.186 | 453.059.176 |
| Tiền sử dụng đất | 714.430.021 | 732.106.641 |
| | 13.361.589.124 | 6.176.119.760 |

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

| | 2017 VND | 2016 VND |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm | 6.176.119.760 | 2.166.178.888 |
| Tăng trong năm | 11.703.460.689 | 6.359.312.679 |
| Phân bổ vào chi phí trong năm | (4.517.991.525) | (2.349.371.807) |
| Số dư cuối năm | 13.361.589.124 | 6.176.119.760 |



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.10 Tính 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 01/01/2017 | 96.629.596.166 | 7.979.051.787 | 5.124.877.294 | 512.016.700 | 11.834.766.252 | 10.923.058.108 | 133.003.366.307 |
| Mua trong năm | 511.263.031 | 2.747.017.862 | 2.697.100.000 | - | - | 77.000.000 | 6.032.380.893 |
| Tăng từ xây dựng cơ bản | 41.758.522.049 | 1.354.830.000 | - | - | - | - | 43.113.352.049 |
| Thanh lý | - | - | (1.489.255.828) | - | - | - | (1.489.255.828) |
| Vào ngày 31/12/2017 | 138.859.381.246 | 12.080.899.649 | 6.332.721.466 | 512.016.700 | 11.834.766.252 | 11.000.058.108 | 180.659.843.421 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | | |
| Vào ngày 01/01/2017 | 52.223.346.470 | 5.145.695.371 | 4.320.141.579 | 512.016.700 | 3.878.877.942 | 3.823.646.157 | 70.903.924.219 |
| Khấu hao trong năm | 9.023.058.826 | 483.179.708 | 397.338.929 | - | 883.967.592 | 950.893.060 | 11.738.458.115 |
| Thanh lý | - | - | (1.489.255.828) | - | - | - | (1.489.255.828) |
| Vào ngày 31/12/2017 | 61.246.405.296 | 5.628.875.079 | 3.228.224.880 | 512.016.700 | 4.762.865.534 | 4.774.739.217 | 81.153.126.506 |
| Giá trị còn lại | | | | | | | |
| Vào ngày 01/01/2017 | 44.406.249.696 | 1.833.356.416 | 804.735.715 | - | 7.955.888.310 | 7.099.211.951 | 62.099.442.083 |
| Vào ngày 31/12/2017 | 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 31 tháng 12 năm 2017 :

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 26.513.470.451 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 26.811.302.225 VND)
- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng là 33.462.064.950 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.11 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

| | Phần mềm kê toán VND | Chi phí đến 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 01/01/2017 | 251.942.840 | 15.584.734.702 | 17.395.636.274 | 761.405.136 | 400.000.000 | 34.393.718.952 |
| Mua trong năm | 67.900.000 | - | - | - | - | 67.900.000 |
| Vào ngày 31/12/2017 | 319.842.840 | 15.584.734.702 | 17.395.636.274 | 761.405.136 | 400.000.000 | 34.461.618.952 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | |
| Vào ngày 01/01/2017 | 166.352.840 | 3.947.999.206 | - | 182.287.912 | 274.999.964 | 4.571.639.922 |
| Khấu hao trong năm | 47.663.616 | 543.121.632 | 198.765.272 | 33.513.720 | 24.999.996 | 848.064.236 |
| Vào ngày 31/12/2017 | 214.016.456 | 4.491.120.838 | 198.765.272 | 215.801.632 | 299.999.960 | 5.419.704.158 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Vào ngày 01/01/2017 | 85.590.000 | 11.636.735.496 | 17.395.636.274 | 579.117.224 | 125.000.036 | 29.822.079.030 |
| Vào ngày 31/12/2017 | 105.826.384 | 11.093.613.864 | 17.196.871.002 | 545.603.504 | 100.000.040 | 29.041.914.794 |

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017:

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.114.894.422 VND (31 tháng 12 năm 2016 là 984.694.422 VND).
- Giá trị còn lại của quyền sử dụng đất dùng để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng là 16.996.871.002 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.12 Bất động sản đầu tư

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

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

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

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Chi phí đầu tư dự án: | | |
| - Khu dân cư Phước Long B, Quận 9 | 85.884.520.575 | 82.815.864.953 |
| - Khu dân cư Camellia Garden (*) | 63.313.544.999 | 207.724.105.208 |
| - Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận | 734.892.742 | 713.642.742 |
| - Dự án Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức | 757.143.619 | 400.563.688 |
| - Khu du lịch suối khoáng Phong Điền, Bình Thuận | 1.779.484.728 | 1.697.785.788 |
| | 152.469.586.663 | 293.351.962.379 |

(*) 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 tính chất bao gồm:

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Chi phí đền bù giải tỏa đất | 98.411.447.832 | 146.237.261.748 |
| Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng, thiết kế, đo vẽ và xây dựng hoàn thiện căn hộ | 48.114.175.106 | 139.064.668.552 |
| Các chi phí khác | 5.943.963.725 | 8.050.032.079 |
| | 152.469.586.663 | 293.351.962.379 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THE KỸ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | 2017 VND | 2016 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Số dư đầu năm | 41.976.390.241 | 23.689.077.349 |
| Tăng do mua sắm trong năm | 34.288.062.887 | 17.074.254.478 |
| Tăng do mua lại công ty con | - | 7.293.653.500 |
| Giảm trong năm: | | |
| Kết chuyển tài sản cố định hữu hình trong năm | (43.113.352.049) | (3.043.190.689) |
| Kết chuyển chi phí trong năm | (207.000.000) | (453.462.129) |
| Thu hoàn chi phí đền bù đất mở bùn Vạn Lương | (204.500.000) | - |
| Kết chuyển chi phí trả trước | (3.895.909.358) | (2.583.942.268) |
| Số dư cuối năm | <u>28.843.711.711</u> | <u>41.976.390.241</u> |

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

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi tiền nhận chuyển nhượng đất (*) | 11.436.935.532 | 11.692.435.532 |
| Chi phí Mở Vĩn Phương | 7.261.190.750 | 6.387.372.569 |
| Dự án mở rộng Tháp Bà 2 | - | 4.185.205.568 |
| Khách sạn Đắc Ngọc – Phú Quốc | - | 11.835.993.781 |
| Chi phí đầu tư trồng cây | 8.442.648.851 | 7.584.984.609 |
| Chi phí cải tạo nhà hàng | 1.412.538.396 | - |
| Khác | 290.398.182 | 290.398.182 |
| | <u>28.843.711.711</u> | <u>41.976.390.241</u> |

(*) 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 tâm bùn, và đến ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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/(Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả)

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|---|--------------------|---------------------|
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả) phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ/(chiu thuế) | | |
| Chi phí khấu hao | 379.534.581 | 15.264.366 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | (42.577.392) | (42.577.392) |
| | <u>336.957.189</u> | <u>(27.313.026)</u> |

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 20% (2016: 20%).

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

| | 2017 VND | 2016 VND |
|--|--------------------|---------------------|
| Số dư đầu năm | (27.313.026) | (232.667.500) |
| Ghi nhận thu nhập thuế thu nhập hoãn lại | 364.270.215 | 205.354.474 |
| Số dư cuối năm | <u>336.957.189</u> | <u>(27.313.026)</u> |

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

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

4.16 Phải trả người bán

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Phải trả người bán - Bên liên quan | 430.415.436 | 448.899.999 |
| Phải trả người bán - Bên thứ ba | | |
| - Công ty Nam Khang (thầu xây dựng) | - | 43.030.815.083 |
| - Các nhà cung cấp khác | 6.595.324.115 | 5.756.841.287 |
| | 7.025.739.551 | 49.236.556.369 |

4.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Người mua trả tiền trước - Bên thứ ba | | |
| - Các khách hàng mua căn hộ - Dự án Camelia Garden | 49.974.689.966 | 13.976.829.900 |
| - Các nhà cung cấp khác | 272.833.626 | 168.986.499 |
| | 50.247.523.592 | 14.145.816.399 |

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

| | 2017 VND | 2016 VND |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm | 7.602.524.672 | 1.460.062.979 |
| Phát sinh trong năm: | | |
| - Thuế GTGT được khấu trừ | 12.569.524.440 | 15.654.131.368 |
| - Thuế GTGT đã khấu trừ | (14.907.777.588) | (9.511.669.675) |
| - Thuế GTGT không được khấu trừ | (250.012.174) | - |
| Số dư cuối năm | 5.014.259.350 | 7.602.524.672 |

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

| | Vào ngày 01/01/2017 VND | Số phải nộp trong năm VND | Số đã thực nộp trong năm VND | Vào ngày 31/12/2017 VND |
|--|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | 400.006.382 | 31.023.082.509 | (30.717.902.833) | 705.186.058 |
| Thuế tiêu thu đặc biệt | 64.664.687 | 616.562.730 | (635.768.456) | 45.458.961 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 3.408.685.578 | 35.440.373.834 | (30.820.239.774) | 8.028.819.638 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 173.268.240 | 1.230.940.183 | (1.177.376.796) | 226.831.627 |
| Thuế tài nguyên | 30.199.800 | 448.867.700 | (424.452.700) | 54.614.800 |
| Tiền thuế đất, thuế nhà đất | - | 166.836.541 | (166.836.541) | - |
| Phí môi trường | 43.195.850 | 614.174.773 | (592.866.277) | 64.504.346 |
| Lệ phí môn bài | - | 18.000.000 | (18.000.000) | - |
| Cộng | 4.120.020.537 | 69.558.838.270 | (64.553.443.377) | 9.125.415.430 |
| Trong đó | | | | |
| Phải thu (thuế TNDN và TNCN tại công ty con) | (897.507) | | | (1.115.334) |
| Phải trả | 4.120.918.044 | | | 9.126.530.764 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THE KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.19 Chi phí phải trả ngắn hạn

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|-------------------------------|----------------------|--------------------|
| Chi phí phải trả cho nhà thầu | 607.938.508 | - |
| Chi phí lãi vay | 167.085.775 | - |
| Chi phí hỗ trợ bán hàng | 1.515.218.315 | - |
| Chi phí khác | 21.248.037 | 493.645.500 |
| | 2.311.490.635 | 493.645.500 |

4.20 Phải trả khác

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|--|-----------------------|------------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Lợi nhuận phải trả Bảo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh (a) | 6.563.497.700 | 5.927.033.863 |
| Lợi nhuận phải trả Công ty Nam Long/ hợp tác kinh doanh (b) | 64.575.048.830 | 6.586.618.996 |
| Khách hàng đặt cọc mua nhà thuộc dự án Camellia Garden | 538.117.100 | 25.244.856.644 |
| Bà Tăng Thị Cẩm Tú (c) | 9.990.000.000 | 9.990.000.000 |
| Ông Trần Quang Mỹ | - | 5.221.697.508 |
| Phải trả bên liên quan | 5.337.793.546 | 5.337.793.546 |
| Cổ tức còn phải trả | 394.817.180 | 386.392.860 |
| Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội | 16.380.922 | 16.382.222 |
| Phí quản lý và bảo trì dự án Camellia thu hộ | 3.647.206.998 | - |
| Các khoản phải trả khác | 1.188.467.373 | 799.477.530 |
| | 92.251.329.649 | 59.510.253.169 |
| Dài hạn | | |
| Khách hàng thuê văn phòng kỹ quỹ | 6.928.903.000 | 6.036.155.540 |
| Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Bảo Tuổi Trẻ (a) | 14.334.529.046 | 14.334.529.046 |
| Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn (b) | 49.741.692.288 | 115.741.692.288 |
| | 71.005.124.334 | 136.112.376.874 |

(a) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh khai thác cao ốc Yoco giữa Công ty và bảo Tuổi Trẻ, tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50, lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng sau khi phân phối quỹ dự trữ bắt buộc (5%) và khen thưởng phúc lợi (5%) từ lợi nhuận này được chia đều cho 2 bên. Trong năm 2017, lợi nhuận phải chia cho Bảo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 6.563.497.700 VND (năm 2016 là 5.927.033.863 VND)

(b) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu dân cư 9B-7 Khu đô thị Nam Sài Gòn "Dự án Camellia Garden" và phụ lục số 12/PLHD-2014 ngày 29 tháng 5 năm 2014, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long tham gia hợp tác đầu tư 60% vốn trong dự án này. Vào cuối năm 2015, Nam Long và Công ty bắt đầu mở bán nhà – biệt thự thuộc dự án Camellia Garden, lợi nhuận sau thuế thu được từ việc mở bán nhà được tạm chia theo tỷ lệ góp vốn là Nam Long : 60% và Công ty : 40%. Trong năm 2017, lợi nhuận phải chia cho Nam Long từ hoạt động bán nhà cho dự án này là 64.575.048.834 VND (năm 2016 là 6.586.618.996 VND). Sau khi dự án hoàn tất, lợi nhuận được phân chia cho các bên sẽ được tính toán lại theo thực tế phát sinh doanh thu, chi phí trên cơ sở diện tích đất của mỗi bên.

(c) Đây là khoản tiền nhận từ bà Tăng Thị Cẩm Tú để chuyển nhượng lại diện tích 9.990 m² tại dự án Khu dân cư Phước Long B, quận 9 theo hợp đồng nguyên tắc vào ngày 15 tháng 7 năm 2016.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.21 Vay và nợ thuê tài chính

| | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Vay ngắn hạn</i> | | - |
| Nợ dài hạn đến hạn trả | 2.785.192.701 | - |
| | 2.785.192.701 | - |
| <i>Vay dài hạn</i> | | |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 20.424.746.474 | 12.010.564.218 |
| Trừ nợ dài hạn đến hạn trả | (2.785.192.701) | - |
| | 17.639.553.773 | 12.010.564.218 |
| | 20.424.746.474 | 12.010.564.218 |

Tình hình vay trong năm như sau :

| | 2017 VND | 2016 VND |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Số dư đầu năm | 12.010.564.218 | - |
| Vay trong năm | 8.414.182.256 | 12.010.564.218 |
| Số dư cuối năm | 20.424.746.474 | 12.010.564.218 |

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 64 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")

| | 2017 VND | 2016 VND |
|---|----------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm | 5.061.884.696 | 4.969.972.384 |
| Trong năm : | | |
| Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ | 4.277.633.024 | 2.274.257.803 |
| Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông không kiểm soát | 136.917.805 | 163.578.000 |
| Thu khác | 12.582.788 | 20.558.800 |
| Sử dụng quỹ | (2.646.471.027) | (2.366.482.291) |
| Số dư cuối năm | 6.842.547.286 | 5.061.884.696 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.23 Vốn chủ sở hữu

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

| | Vốn cổ phần VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Cổ phiếu quỹ VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | Lợi nhuận chưa phân phối VND | Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND | Công VND |
|---|------------------------|--------------------------------|--------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---|------------------------|
| Năm trước | | | | | | | |
| Số dư 01/01/2016 | 193.363.710.000 | 146.743.244.250 | (124.283.168.376) | 34.031.363.970 | 202.106.546.502 | 13.173.706.600 | 465.135.502.946 |
| Điều chỉnh lại | - | - | - | 143.079.884 | (143.079.884) | - | - |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | 36.670.243.575 | 2.701.614.572 | 39.371.858.147 |
| Phần vốn và lợi nhuận thuộc cổ đồng thiểu số của Công ty An Việt tại ngày mua | - | - | - | - | - | 5.779.075.377 | 5.779.075.377 |
| Trích lập quỹ KTIPL | - | - | - | - | (2.274.257.803) | (163.578.000) | (2.437.835.803) |
| Thường HĐQT và BKS | - | - | - | - | (602.000.000) | - | (602.000.000) |
| Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco | - | - | - | - | (5.927.033.863) | - | (5.927.033.863) |
| Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden | - | - | - | - | (6.586.618.996) | - | (6.586.618.996) |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | (16.243.770.000) | (3.000.000.000) | (19.243.770.000) |
| Số dư 31/12/2016 | 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 |
| Năm nay | | | | | | | |
| 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 | - | - | - | - | 134.793.319.153 | 1.944.299.307 | 136.737.618.460 |
| Trích lập quỹ KTIPL | - | - | - | - | (4.277.633.024) | (136.917.805) | (4.414.550.829) |
| Thường HĐQT và BKS | - | - | - | - | (235.000.000) | - | (235.000.000) |
| Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco | - | - | - | - | (6.563.497.700) | - | (6.563.497.700) |
| Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden | - | - | - | - | (57.988.429.834) | - | (57.988.429.834) |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | (16.243.770.000) | (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 |

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

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

| | Các năm trước VND | Năm hiện hành VND | Cộng VND |
|---|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Năm trước | | | |
| Số dư 01/01/2016 | 202.106.646.502 | - | 202.106.646.502 |
| Lợi nhuận trong năm | - | 36.670.243.575 | 36.670.243.575 |
| Điều chỉnh tăng quỹ đầu tư phát triển | (143.079.884) | - | (143.079.884) |
| Trích lập quỹ KTPL | - | (2.274.257.803) | (2.274.257.803) |
| Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco | - | (5.927.033.863) | (5.927.033.863) |
| Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden | - | (6.586.618.996) | (6.586.618.996) |
| Chi thưởng HĐQT và BKS | (602.000.000) | - | (602.000.000) |
| Chia cổ tức | (16.243.770.000) | - | (16.243.770.000) |
| Số dư 31/12/2016 | 185.117.796.618 | 21.882.332.913 | 207.000.129.531 |
| Năm nay | | | |
| Số dư 01/01/2017 | 207.000.129.531 | - | 207.000.129.531 |
| Lợi nhuận trong năm | - | 134.793.319.153 | 134.793.319.153 |
| Trích lập quỹ KTPL | - | (4.277.633.024) | (4.277.633.024) |
| Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco | - | (6.563.497.700) | (6.563.497.700) |
| Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden | - | (57.988.429.834) | (57.988.429.834) |
| Chi thưởng HĐQT và BKS | (235.000.000) | - | (235.000.000) |
| Chia cổ tức | (16.243.770.000) | - | (16.243.770.000) |
| Số dư 31/12/2017 | 190.521.359.531 | 65.963.758.595 | 256.485.118.126 |

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

c) Thăng dư vốn cổ phần và cổ phiếu quỹ

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THE KỸ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

e) **Cổ phiếu**

| | | |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| - Cổ phiếu phổ thông | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành | 19.336.371 | 19.336.371 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành | 19.336.371 | 19.336.371 |
| Số lượng cổ phiếu đã mua lại | (4.852.356) | (5.799.896) |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 14.484.015 | 13.536.475 |
| Mệnh giá cổ phiếu | 10.000 VND | 10.000 VND |
| - Cổ phiếu ưu đãi : không có | | |

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

5.1 Doanh thu

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | |
| Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng | 25.648.819.849 | 25.080.252.784 |
| Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bún | 65.267.865.157 | 68.959.179.046 |
| Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống | 12.819.734.438 | 14.280.729.039 |
| Doanh thu bán nhà (Camellia Garden) | 326.355.503.853 | 38.741.171.393 |
| Doanh thu từ sản phẩm nông nghiệp | 1.683.591.000 | 150.081.000 |
| Doanh thu dịch vụ khác | 1.757.567.813 | 379.641.116 |
| | 433.533.082.110 | 147.591.054.378 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | - | - |
| Doanh thu thuần | 433.533.082.110 | 147.591.054.378 |

5.2 Giá vốn hàng bán

| | 2017 | 2016 |
|---|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng | 8.740.131.619 | 8.903.724.123 |
| Giá vốn bán nhà (Camellia Garden) | 195.992.427.636 | 24.563.691.266 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bún | 29.765.443.184 | 28.006.752.846 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống | 16.522.916.116 | 14.249.740.119 |
| Giá vốn từ sản phẩm nông nghiệp | 2.827.649.402 | 1.787.879.465 |
| | 253.848.567.957 | 77.511.787.819 |

Giá vốn hàng bán theo yếu tố :

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên vật liệu | 8.775.066.064 | 7.957.906.748 |
| Chi phí nhân công | 22.047.380.667 | 20.852.258.873 |
| Chi phí khấu hao | 12.689.924.869 | 11.160.549.086 |
| Giá vốn bán nhà (Camellia Garden) | 195.992.427.636 | 24.563.691.266 |
| Chi phí khác | 14.343.768.721 | 12.977.381.846 |
| | 253.848.567.957 | 77.511.787.819 |

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

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

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

| | 2017 VND | 2016 VND |
|--|-----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng và tiền cho vay | 13.800.393.497 | 9.663.330.999 |
| Lãi do chuyển nhượng khoản đầu tư | 25.190.076.589 | - |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | 5.155.923 | 140.047.366 |
| Doanh thu tài chính khác | - | 1.436.364 |
| | 38.995.626.009 | 9.804.814.729 |

5.4 Chi phí tài chính

| | 2017 VND | 2016 VND |
|----------------------|----------------------|-------------|
| Chi phí lãi vay | 1.041.243.136 | - |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | 22.750.955 | - |
| | 1.063.994.091 | - |

5.5 Lỗ trong công ty liên doanh, liên kết

| | 2017 VND | 2016 VND |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Lỗ trong Công ty Minh Trần | 148.503.884 | 969.300.583 |
| | 148.503.884 | 969.300.583 |

5.6 Chi phí bán hàng

| | 2017 VND | 2016 VND |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên | 3.112.175.762 | 3.376.559.652 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 38.237.568 | 38.237.568 |
| Chi phí hoa hồng | 12.731.193.364 | 2.502.964.859 |
| Chi phí hỗ trợ bán hàng | 1.983.062.486 | - |
| Các chi phí khác | 3.349.958.480 | 4.855.617.259 |
| | 21.214.627.660 | 10.773.379.338 |

5.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | 2017 VND | 2016 VND |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên | 16.042.968.366 | 14.065.075.331 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 559.936.703 | 167.459.295 |
| Chi phí quản lý dự án Camellia | 2.680.874.348 | 146.036.361 |
| Các chi phí khác | 6.553.819.089 | 4.883.952.450 |
| | 25.837.598.506 | 19.262.523.437 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THE KỸ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.8 Lợi nhuận khác

| | 2017 VND | 2016 VND |
|---|----------------------|--------------------|
| Thu thanh lý tài sản cố định | 224.545.455 | 135.000.000 |
| Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý | - | (309.103.792) |
| Lỗ từ thanh lý tài sản cố định | 224.545.455 | (174.103.792) |
| Lợi thế thương mại | - | 1.518.659.212 |
| Thu tiền điện nước từ quầy lưu niệm, nhà hàng | 133.537.144 | 204.488.390 |
| Thu nhập từ xử lý công nợ | 1.742.418.407 | 450.000.000 |
| Phi tư vấn thủ tục bán giao dự án Bình Hòa | - | (909.090.909) |
| Chi phí khác | (702.194.948) | (524.830.355) |
| | 1.398.306.058 | 565.122.546 |

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

| | 2017 VND | 2016 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 35.440.373.834 | 10.277.496.803 |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại (thuyết minh 4.15) | (364.270.215) | (205.354.474) |
| | 35.076.103.619 | 10.072.142.329 |

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| | 2017 VND | 2016 VND |
|---|------------------------|-----------------------|
| Lợi nhuận trước thuế theo kê toán | 171.813.722.079 | 49.444.000.476 |
| Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế: | | |
| Chi phí không được khấu trừ | 1.272.048.410 | 940.162.624 |
| Chi phí khấu hao | 92.950.090 | 23.483.640 |
| Khoản chi từ quỹ phúc lợi được khấu trừ | (478.899.092) | (594.680.682) |
| Thu nhập không chịu thuế (lãi từ giao dịch mua rê) | - | (1.518.659.212) |
| Chênh lệch tỷ giá | - | 1.003.288.729 |
| Chi phí lãi vay – Dự án Gó Sao | (459.870.703) | - |
| Khoản lỗ công ty con chuyển sang năm sau | 612.966.982 | 2.089.888.433 |
| Lợi nhuận tính thuế | 172.852.917.766 | 51.387.484.008 |
| Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành (20%) | 34.570.583.553 | 10.277.496.803 |
| Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước | 869.790.281 | - |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 35.440.373.834 | 10.277.496.803 |

5.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | 2017 | 2016 |
|---|---------------------|---------------------|
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ | 70.241.391.619 VND | 24.156.590.716 VND |
| Trừ trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi | (4.277.633.024 VND) | (2.274.257.803 VND) |
| | 65.963.758.595 VND | 21.882.332.913 VND |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 13.650.699 CP | 13.536.475 CP |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 4.832 VND/CP | 1.617 VND/CP |

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

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

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

| | Đầu tư dự án | | Cho thuê văn phòng | | Dịch vụ tầm khoảng, bưu | | Dịch vụ nhà hàng, khách sạn | | Nông nghiệp | | Khác | | Cộng | Đơn vị tính : triệu VND |
|-----------------------------|----------------|---------------|--------------------|---------------|-------------------------|---------------|-----------------------------|-----------|----------------|----------------|--------------|------------|----------------|-------------------------|
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | | |
| Doanh thu bán cho bên ngoài | 326.356 | 38.741 | 25.649 | 25.080 | 65.268 | 68.959 | 12.820 | 14.281 | 1.684 | 150 | 1.756 | 380 | 433.533 | 147.591 |
| Giá vốn | (195.992) | (24.554) | (8.740) | (8.904) | (29.766) | (28.007) | (16.523) | (14.250) | (2.828) | (1.787) | - | - | (253.849) | (77.512) |
| Kết quả bộ phận | 130.364 | 14.177 | 16.909 | 16.176 | 35.502 | 40.952 | (3.703) | 31 | (1.144) | (1.637) | 1.756 | 380 | 179.684 | 70.079 |
| Chi phí không phân bổ | | | | | | | | | | | | | (47.052) | (30.036) |
| Doanh thu tài chính | | | | | | | | | | | | | 38.996 | 9.805 |
| Chi phí tài chính | | | | | | | | | | | | | (1.064) | - |
| Lỗ trong công ty liên doanh | | | | | | | | | | | | | (149) | (969) |
| Lợi nhuận khác | | | | | | | | | | | | | 1.398 | 565 |
| Thuế TNDN hiện hành | | | | | | | | | | | | | (35.440) | (10.277) |
| Thuế TNDN hoãn lại | | | | | | | | | | | | | 364 | 205 |
| Lợi nhuận sau thuế | | | | | | | | | | | | | 136.737 | 39.372 |
| Chi phí mua sắm tài sản | - | - | 615 | - | 2.244 | 2.676 | 39.721 | 417 | 2.442 | 17.363 | 2.698 | - | 47.720 | 20.456 |
| Chi phí khấu hao | - | - | 1.190 | 1.285 | 4.885 | 4.760 | 5.810 | 4.312 | 1.680 | 1.156 | 212 | - | 13.777 | 11.513 |

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

| | Đầu tư dự án | | Cho thuê văn phòng | | Dịch vụ tầm khoảng, bưu | | Dịch vụ nhà hàng, khách sạn | | Nông nghiệp | | Khác | | Cộng | Đơn vị tính : triệu VND |
|---------------------------|--------------|------------|--------------------|------------|-------------------------|------------|-----------------------------|------------|-------------|------------|------------|------------|----------------|-------------------------|
| | 31/12/2017 | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/12/2016 | | |
| Tài sản bộ phận | 297.792 | 300.261 | 12.955 | 11.057 | 58.092 | 64.053 | 86.327 | 73.395 | 34.937 | 29.127 | 12.059 | 62.890 | 502.162 | 540.783 |
| Tài sản không phân bổ | | | | | | | | | | | | | 285.234 | 219.260 |
| Cộng tài sản | | | | | | | | | | | | | 787.396 | 760.043 |
| Nợ phải trả bộ phận | 181.395 | 216.021 | 27.851 | 26.320 | 4.105 | 3.674 | 22.245 | 13.157 | 10.558 | 10.555 | 794 | 5.236 | 246.948 | 274.963 |
| Nợ phải trả không phân bổ | | | | | | | | | | | | | 16.667 | 9.591 |
| Cộng nợ phải trả | | | | | | | | | | | | | 263.615 | 284.554 |

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 THE KY 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

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 số | | Giá trị hợp lý | |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2017 | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 223.257 | 178.070 | 223.257 | 178.070 |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 54.369 | 31.343 | 54.369 | 31.343 |
| Phải thu khách hàng | 20.237 | 3.188 | 20.237 | 3.188 |
| Phải thu cho vay ngắn hạn | 2.900 | 10.500 | 2.900 | 10.500 |
| Phải thu khác | 8.144 | 6.794 | 8.144 | 6.794 |
| | 308.907 | 229.895 | 308.907 | 229.895 |
| Nợ phải trả tài chính | | | | |
| Phải trả người bán | 7.026 | 49.237 | 7.026 | 49.237 |
| Các khoản phải trả khác | 91.857 | 59.124 | 91.857 | 59.124 |
| Phải trả dài hạn khác | 71.005 | 136.112 | 71.005 | 136.112 |
| Vay | 20.425 | 12.010 | 20.425 | 12.010 |
| | 190.313 | 256.483 | 190.313 | 256.483 |

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

Đơn vị tính : Triệu VND

| | Dưới 1 năm | Từ 1 đến 2 năm | Từ 2 đến 5 năm |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 | | | |
| Vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác | 101.667 | 10.642 | 74.289 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 | | | |
| Vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác | 108.360 | 6.036 | 142.157 |

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

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

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

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

| Bên liên quan/Nội dung giao dịch | 2017 VND | 2016 VND |
|--|----------------|----------------|
| Bảo Tuổi Trẻ | | |
| Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh | 6.563.497.700 | 5.927.033.863 |
| Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long | | |
| Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án | - | 38.610.000.000 |
| Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án | 66.000.000.000 | - |
| Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh | 57.988.429.834 | 6.586.618.996 |
| Ông Thân Trọng Việt – Chủ tịch HĐQT Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trần | | |
| Cho vay | 2.700.000.000 | - |
| Ông Đỗ Đình Dũng - Giám đốc Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 | | |
| Cho vay | 200.000.000 | - |
| Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trần | | |
| Góp vốn | 1.800.000.000 | 8.400.000.000 |

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

| Bên liên quan/Nội dung số dư | 31/12/2017 VND | 31/12/2016 VND |
|--|-------------------|-------------------|
| Bảo Tuổi Trẻ | | |
| Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh | (6.563.497.700) | (5.927.033.863) |
| Phải trả dài hạn khác – nhận vốn góp liên doanh Yoco | (14.334.529.046) | (14.334.529.046) |
| Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long | | |
| Phải trả dài hạn khác – nhận góp vốn đầu tư dự án 9B7 | (49.741.692.288) | (115.741.692.288) |
| Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh | (64.575.048.830) | (6.586.618.996) |
| Phải trả thương mại | (430.415.436) | (448.899.999) |
| Ông Đỗ Đình Dũng - Giám đốc Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 | | |
| Tạm ứng, cho mượn tiền | 4.971.176.111 | 4.706.044.000 |
| Cho vay | 200.000.000 | - |
| Phải trả khác | (5.337.793.546) | (5.337.793.546) |
| Ông Thân Trọng Việt – Chủ tịch HĐQT Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trần | | |
| Cho vay | 2.700.000.000 | - |

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

| | 2017 VND | 2016 VND |
|--|---------------|---------------|
| Lương và thưởng, thủ lao, các khoản khác | 2.884.160.000 | 3.168.222.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN THE KÝ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

8.2 Cam kết phải trả

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

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

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



NGUYỄN MẠNH HẢO

Tổng Giám đốc

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

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Người lập/ Kế toán trưởng





BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN CỔ PHẦN THỂ KỶ 21



TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 năm 2018

XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN MẠNH HÀO