

## **CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số thuế : **0300978657**

(

## MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	1-3
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	4
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán	5-6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	9-32

///K.O  
A.M.O.C.N

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

---

Hội đồng Quản trị hân hạnh trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018.

**1. Công ty**

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

**Các công ty con**

- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 85%
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%
- Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn :
  - Địa chỉ : số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100% (trực tiếp là 99,11% và gián tiếp qua công ty con là 0,89%)
- Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : số 76A, Đường 30/04, Khu phố 1, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : Thôn 6, xã Lộc Tân, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 70%

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ****2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành**

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

**Hội đồng Quản trị**

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

**Ban Kiểm soát**

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

**Ban điều hành**

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

**3. Đánh giá tình hình kinh doanh**

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

**4. Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán BDO được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

Ban giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban giám đốc Công ty được yêu cầu:

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

---

**6. Phê duyệt các báo cáo tài chính**

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đã được kiểm toán đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và được lập phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.



**Thay mặt Hội đồng Quản trị**

**CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
THẾ KỶ 21**

**Ông TRẦN CÔNG TUẤN**

Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2019

37  
N  
T  
T  
H  
P

Số : 21CEN/023(A).HCM.18

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: Quý cổ đông  
Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2019 từ trang 5 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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.

**TRẦN THỊ MAI HƯƠNG****Phó Giám đốc**

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2019

**PHẠM THỊ VÂN****Kiểm toán viên**

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>518.828.720.330</b>	<b>264.829.038.087</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>357.355.935.938</b>	<b>183.264.781.534</b>
Tiền	111		9.658.568.210	12.938.155.207
Các khoản tương đương tiền	112		347.697.367.728	170.326.626.327
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>4.2</b>	<b>117.484.869.072</b>	<b>51.868.867.917</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		117.484.869.072	51.868.867.917
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>43.696.697.362</b>	<b>29.254.888.503</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	32.456.145.307	19.457.535.316
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	4.477.382.962	4.970.495.419
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	25.000.000	200.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	6.738.169.093	4.954.657.768
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	(327.800.000)
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>291.217.958</b>	<b>440.500.133</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		291.217.958	440.500.133
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.12	-	-
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>419.727.845.303</b>	<b>406.452.584.617</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>154.410.232.975</b>	<b>133.764.625.000</b>
Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	33.532.000.000	13.700.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	4.6	120.878.232.975	120.064.625.000
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.148.331.811</b>	<b>2.485.469.315</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	2.148.331.811	2.485.469.315
Nguyên giá	222		4.903.382.334	4.903.382.334
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.755.050.523)	(2.417.913.019)
Tài sản cố định vô hình	227	3.5	-	-
Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45.662.840)	(45.662.840)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>4.8</b>	<b>8.701.092.376</b>	<b>9.955.928.636</b>
Nguyên giá	231		37.157.633.973	37.157.633.973
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(28.456.541.597)	(27.201.705.337)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>136.687.011.854</b>	<b>150.690.101.935</b>
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.9	136.687.011.854	150.690.101.935
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.2</b>	<b>104.412.388.504</b>	<b>109.253.356.926</b>
Đầu tư vào công ty con	251		153.275.358.675	152.775.358.675
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		26.015.945.000	25.215.945.000
Đầu tư dài hạn khác	253		6.750.000.000	6.750.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(81.628.915.171)	(75.487.946.749)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>13.368.787.783</b>	<b>303.102.805</b>
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	4.10	13.368.787.783	303.102.805
<b>TÓNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>938.556.565.633</b>	<b>671.281.622.704</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>337.355.371.062</b>	<b>223.535.510.151</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>265.075.544.740</b>	<b>152.530.385.817</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311		446.781.138	1.404.667.870
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	60.245.281.437	49.979.148.681
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.12	28.581.398.279	7.712.751.208
Phải trả người lao động	314		-	1.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	122.746.126.615	1.518.466.352
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	23.950.080
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	45.796.019.042	86.533.905.101
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.15	7.259.938.229	5.356.496.525
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>72.279.826.322</b>	<b>71.005.124.334</b>
Phải trả dài hạn khác	337	4.14	71.529.826.334	71.005.124.334
Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.16	749.999.988	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	4.17	<b>601.201.194.571</b>	<b>447.746.112.553</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>601.201.194.571</b>	<b>447.746.112.553</b>
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		152.344.409.590	126.438.409.590
Cổ phiếu quỹ	415		(39.694.333.716)	(103.978.333.716)
Quỹ đầu tư phát triển	418		32.654.220.091	32.654.220.091
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		262.533.188.606	199.268.106.588
- Các năm trước	421a		184.094.091.588	132.734.562.842
- Năm hiện hành	421b		78.439.097.018	66.533.543.746
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>938.556.565.633</b>	<b>671.281.622.704</b>



NGUYỄN MẠNH HÀO

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2019

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Kế toán trưởng/Người lập



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		271.486.817.339	353.761.891.515
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	5.1	<b>271.486.817.339</b>	<b>353.761.891.515</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	5.2	<b>152.915.861.976</b>	<b>204.732.559.255</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>118.570.955.363</b>	<b>149.029.332.260</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	70.942.559.789	46.823.380.749
Chi phí tài chính	22	5.4	50.861.516.183	69.994.460.667
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	10.542.466
Chi phí bán hàng	25	5.5	11.571.555.925	12.160.713.322
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	17.700.750.986	13.993.836.282
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>109.379.692.058</b>	<b>99.703.702.738</b>
Thu nhập khác	31		1.284.354.169	1.247.176.992
Chi phí khác	32		267.312.901	477.696.191
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>	5.7	<b>1.017.041.268</b>	<b>769.480.801</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>110.396.733.326</b>	<b>100.473.183.539</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	40.894.947.759	30.783.554.530
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.8	(13.065.684.978)	(345.680.197)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>82.567.470.545</b>	<b>70.035.309.206</b>



NGUYỄN MẠNH Hào

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2019

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Kế toán trưởng/Người lập

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Mã số	2018 VND	2017 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	110.396.733.326	100.473.183.539
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.591.973.764	1.401.900.740
Các khoản dự phòng	03	6.140.968.422	5.409.239.712
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	04	(292.733.087)	17.676.860
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(70.626.901.850)	(47.042.770.281)
Chi phí lãi vay	06	-	10.542.466
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>47.210.040.565</b>	<b>60.269.773.036</b>
Tăng các khoản phải thu	09	(11.077.621.232)	(12.615.667.770)
Giảm hàng tồn kho (chi phí sxkd dở dang)	10	14.003.090.081	140.964.074.656
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	89.214.966.658	(32.046.136.032)
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12	149.282.175	(41.541.813)
Tiền lãi vay đã trả	14	-	(10.542.466)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(20.261.477.985)	(25.767.071.241)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.914.931.823)	(1.891.089.875)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>116.323.348.439</b>	<b>128.861.798.495</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(3.312.508.654)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	224.545.455
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(85.448.001.155)	(46.925.741.787)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	15.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(41.625.830.000)	(131.864.625.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	42.012.222.025	66.392.306.325
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	66.587.714.233	27.418.910.553
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(18.473.894.897)</b>	<b>(73.067.113.108)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	31	90.190.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.241.032.225)	(16.235.345.680)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>75.948.967.775</b>	<b>(16.235.345.680)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>	<b>173.798.421.317</b>	<b>39.559.339.707</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM</b>	<b>60</b>	<b>183.264.781.534</b>	<b>143.723.118.687</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	292.733.087	(17.676.860)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>	<b>357.355.935.938</b>	<b>183.264.781.534</b>



NGUYỄN MANH HẢO

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2019

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Kế toán trưởng/Người lập



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

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

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

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

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

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, số lượng nhân viên của Công ty là 49 người (31 tháng 12 năm 2017 là 56 người).

### **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

### **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

#### **3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

#### **3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

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



**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính như sau :

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

**3.6 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính như sau :

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

**3.7 Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn**

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

### **3.8 Các khoản đầu tư**

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

#### *Đầu tư ngắn hạn*

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

#### *Đầu tư dài hạn*

Công ty con là công ty mà Công ty nắm quyền kiểm soát trên phương diện tài chính cũng như chính sách hoạt động, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết đối với công ty này.

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.

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

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

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

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

### **3.9 Các khoản phải trả và phải trả khác**

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

### **3.10 Chi phí phải trả**

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

### **3.11 Các khoản dự phòng**

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là một kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể dẫn tới sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản để bán được Công ty ước tính dựa trên các thông tin hiện có về việc sửa chữa bảo hành của các bất động sản đã bán trong quá khứ.



### **3.12 Doanh thu**

#### *Doanh thu bán hàng*

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

#### *Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn*

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

#### *Lợi nhuận được chia từ đầu tư*

Lợi nhuận được chia được ghi nhận khi quyền nhận lợi nhuận được xác lập.

### **3.13 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, dưới sự kiểm soát và điều hành bởi Công ty; 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 hợp tác kinh doanh dự án khu dân cư Camellia, với tỷ lệ góp vốn của các bên lần lượt là 40% và 60%. Theo thỏa thuận, dự án hợp tác này dưới sự kiểm soát và điều hành bởi Công ty, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chia theo tỷ lệ góp vốn như trên.

Kế toán đối với các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới sự kiểm soát và điều hành bởi Công ty như sau:

- Khoản vốn góp mà Công ty nhận được từ các đối tác được ghi nhận và trình bày trong khoản mục "Phải trả khác dài hạn" trên Bảng cân đối kế toán, trong trường hợp nếu khoản vốn góp phải hoàn trả cho đối tác trong 12 tháng tới được trình bày như khoản Phải trả ngắn hạn khác trên Bảng cân đối kế toán.
- Toàn bộ doanh thu và chi phí liên quan đến hoạt động từ hợp tác kinh doanh này được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Khoản lợi nhuận chia cho các đối tác từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty như khoản Chi phí tài chính.

### **3.14 Trích lập các quỹ**

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



**3.15 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 kỳ tài chính.

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

**3.16 Các bên có liên quan**

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

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

<b>Công ty/cá nhân</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Quan hệ</b>
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Khải Hoàn	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trân	Việt Nam	Công ty liên kết

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Tiền mặt tồn quỹ	94.686.944	130.953.252
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.563.881.266	12.807.201.955
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	347.697.367.728	170.326.626.327
	<b>357.355.935.938</b>	<b>183.264.781.534</b>

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

	31/12/2018		31/12/2017	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	345.413.269.304	345.413.269.304	171.868.221.857	171.868.221.857
USD	513.773,57	11.942.666.634	502.826,37	11.396.559.677
		<b>357.355.935.938</b>		<b>183.264.781.534</b>

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

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<b>117.484.869.072</b>	<b>51.868.867.917</b>

Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có kỳ hạn gốc từ 6 đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 6,1%/năm đến 7,1%/năm.

**(b) Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
<b>Giá gốc:</b>		
Đầu tư vào công ty con	153.275.358.675	152.775.358.675
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	26.015.945.000	25.215.945.000
Đầu tư vào đơn vị khác	6.750.000.000	6.750.000.000
	<b>186.041.303.675</b>	<b>184.741.303.675</b>
<b>Dự phòng:</b>		
Đầu tư vào công ty con	(58.652.121.218)	(52.620.142.282)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(16.226.793.953)	(16.117.804.467)
Đầu tư vào đơn vị khác	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
	<b>(81.628.915.171)</b>	<b>(75.487.946.749)</b>
<b>Giá trị thuần</b>	<b>104.412.388.504</b>	<b>109.253.356.926</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

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

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	31/12/2018 VND	% sở hữu	31/12/2017 VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>							
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Tỉnh Khánh Hòa	Khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	Đang hoạt động	85%	14.079.508.675	85%	14.079.508.675
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại Khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim	Đang hoạt động	100%	80.000.000.000	100%	80.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Khải Hoàn (*)	TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng và khai thác du lịch, khai thác nước khoáng, bùn khoáng	Đang hoạt động	99,11%	2.230.000.000	98,86%	1.730.000.000
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21	Tỉnh Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch, đại lý du lịch, bán lẻ hàng hóa	Đang hoạt động	100%	45.000.000.000	100%	45.000.000.000
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất nông nghiệp kết hợp trên diện tích đất lâm nghiệp.	Đang trồng và khai thác trà	70%	11.965.850.000	70%	11.965.850.000
					<b>153.275.358.675</b>		<b>152.775.358.675</b>

(\*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị ngày 18 tháng 12 năm 2018, Hội đồng Quản trị quyết định chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Khải Hoàn. Đến ngày 30 tháng 1 năm 2019, Công ty đã chuyển nhượng và hoàn tất các thủ tục pháp lý cho việc chuyển nhượng này.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

### Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	31/12/2018 VND	% sở hữu	31/12/2017 VND
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>							
Công ty TNHH Tân Uyên	Tỉnh Bình Dương	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng toàn bộ	41%	15.000.000.000	41%	15.000.000.000
Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trần	Tỉnh Trà Vinh	Trồng trọt, chăn nuôi, khai thác gỗ, thủy sản biển, bán buôn nông, lâm thủy sản....	Đang triển khai trồng và bán xoài	40%	11.015.945.000	40%	10.215.945.000
					<b>26.015.945.000</b>		<b>25.215.945.000</b>
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>							
Công ty CP Chứng khoán Viễn Đông	TP. Hồ Chí Minh	Mua bán, kinh doanh chứng khoán	Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng toàn bộ	5%	6.750.000.000	5%	6.750.000.000
					<b>6.750.000.000</b>		<b>6.750.000.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

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

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>		
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	50.517.976.353	47.641.807.042
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21	4.053.559.658	3.314.322.584
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	4.080.585.207	1.664.012.656
	<b>58.652.121.218</b>	<b>52.620.142.282</b>
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>		
Công ty TNHH Tân Uyên	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trần	1.226.793.953	1.117.804.467
	<b>16.226.793.953</b>	<b>16.117.804.467</b>
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>		
Công ty CP Chứng khoán Viễn Đông	6.750.000.000	6.750.000.000
	<b>6.750.000.000</b>	<b>6.750.000.000</b>
	<b>81.628.915.171</b>	<b>75.487.946.749</b>

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	75.487.946.749	70.078.707.037
Trích lập dự phòng trong năm	6.140.968.422	5.409.239.712
Số dư cuối năm	<b>81.628.915.171</b>	<b>75.487.946.749</b>

**4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Các khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	32.308.848.899	19.399.584.736
Các khách hàng khác	147.296.408	57.950.580
	<b>32.456.145.307</b>	<b>19.457.535.316</b>

**4.4 Ứng trước cho người bán**

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Ứng trước cho người bán – bên thứ ba	<b>4.477.382.962</b>	<b>4.970.495.419</b>

Trong đó bao gồm 4 tỷ VND là khoản ứng trước cho Công đoàn báo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất với diện tích 5.922,3 m<sup>2</sup> tại quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Nhà ở thương mại theo Biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2016.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**4.5 Phải thu về cho vay**

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Ngắn hạn – cá nhân	25.000.000	200.000.000
Dài hạn	33.532.000.000	13.700.000.000
- Cá nhân	3.900.000.000	2.700.000.000
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 (công ty con)	11.132.000.000	11.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 (công ty con)	18.500.000.000	-
	<b>29.632.000.000</b>	<b>13.900.000.000</b>

Chi tiết khoản phải thu về cho vay từ vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau :

- 25 triệu VND là khoản phải thu ông Đỗ Đình Dũng – Giám đốc của Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 theo hợp đồng cho vay số 138/HĐ-2017 ngày 13 tháng 11 năm 2017 với lãi suất hiện đang áp dụng là 6,75%/năm.
- 3,9 tỷ VND là khoản phải thu ông Thân Trọng Việt – Chủ tịch hội đồng quản trị của Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trần theo hợp đồng cho vay số 134/HĐ-2017 ngày 20 tháng 10 năm 2017, với lãi suất hiện đang áp dụng là 5,5%/năm, trong thời hạn 60 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 6 tỷ VND.
- 11,132 tỷ VND là khoản cho vay theo hợp đồng vay vốn số 15/HĐ-2016 ngày 1 tháng 12 năm 2016, phụ lục sửa đổi vào ngày 15 tháng 11 năm 2017 với lãi suất hiện đang áp dụng là 7%/năm, trong thời hạn 60 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 12 tỷ VND.
- 18,5 tỷ VND khoản cho vay theo hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV-2018 ngày 25 tháng 9 năm 2018 với lãi suất hiện đang áp dụng là 4,6%/năm, trong thời hạn 72 tháng.

**4.6 Phải thu khác**

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Lãi cho vay	4.471.516.084	503.763.013
Phải thu nhân viên	1.687.009.231	2.071.179.231
Tiền cho công ty con mượn	525.000.000	1.025.000.000
Phí quản lý của cư dân Camellia	-	852.900.000
Phải thu khác	54.643.778	501.815.524
	<b>6.738.169.093</b>	<b>4.954.657.768</b>
<b>Dài hạn</b>		
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	120.878.232.975	120.064.625.000
	<b>120.878.232.975</b>	<b>120.064.625.000</b>

(\*) Đây là các khoản phải thu các cá nhân từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh, trong đó :

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**4.7 Tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2018	421.827.000	4.040.365.834	441.189.500	4.903.382.334
Vào ngày 31/12/2018	421.827.000	4.040.365.834	441.189.500	<b>4.903.382.334</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2018	421.827.000	1.554.896.519	441.189.500	2.417.913.019
Khấu hao trong năm	-	337.137.504	-	337.137.504
Vào ngày 31/12/2018	421.827.000	1.892.034.023	441.189.500	<b>2.755.050.523</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2018	-	2.485.469.315	-	2.485.469.315
Vào ngày 31/12/2018	-	2.148.331.811	-	<b>2.148.331.811</b>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.206.282.334 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 2.206.282.334 VND).

**4.8 Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2018	2.933.909.250	26.919.086.889	7.304.637.834	37.157.633.973
Vào ngày 31/12/2018	2.933.909.250	26.919.086.889	7.304.637.834	<b>37.157.633.973</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2018	782.375.799	23.302.684.046	3.116.645.492	27.201.705.337
Khấu hao trong năm	-	962.650.744	292.185.516	1.254.836.260
Vào ngày 31/12/2018	782.375.799	24.265.334.790	3.408.831.008	<b>28.456.541.597</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2018	2.151.533.451	3.616.402.843	4.187.992.342	9.955.928.636
Vào ngày 31/12/2018	2.151.533.451	2.653.752.099	3.895.806.826	<b>8.701.092.376</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	87.800.789.216	85.884.520.575
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (Camellia Garden)	47.360.286.698	63.313.544.999
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	757.533.142	734.892.742
- Dự án tại Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức	768.402.798	757.143.619
	<b>136.687.011.854</b>	<b>150.690.101.935</b>

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

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất, thuế đất	99.181.109.580	98.411.447.832
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng, thiết kế, đo vẽ và xây dựng hoàn thiện căn hộ	30.368.881.778	48.114.175.106
Các chi phí khác	7.137.020.496	4.164.478.997
	<b>136.687.011.854</b>	<b>150.690.101.935</b>

**4.10 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả) phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ/(chịu thuế):		
Chi phí trích trước	13.194.360.064	-
Dự phòng khoản đầu tư vào công ty con	275.551.728	345.680.197
Chênh lệch tỷ giá	(101.124.009)	(42.577.392)
	<b>13.368.787.783</b>	<b>303.102.805</b>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 20% (2017:20%).

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	303.102.805	(42.577.392)
Ghi nhận thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	13.065.684.978	345.680.197
Số dư cuối năm	<b>13.368.787.783</b>	<b>303.102.805</b>

**4.11 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Người mua trả tiền trước - Bên thứ ba		
- Các khách hàng mua nhà (*)	60.007.920.340	49.974.689.966
- Các khách hàng khác	237.361.097	4.458.715
	<b>60.245.281.437</b>	<b>49.979.148.681</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	-	5.660.550.249
Phát sinh trong năm:		
- Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	3.906.184.563	7.576.951.860
- Thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	(3.795.159.558)	(12.987.489.935)
- Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ	(111.025.005)	(250.012.174)
Số dư cuối năm	-	-

***Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước***

	Vào ngày 01/01/2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Vào ngày 31/12/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	400.582.413	23.560.459.469	(23.346.039.648)	615.002.234
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.121.962.886	40.894.947.759	(20.261.477.985)	27.755.432.660
Thuế thu nhập cá nhân	190.205.909	1.055.615.931	(1.034.858.455)	210.963.385
Lệ phí môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	<b>7.712.751.208</b>	<b>65.514.023.159</b>	<b>(44.645.376.088)</b>	<b>28.581.398.279</b>

**4.13 Chi phí phải trả**

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Giá vốn trích trước và các chi phí phải trả khác – dự án Camellia Garden	122.128.866.825	-
Chi phí hỗ trợ bán hàng	597.575.790	1.515.218.315
Khác	19.684.000	3.248.037
	<b>122.746.126.615</b>	<b>1.518.466.352</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**4.14 Phải trả khác**

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
<b><i>Ngắn hạn</i></b>		
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả Bảo Tuổi Trẻ	7.127.166.563	6.563.497.700
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả Công ty Nam Long	27.882.654.266	64.575.048.830
Khách hàng đặt cọc mua nhà thuộc dự án Camellia Garden	194.581.100	538.117.100
Tiền nhận cọc chuyển nhượng vốn trong công ty Khải Hoàn	2.000.000.000	-
Phí bảo trì thu hộ - dự án Camellia Garden	6.414.796.184	2.971.607.508
Phí quản lý thu hộ - dự án Camellia Garden	518.426.117	675.599.490
Cổ tức phải trả	637.799.955	394.817.180
Các khoản phải trả khác	1.020.594.857	10.815.217.293
	<b>45.796.019.042</b>	<b>86.533.905.101</b>
<b><i>Dài hạn</i></b>		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	7.453.605.000	6.928.903.000
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Bảo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	49.741.692.288	49.741.692.288
	<b>71.529.826.334</b>	<b>71.005.124.334</b>

Phí bảo trì dự án Camellia Garden được thu từ các khách hàng mua nhà và đã được bàn giao nhà. Khoản phí bảo trì này sẽ được chuyển giao về Ban quản trị khu dân cư sau này. Khoản tiền từ thu hộ này đang được Công ty duy trì trong tài khoản tiền gửi ngân hàng.

**4.15 Quỹ khen thưởng, phúc lợi ("KTPL")**

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	5.356.496.525	3.510.820.940
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	4.128.373.527	3.501.765.460
Sử dụng quỹ trong năm	(2.224.931.823)	(1.656.089.875)
Số dư cuối năm	<b>7.259.938.229</b>	<b>5.356.496.525</b>

**4.16 Dự phòng phải trả dài hạn**

Đây là khoản dự phòng chi phí bảo hành các căn nhà đã bán tại dự án Camellia theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán đã ký kết.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 4.17 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Năm trước</b>						
Số dư 01/01/2017	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	32.654.220.091	149.213.332.842	397.691.338.807
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	70.035.309.206	70.035.309.206
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(3.501.765.460)	(3.501.765.460)
Thủ lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(235.000.000)	(235.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(16.243.770.000)	(16.243.770.000)
Phân phối cổ phiếu quỹ	-	(20.304.834.660)	20.304.834.660	-	-	-
<b>Số dư 31/12/2017</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>126.438.409.590</b>	<b>(103.978.333.716)</b>	<b>32.654.220.091</b>	<b>199.268.106.588</b>	<b>447.746.112.553</b>
<b>Năm nay</b>						
Số dư 01/01/2018	193.363.710.000	126.438.409.590	(103.978.333.716)	32.654.220.091	199.268.106.588	447.746.112.553
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	25.906.000.000	64.284.000.000	-	-	90.190.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	82.567.470.545	82.567.470.545
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(4.128.373.527)	(4.128.373.527)
Thủ lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(690.000.000)	(690.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.484.015.000)	(14.484.015.000)
<b>Số dư 31/12/2018</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>152.344.409.590</b>	<b>(39.694.333.716)</b>	<b>32.654.220.091</b>	<b>262.533.188.606</b>	<b>601.201.194.571</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	<i>LNSTCPP của các năm trước VND</i>	<i>LNSTCPP năm hiện hành VND</i>	<i>Cộng VND</i>
<b>Năm trước</b>			
Số dư 01/01/2017	149.213.332.842	-	149.213.332.842
Lợi nhuận trong năm	-	70.035.309.206	70.035.309.206
Trích lập quỹ KTPL	-	(3.501.765.460)	(3.501.765.460)
Chi thường 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	<b>132.734.562.842</b>	<b>66.533.543.746</b>	<b>199.268.106.588</b>
<b>Năm nay</b>			
Số dư 01/01/2018	199.268.106.588	-	199.268.106.588
Lợi nhuận trong năm	-	82.567.470.545	82.567.470.545
Trích lập quỹ KTPL	-	(4.128.373.527)	(4.128.373.527)
Chi thường HĐQT và BKS	(690.000.000)	-	(690.000.000)
Chia cổ tức	(14.484.015.000)	-	(14.484.015.000)
Số dư 31/12/2018	<b>184.094.091.588</b>	<b>78.439.097.018</b>	<b>262.533.188.208</b>

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 vào ngày 21 tháng 4 năm 2018, cổ tức năm 2017 được chia theo tỷ lệ là 10% mệnh giá, tương ứng 14.484.015.000 VND (cổ tức đã chia trong năm trước là 12% mệnh giá, tương ứng 16.243.770.000 VND).

**c) Cổ phiếu****- Cổ phiếu phổ thông**

	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
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	(1.852.356)	(4.852.356)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.484.015	14.484.015
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND

**- Cổ phiếu ưu đãi : không có****d) Cổ phiếu quỹ**

Tình hình tăng giảm số lượng cổ phiếu quỹ mà Công ty nắm giữ trong năm 2018 như sau :

	<b>Cổ phiếu</b>
Số lượng đầu năm	4.852.356
Giảm do tái phát hành trong năm	(3.000.000)
Số lượng cuối năm	<u>1.852.356</u>

Phương án tái phát hành cổ phiếu quỹ và phương án sử dụng số tiền thu được

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 01/2018/NQ-DHDCD ngày 21 tháng 4 năm 2018, các cổ đông đã thông qua phương án phát hành 3 triệu cổ phiếu quỹ cho nhà đầu tư để bổ sung nguồn vốn hoạt động của Công ty và giao cho Hội đồng Quản trị xác định giá chào bán và lựa chọn nhà đầu tư ; toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn lưu động; kế hoạch sử dụng vốn lưu động chi tiết sẽ ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, toàn bộ số tiền 90,19 tỷ VND thu được từ tái phát hành cổ phiếu quỹ trong năm 2018 hiện đang được Công ty gửi tiết kiệm tại các ngân hàng.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### 5.1 Doanh thu

	2018 VND	2017 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	27.490.655.397	25.305.657.928
Doanh thu dịch vụ chung cư	389.718.618	343.161.921
Doanh thu bán nhà dự án	240.414.323.786	326.355.503.853
Doanh thu dịch vụ khác	3.192.119.538	1.757.567.813
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>271.486.817.339</b>	<b>353.761.891.515</b>

#### 5.2 Giá vốn hàng bán

	2018 VND	2017 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	8.271.086.718	8.161.514.813
Phí dịch vụ chung cư	530.964.622	578.616.806
Giá vốn bán nhà dự án	144.113.810.636	195.992.427.636
	<b>152.915.861.976</b>	<b>204.732.559.255</b>

Giá vốn theo yếu tố :

	2018 VND	2017 VND
Chi phí lương	2.137.116.211	2.328.247.369
Chi phí khấu hao	1.254.836.260	1.190.270.055
Chi phí khác	5.410.098.869	5.221.614.195
Giá vốn bán nhà dự án	144.113.810.636	195.992.427.636
	<b>152.915.861.976</b>	<b>204.732.559.255</b>

#### 5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2018 VND	2017 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	16.554.430.956	11.549.888.865
Lãi cho vay	1.209.082.929	861.823.286
Lợi nhuận được chia từ công ty con	17.000.000.000	15.492.358.675
Lãi được chia từ hợp tác kinh doanh	35.863.387.975	18.914.154.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	315.657.929	5.155.923
	<b>70.942.559.789</b>	<b>46.823.380.749</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**5.4 Chi phí tài chính**

	2018 VND	2017 VND
Chia lợi nhuận cho các bên theo hợp tác kinh doanh, trong đó :	36.434.771.999	64.551.927.534
- Báo Tuổi Trẻ	7.127.166.563	6.563.497.700
- Công ty Nam Long	29.307.605.436	57.988.429.834
Dự phòng khoản phân chia lợi nhuận thêm cho đối tác	8.262.853.331	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	6.140.968.422	5.409.239.712
Chi phí lãi vay	-	10.542.466
Lỗi chênh lệch tỷ giá	22.922.431	22.750.955
	<b>50.861.516.183</b>	<b>69.994.460.667</b>

**5.5 Chi phí bán hàng**

	2018 VND	2017 VND
Chi phí môi giới, tiếp thị - bán nhà dự án	4.887.915.200	10.104.019.916
Chi phí hỗ trợ bán hàng - bán nhà dự án	6.639.773.526	1.983.062.486
Chi phí khác	43.867.199	73.630.920
	<b>11.571.555.925</b>	<b>12.160.713.322</b>

**5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	8.748.944.135	8.240.656.447
Chi phí khấu hao tài sản	337.137.504	211.630.685
Chi phí quản lý dự án Camellia Garden	6.210.026.569	2.680.874.348
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	2.404.642.778	2.860.674.802
	<b>17.700.750.986</b>	<b>13.993.836.282</b>

**5.7 Lợi nhuận khác**

	2018 VND	2017 VND
Thu thanh lý tài sản cố định	-	224.545.455
Thu nhập từ phạt chậm nộp theo hợp đồng	1.284.350.659	1.017.418.407
Chi khác	(267.309.391)	(472.483.061)
Lãi/(Lỗ) khác	<b>1.017.041.268</b>	<b>769.480.801</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	2018 VND	2017 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	40.894.947.759	30.783.554.530
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(13.065.684.978)	(345.680.197)
	<b>27.829.262.781</b>	<b>30.437.874.333</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Lãi trước thuế theo kế toán	110.396.733.326	100.473.183.539
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được trừ :		
- Chi phí tài chính - lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh (*)	44.697.625.330	64.551.927.534
- Chi phí không được trừ khác	701.312.901	741.696.191
Lợi nhuận được chia từ công ty con	(17.000.000.000)	(15.492.358.675)
Chi phí lãi vay dự án Gò Sao	-	(459.870.703)
Chênh lệch tạm thời- Chi phí trích trước	65.971.800.323	-
Chênh lệch tạm thời- Chênh lệch tỷ giá	(292.733.087)	-
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>204.474.738.793</b>	<b>149.814.577.886</b>
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành (20%)	40.894.947.759	29.962.915.577
Nộp bổ sung thuế TNDN năm 2009-2012	-	820.638.953
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>40.894.947.759</b>	<b>30.783.554.530</b>

(\*) Theo thỏa thuận trong các hợp đồng hợp tác kinh doanh, khoản lợi nhuận chia cho các đối tác là lợi nhuận sau thuế.

**Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**

	2018 VND	2017 VND
(Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời:		
Chi phí trích trước	(13.194.360.065)	-
Dự phòng khoản đầu tư vào công ty con	70.128.469	(345.680.197)
Chênh lệch tỷ giá	58.546.618	-
	<b>(13.065.684.978)</b>	<b>(345.680.197)</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

Đơn vị tính : triệu VND

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Doanh thu	240.414	326.355	27.880	25.649	3.192	1.758	271.486	353.762
Giá vốn	(144.114)	(195.993)	(8.802)	(8.740)	-	-	(152.916)	(204.733)
Chi phí tài chính	(37.570)	(57.988)	(7.127)	(6.563)	-	-	(44.697)	(64.551)
<b>Kết quả bộ phận</b>	<b>58.730</b>	<b>72.374</b>	<b>11.951</b>	<b>10.346</b>	<b>3.192</b>	<b>1.758</b>	<b>73.873</b>	<b>84.478</b>
Chi phí không phân bổ							(29.273)	(26.154)
Doanh thu tài chính							70.943	46.823
Chi phí tài chính							(6.164)	(5.443)
Lợi nhuận khác							1.017	770
Thuế TNDN hiện hành							(40.895)	(30.784)
Thuế TNDN hoãn lại							13.066	346
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>							<b>82.567</b>	<b>70.036</b>
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	3.313	-	-	-	3.313
Chi phí khấu hao	-	-	1.592	1.402	-	-	1.592	1.402

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

Đơn vị tính : triệu VND

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Tài sản bộ phận	294.571	295.998	11.314	12.767	142.775	125.009	448.660	433.774
Tài sản không phân bổ							489.896	237.507
<b>Cộng tài sản</b>							<b>938.556</b>	<b>671.281</b>
Nợ phải trả bộ phận	147.962	181.387	29.153	27.856	123.741	178	299.856	209.421
Nợ phải trả không phân bổ							37.499	14.116
<b>Cộng nợ phải trả</b>							<b>337.355</b>	<b>223.537</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

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

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

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	357.356	183.265	357.356	183.265
Đầu tư tài chính ngắn hạn	117.485	51.869	117.485	51.869
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	32.456	19.458	32.456	19.458
Phải thu khác	40.270	18.327	40.270	18.327
	<b>547.567</b>	<b>272.919</b>	<b>547.567</b>	<b>272.919</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán ngắn hạn	447	1.405	447	1.405
Phải trả ngắn hạn khác	42.964	85.601	42.964	85.601
Phải trả dài hạn khác	71.530	71.005	71.530	71.005
	<b>114.941</b>	<b>158.011</b>	<b>114.941</b>	<b>158.011</b>

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 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên Ban Giám đốc ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

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

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

Công ty không có các công cụ tài chính phái sinh tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái 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.

Đơn vị tính : Triệu VND

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 2 năm	Từ 2 đến 5 năm
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	43.411	57.195	14.335
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	87.006	56.670	14.335



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản phải trả chưa thực hiện đối với hợp đồng đã ký kết và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại quận Thủ Đức là 9 tỷ VND.

**8.2. 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	2018 VND	2017 VND
<b>Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỳ 21</b>		
Lợi nhuận được chia	17.000.000.000	17.000.000.000
<b>Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 21</b>		
Góp vốn	-	10.000.000.000
Cho vay	18.500.000.000	15.000.000.000
Thu hồi tiền cho vay	-	(15.000.000.000)
Lãi cho vay	228.487.671	376.663.013
<b>Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21</b>		
Cho vay	132.000.000	6.000.000.000
Lãi cho vay	773.113.753	454.252.054
<b>Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trân</b>		
Góp vốn	800.000.000	1.800.000.000

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	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
<b>Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21</b>		
Phải thu tiền cho mượn	525.000.000	525.000.000
Cho vay	11.132.000.000	11.000.000.000
Lãi vay phải thu	1.245.968.547	472.854.794
<b>Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 21</b>		
Cho vay	18.500.000.000	-
Lãi cho vay	228.487.671	-

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

	2018 VND	2017 VND
Lương, thù lao và thưởng phát sinh trong năm	2.717.682.628	2.649.160.000
Lương, thù lao và thưởng của năm trước chi trong năm nay	1.140.000.000	235.000.000



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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Một vài số liệu so sánh được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm hiện hành, có liên quan đến khoản lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh như sau:

- Trước đây : được trình bày và chú thích riêng trong khoản mục lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (mã số 60).
- Trình bày lại : được trình bày lại như một khoản chi phí tài chính của Công ty (mã số 22)

Vào ngày 30 tháng 1 năm 2019, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn (công ty con); kể từ ngày này, Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn không còn là công ty con của Công ty.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào khác 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.



**Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2019

*[Signature]*

**Kế toán trưởng/Người lập**