

2018



BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN



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



MỤC LỤC

- 01 THÔNG TIN CHUNG
- 17 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ
- 29 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM
- 41 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 55 BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 61 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 67 QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 73 BÁO CÁO TÀI CHÍNH



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 : (+84.28) 38.256.395

Số fax : (+84.28) 38.256.396

Website : <http://www.C21.com.vn>

Email : info@C21.com.vn

Logo:



Mã cổ phiếu : C21



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

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.

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.

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

01/1994

1997

2007

10/10/1997

2000-2016

2009

2010

18/9/2015

11/4/2015

14/1/2014

15/7/2011

1/11/2016

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 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.

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.

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

Tăng vốn điều lệ lên 137,12 tỷ đồng.

Tăng vốn điều lệ lên 193,36 tỷ đồng.

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

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.

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



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 10/10 /1997), C21 đã phát triển bền vững trong đó lĩnh vực bất động sản và dịch vụ du lịch là hai ngành chủ lực.



Địa bàn hoạt động

- ✓ TP.HCM
- ✓ Hàm Tân – Phan Thiết
- ✓ Nha Trang
- ✓ Phú Quốc
- ✓ Lâm Đồng

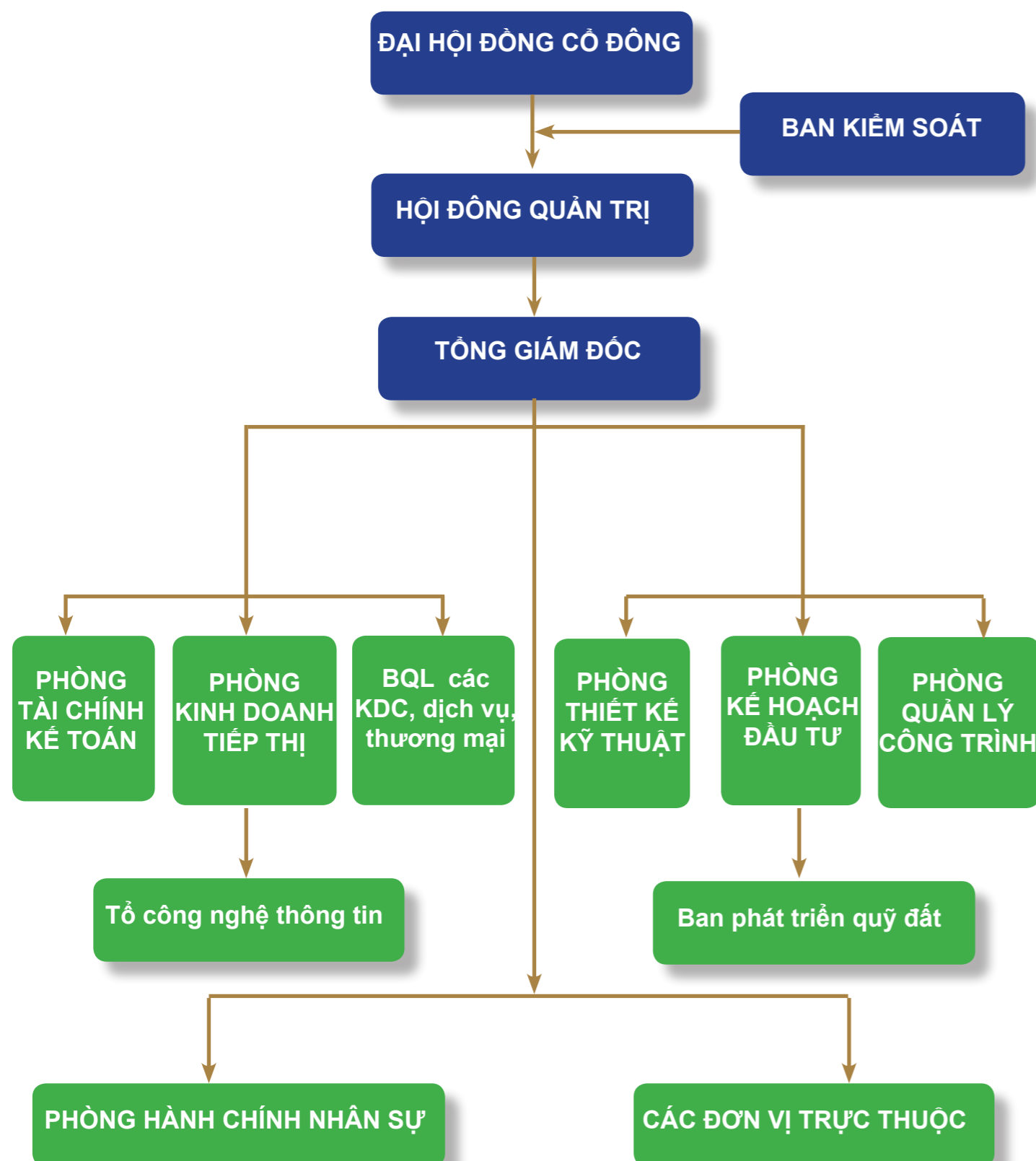
Các sản phẩm chính

- ✓ Kinh doanh bất động sản và văn phòng cho thuê;
- ✓ Kinh doanh du lịch, khách sạn, nhà hàng;





CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



Công ty con và công ty liên kết

Công ty con

Tên	Hoạt động chính	Giấy phép kinh doanh/ Giấy phép đầu tư	Vốn điều lệ	Tỷ lệ của C21
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, thay đổi ĐKKD lần 7 ngày 21/01/2019.	2.250.000.000	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 4 ngày 06/02/2018.	45.000.000.000	100%
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Trồng cây nông - lâm nghiệp	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH 2 thành viên số 5800749189 ngày cấp 10/6/2009. Thay đổi lần 4 ngày 15/08/2018.	20.000.000.000	70%

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 cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trần	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, thay đổi ĐKKD lần 8 ngày 31/10/2017.	31.000.000.000	40%



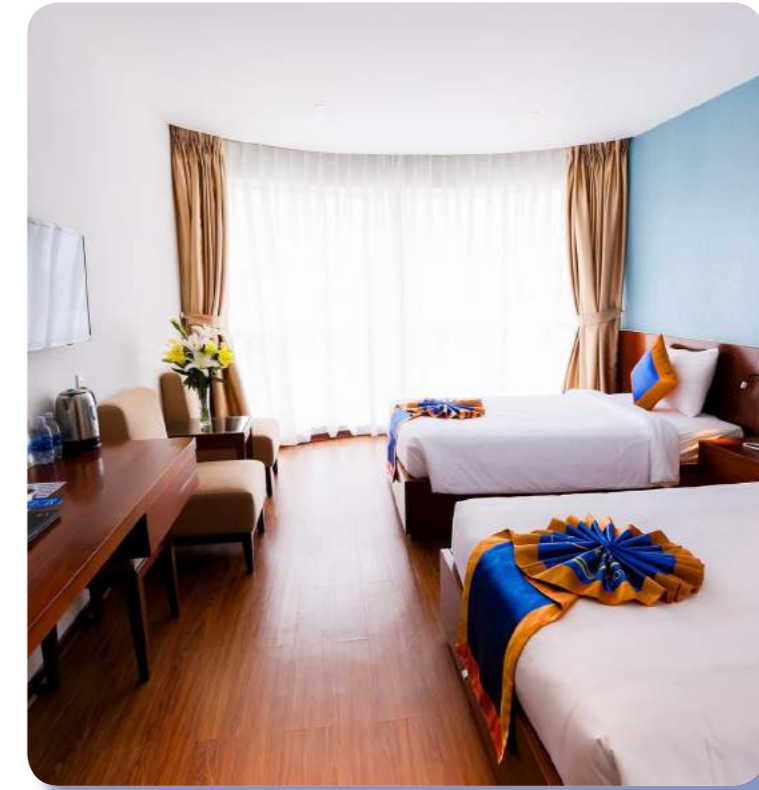
ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ 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.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Tập trung cho các lĩnh vực kinh doanh có nhu cầu dài hạn và giá trị bao gồm lĩnh vực Bất động sản và Du lịch và một số lĩnh vực tạo ra giá trị cao và thiết thực. 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.



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.



Rủi ro kinh tế

Nền kinh tế năm 2018 tiếp tục khởi sắc với tăng trưởng GDP 7,08%, đạt mức cao nhất trong 11 năm qua. Là doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực dịch vụ du lịch và bất động sản, GDP tăng đồng nghĩa với thu nhập bình quân tăng, thu nhập tăng sẽ kéo theo nhu cầu du lịch và bất động sản cũng sẽ tăng. Năm 2018 cả ngành du lịch và ngành bất động sản đều trở nên sôi động hơn sau thời gian ổn định.

Nền kinh tế năm 2019 được dự báo sẽ tiếp tục hưởng lợi từ sự phục hồi tăng trưởng kinh tế thế giới, tăng trưởng thương mại toàn cầu, từ tiến trình xúc tiến đàm phán các hiệp định thương mại tự do (FTA). Triển vọng kinh tế cho năm tới là rất lớn, đồng thời cũng sẽ đối mặt với nhiều thách thức.

Rủi ro pháp luật

Mọi hoạt động kinh doanh luôn chịu sự kiểm soát của pháp luật. Hệ thống pháp luật Việt Nam đang trong giai đoạn hoàn thiện, nên liên tục thay đổi, điều này mang lại nhiều lợi ích nhưng cũng không thiếu phần trở ngại cho doanh nghiệp. Là một công ty cổ phần, công ty luôn hoạt động dưới sự điều chỉnh của các luật liên quan như: Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Luật thuế, Luật xây dựng, luật nhà ở,... và các nghị định, thông tư liên quan. Do đó để giảm thiểu rủi ro về pháp luật, công ty đã thường xuyên cập nhật về việc sửa đổi luật, chuẩn bị kỹ lưỡng và tuân thủ nghiêm ngặt theo đúng quy định của pháp luật.

Bất động sản là tài sản quan trọng của mỗi quốc gia, do đó chịu sự điều chỉnh mạnh mẽ của hệ thống pháp lý và sự quản lý của nhà nước. Nhiều thông tư nghị định đã được ban hành gần đây như Nghị quyết 08-NQ/TW ngày 16/01/2017 của Bộ Chính trị về phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn - định hướng phát triển thị trường bất động sản du lịch trong năm 2018 cũng như trong trung hạn và dài hạn. Nghị định này ảnh hưởng trực tiếp đến hai ngành mũi nhọn của công ty. Hay là Nghị quyết 01 ngày 01/01/2018 của Chính phủ đã định hướng theo dõi sát diễn biến thị trường để có giải pháp thúc đẩy bất động sản phát triển ổn định, bền vững, không để xảy ra tình trạng đầu cơ, tăng giá bất hợp lý.

Rủi ro đặc thù

Rủi ro về lĩnh vực bất động sản



Với đặc trưng của ngành, thị trường bất động sản phản ứng trễ của cung so với cầu. Do đặc điểm đầu tư bất động sản thường có thời gian dài từ 1 – 3 năm mới có sản phẩm vì vậy khi nghiên cứu thị trường đưa ra quyết định đầu tư thì 3 năm sau mới có sản phẩm ra thị trường. Mặt khác, do tính không di rời được của hàng hóa bất động sản nên khi tại nơi này thiếu hàng không thể chuyển bất động sản từ nơi khác về bán như các hàng hóa khác được. Do đó trên thị trường bất động sản cầu luôn phản ứng trễ so với cung.

Bên cạnh đó bất động sản là ngành có sự cạnh tranh khốc liệt, đặc biệt khi hội nhập thương mại khu vực và quốc tế. Các công ty trong nước sẽ phải đối mặt với sự cạnh tranh của các công ty lớn, có tiềm lực về kinh tế đến từ các nước. Đứng trước những thách thức đó C21 đã đầu tư vào nghiên cứu, khảo sát thị trường, đồng thời theo dõi sát sao tiến độ công trình nhằm đem lại các sản phẩm tốt nhất với giá cả hợp lý cho người tiêu dùng.

Du lịch là một trong những ngành phát triển sôi nổi nhất hiện nay, lượng khách du lịch trong và ngoài nước ngày càng tăng. Sự bành trướng của các tập đoàn đa quốc gia đang và sẽ là mối đe dọa lớn đối với các doanh nghiệp du lịch ở các nước đang phát triển như Việt Nam. Các tập đoàn này có lợi thế về vốn, kỹ thuật và kinh nghiệm tổ chức sản xuất, kinh doanh, kinh nghiệm cạnh tranh trên thị trường, sẽ chiếm ưu thế trong cạnh tranh. Để giữ được chỗ đứng trên thị trường, đòi hỏi C21 phải cải tiến, nâng cấp các dịch vụ tạo nên sự mới mẻ để thu hút được khách hàng.

Rủi ro về lĩnh vực du lịch



Rủi ro về lĩnh vực nông nghiệp

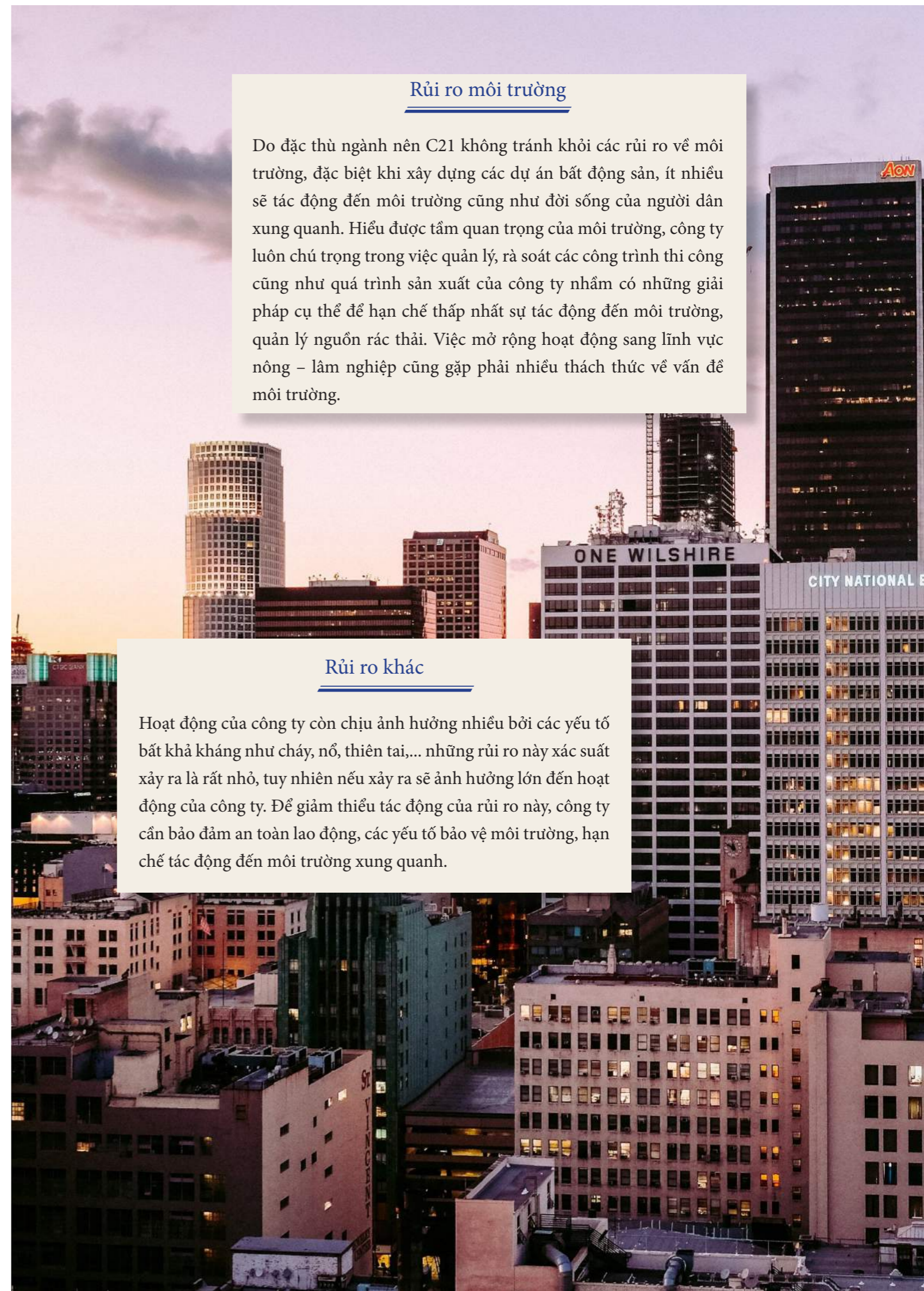
Việt Nam là nước có điều kiện thời tiết diễn biến thất thường, do đó ngành nông – lâm nghiệp đối mặt với nhiều khó khăn. Bên cạnh đó nông – lâm nghiệp là ngành mới bổ sung của công ty nên có nhiều thách thức đặt ra. Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản đạt mức tăng trưởng cao nhất trong giai đoạn 2012-2018. Trong đó năm 2018, ngành nông nghiệp tiếp tục khẳng định xu hướng phục hồi rõ nét khi đạt mức tăng 2,89%, ngành lâm nghiệp tăng 6,01%. Đây là những điểm sáng báo hiệu cho cơ hội phát triển của C21 trong ngành.

Rủi ro môi trường

Do đặc thù ngành nên C21 không tránh khỏi các rủi ro về môi trường, đặc biệt khi xây dựng các dự án bất động sản, ít nhiều sẽ tác động đến môi trường cũng như đời sống của người dân xung quanh. Hiểu được tầm quan trọng của môi trường, công ty luôn chú trọng trong việc quản lý, rà soát các công trình thi công cũng như quá trình sản xuất của công ty nhằm có những giải pháp cụ thể để hạn chế thấp nhất sự tác động đến môi trường, quản lý nguồn rác thải. Việc mở rộng hoạt động sang lĩnh vực nông – lâm nghiệp cũng gặp phải nhiều thách thức về vấn đề môi trường.

Rủi ro khác

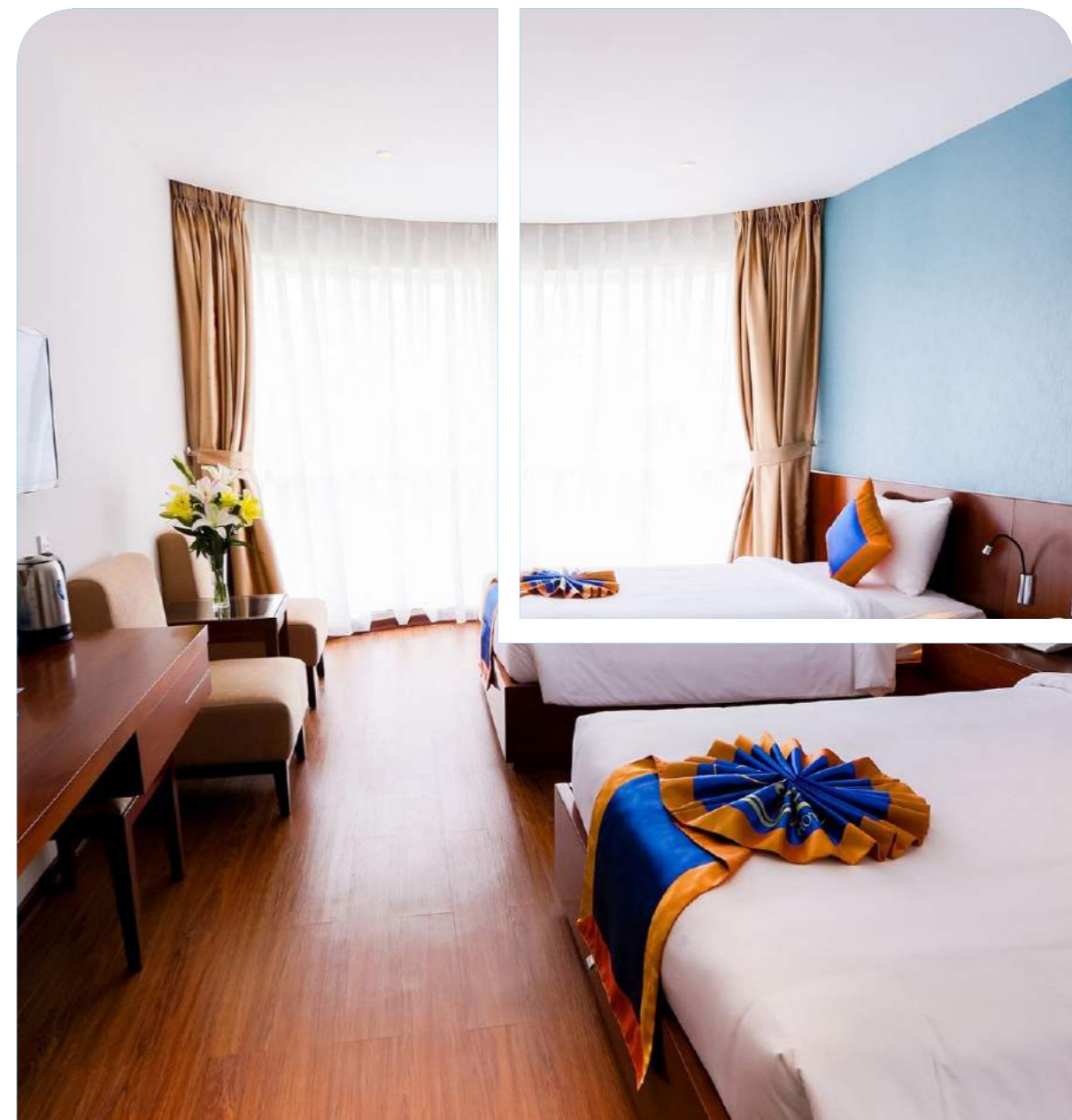
Hoạt động của công ty còn chịu ảnh hưởng nhiều bởi các yếu tố bất khả kháng như cháy, nổ, thiên tai,... những rủi ro này xác suất xảy ra là rất nhỏ, tuy nhiên nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng lớn đến hoạt động của công ty. Để giảm thiểu tác động của rủi ro này, công ty cần bảo đảm an toàn lao động, các yếu tố bảo vệ môi trường, hạn chế tác động đến môi trường xung quanh.



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





HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cơ cấu Hội đồng Quản trị

Thành viên HĐQT	Chức Vụ
Ông Trần Công Tuấn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Mạnh Hào	Thành viên
Ông Đinh Thế Hiển	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Anh Thư	Thành viên
Ông Louis. T.Nguyễn (từ nhiệm ngày 21/04/2018)	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Tuấn (bổ nhiệm ngày 21/04/2018)	Thành viên



Ông Trần Công Tuấn – Chủ tịch HĐQT

Giới tính : Nam
 Năm sinh : 1949
 Trình độ chuyên môn : Đại học Sư Phạm
 Quá trình công tác :

- 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 Tần Uyên, cán bộ CTCP Thế Kỷ 21
- 2002 đến nay : Phó Tổng giám đốc CTCP Thế Kỷ 21
- 05/2008 đến nay : Thành viên HĐQT CTCP Thế Kỷ 21

Chức vụ hiện tại : Chủ tịch HĐQT
 Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Thành viên HĐQT Công ty TNHH Trần Minh An
 Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Khải Hoàn

Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân : 737.348 cổ phần - tỷ lệ 3,81%
 Số lượng cổ phần đại diện công ty Trần Minh An : 747.697 cổ phần - tỷ lệ 3,87%

Ông Đinh Thế Hiển – Thành viên HĐQT độc lập

Giới tính : Nam
 Năm sinh : 1961
 Trình độ chuyên môn : Tiến sĩ tài chính, Kỹ sư công nghệ thông tin
 Quá trình công tác :

- 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.
 Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân : 38.958 cổ phần - tỷ lệ 0,20%

Ông Nguyễn Mạnh Hào – Thành viên HĐQT

Giới tính : Nam
 Năm sinh : 1961
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
 Quá trình công tác :

- 1986 – 1994 : Làm việc tại báo tuổi trẻ
- 1994-2002 : Cán bộ kế hoạch và đầu tư Công ty CP Thế Kỳ 21
- 2002-2008 : Trưởng phòng kế hoạch và đầu tư Công ty CP Thế Kỳ 21
- 2008-2014 : Phó tổng giám đốc Công ty CP Thế Kỳ 21
- 7/2014-4/2016 : Tổng Giám Đốc Công ty CP Thế Kỳ 21
- 4/2016-nay : Tổng Giám Đốc kiêm nhiệm thành viên hội đồng quản trị công ty CP Thế Kỳ 21

Chức vụ hiện tại : Tổng Giám Đốc kiêm nhiệm thành viên hội đồng quản trị công ty CP Thế Kỳ 21
 Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Thành viên HD9TV công ty TNHH Trần Minh An
 Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân : 716.898 cổ phần - tỷ lệ 3,71%

Bà Nguyễn Thị Anh Thư– Thành viên HĐQT

Giới tính : Nữ
 Năm sinh : 1978
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
 Quá trình công tác :

- 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 Kỳ 21
- 4/2016-nay : Chánh văn phòng, thành viên HĐQT Công ty CP Thế Kỳ 21

Chức vụ hiện tại : Chánh văn phòng, thành viên HĐQT Công ty CP Thế Kỳ 21
 Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : không
 Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân : 117.285 cổ phần - tỷ lệ 0,61% vốn điều lệ.

Ông Nguyễn Minh Tuấn– Thành viên HĐQT

Giới tính : Nam
 Năm sinh : 1980
 Trình độ chuyên môn : Đại học –Kỹ sư xây dựng
 Quá trình công tác:

- Từ 2013 đến 2017 : Phó Chủ tịch quỹ đầu tư OBC

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty : Không có
 Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không có
 Các lợi ích liên quan đến Công ty (nếu có) : không



BAN KIỂM SOÁT

Cơ cấu Ban kiểm soát

Thành viên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Kim Dung	Trưởng Ban
Ông Phạm Trường Phương (từ nhiệm ngày 21/04/2018)	Thành viên
Ông Võ Hoàng Chương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên

Bà Nguyễn Thị Kim Dung – Trưởng Ban Kiểm soát

Giới tính : Nữ
 Năm sinh : 1955
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế Kỹ sư Nông nghiệp
 Quá trình công tác :

- 1981-11/1994 : Công tác tại Thành Đoàn TP. Hồ Chí Minh
- Cán bộ Ban Nông thôn Thành Đoàn
- Bí Thư Đoàn Sở Thủy Sản
- Phó Bí Thư Thường trực Đảng ủy (chuyên trách) Đảng ủy Thành đoàn
- 11/1994 – 30/11/2012 : Công tác tại báo Tuổi trẻ
- Cán bộ Văn phòng
- Phó Chánh Văn Phòng
- Chánh Văn phòng

01/12/2012 - nay : Nghỉ hưu
 Chức vụ hiện tại : Trưởng Ban Kiểm soát
 Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân : 31.170 cổ phần – tỷ lệ 0,17%



Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Thành viên Ban Kiểm soát

Giới tính: Nữ

Năm sinh: 1957

Trình độ chuyên môn: Đại học

Quá trình công tác:

Từ 09/1981 đến 10/1994: NV kế hoạch LL TNXP

Từ 11/1994 đến 10/2004: NV kế toán vận chuyển Saigon Tourist

Từ 11/2004 đến 12/2005: Kế toán tổng hợp Cty Đại Phú Tài

Từ 01/2006 đến 09/2006: Kế toán trưởng Cty TNHH Hà Thanh

Từ 10/2006 đến 09/2017: Kế toán trưởng Cty TNHH Đình Phương Nam

Từ 10/2017 đến nay: Kế toán trưởng Cty TNHH DV TM Song Phan

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: không

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Cty TNHH DV TM Song Phan

Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân : 0 cổ phần

Ông Võ Hoàng Chương – Thành viên Ban Kiểm soát

Giới tính : Nam

Năm sinh : 1985

Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Tài chính

Quá trình công tác :

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

Chức vụ hiện tại : Thành viên Ban Kiểm soát.

Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân : 0 cổ phần



BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

Cơ cấu ban điều hành

Thành viên	Chức Vụ
Ông Nguyễn Mạnh Hào	Tổng Giám đốc
Ông Lý Tiên Đạt (từ nhiệm ngày 10/02/2018)	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Minh Tần	Kế toán trưởng

Sơ yếu lý lịch của Ban điều hành

Ông Nguyễn Mạnh Hào – Tổng Giám đốc



Năm sinh: 1961

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân: 716.898 cổ phần - tỷ lệ 3,71%

Quá trình công tác :

- 1986 - 1994 : Làm việc tại Báo Tuổi Trẻ
- 1994 - Nay : Làm việc tại Công ty TNHH Tuổi Trẻ nay là CTCP Thế Kỷ 21

Năm sinh: 1975

Trình độ chuyên môn : Cử nhân

Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân : 14.979 cổ phần - tỷ lệ 0,08%

Quá trình công tác :

- 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



Bà Nguyễn Thị Minh Tần – Kế toán trưởng

Những thay đổi trong cơ cấu tổ chức

Năm qua Công ty không có sự thay đổi trong Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành.



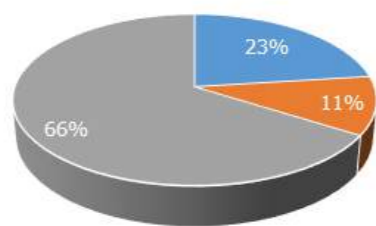
Tình hình nhân sự và chính sách người lao động

STT	Tính chất phân loại	Năm 2017	Năm 2018	Tỷ trọng 2018
A	Theo trình độ	386	331	100%
1	Trên đại học	2	1	0%
2	Đại học	72	73	23%
3	Cao đẳng	49	38	11%
4	Khác	263	219	66%
B	Theo tính chất hợp đồng lao động	386	331	100%
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	106	80	24%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	242	202	61%
3	Hợp đồng theo thời vụ (công nhật)	38	49	15%

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

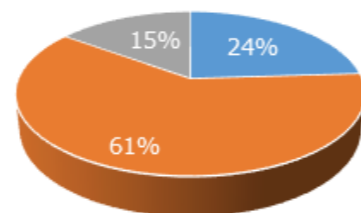
STT	Năm	Mức lương bình quân (đồng/ người /tháng)
1	2016	7.471.071
3	2017	7.177.000
4	2018	8.030.000

Cơ cấu lao động theo trình độ



■ Đại học ■ Cao đẳng ■ Khác

Cơ cấu lao động theo tính chất hợp đồng lao động



■ Hợp đồng có xác định thời hạn
■ Hợp đồng không xác định thời hạn
■ Hợp đồng theo thời vụ

Chính sách đối với người lao động

- ✓ Hướng tới một môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp. Công ty C21 luôn thực hiện tốt quy định lương, thưởng, bảo hiểm,... không ngừng khuyến khích nhân viên cống hiến cho đam mê công việc.
- ✓ Chính sách lương được đánh giá dựa trên năng lực cũng như sự đóng góp của nhân viên vào sự phát triển của công ty. Tuy nhiên vẫn đảm bảo được đời sống cho người lao động cũng như tuân thủ đúng quy định của Luật lao động và quy định của công ty. Với sự nỗ lực của toàn thể CBCNV mức lương năm qua đã tăng từ 7,2 triệu đồng/người/tháng lên 8,03 triệu đồng/người/tháng.
- ✓ Công ty cam kết thực hiện đúng các nội dung của thỏa ước lao động tập thể được ký kết. Chính sách trả lương, thưởng, phúc lợi rõ ràng, công khai minh bạch. Khen thưởng kịp thời cho người lao động có sáng kiến, giải pháp hợp lý hóa sản xuất, giúp công ty tiết kiệm chi phí kinh doanh.
- ✓ Ban lãnh đạo cùng với công đoàn thường xuyên tổ chức các hoạt động thể thao, văn nghệ nhằm tạo sân chơi nhằm nâng cao tinh thần đoàn kết, gắn kết tình đồng nghiệp.

Công tác đào tạo

Công ty thường xuyên tổ chức các lớp đào tạo, chương trình hội thảo nhằm nâng cao trình độ chuyên môn của nguồn nhân lực. Ngoài ra, công ty còn tổ chức các đợt tập huấn về phòng cháy chữa cháy và an toàn lao động cho toàn thể nhân viên nhằm hạn chế rủi ro cháy nổ trong quá trình hoạt động sản xuất.



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 chủ sở hữu



Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2017	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	TH/KH 2018 (%)	TH 2018/2017 (%)
Tổng doanh thu	474.695	433.912	420.732	96,96%	88,63%
Doanh thu thuần	433.533	429.912	358.695	83,43%	82,74%
Doanh thu từ hoạt động tài chính	38.996	4.000	55.290	1382,25%	141,78%
Doanh thu khác	2.166	—	6.747	—	311,50%
Lợi nhuận từ HĐKD	105.863	134.165	110.652	82,47%	104,52%
Lợi nhuận khác	1.398	—	943	—	65,47%
Lợi nhuận trước thuế	107.262	134.165	111.595	83,18%	104,04%
Lợi nhuận sau thuế	72.186	106.967	79.958	74,75%	110,77%
LNST của cổ đông công ty mẹ	70.241	44.795	78.677	175,64%	112,01%
EPS (đồng/cổ phiếu)	4.832	2.938	4.629	157,56%	95,80%



Doanh thu thuần năm 2018 đạt 358,7 tỷ đồng, giảm 17,3% so với thực hiện năm 2017, và đạt 83,43% so với kế hoạch. Mức giảm này là do doanh thu từ dự án bán nhà Camellia giảm do khó khăn trong việc chờ Sở Tài Chính phê duyệt để xác định nghĩa vụ tài chính và giải quyết các vấn đề với dân cư về cơ sở hạ tầng của dự án. Ngoài ra, doanh thu từ việc tắm khoáng và tắm bùn bị giảm do số lượng khách quốc tế (cụ thể là Trung Quốc và Nga) của dự án Tháp Bà có dấu hiệu sụt giảm mạnh 36,4%. Nguyên nhân là sự điều hành của Ban lãnh đạo và marketing chưa hiệu quả.

Doanh thu từ việc cho thuê mặt bằng, cao ốc văn phòng Yoco duy trì kết quả kinh doanh ổn định trong năm 2018. Giá thuê tăng 8% so với giá thuê năm 2017. Công suất thuê trung bình cả năm đạt 100%. Lãi sau thuế là 15 tỷ đồng, tăng 12,9% so với năm 2017.

Mặc dù vẫn còn lỗ về mặt tài chính, tổng doanh thu từ dịch vụ cho thuê phòng nghỉ từ resort Mỏm Đá Chim và khách sạn Đảo Ngọc Phú Quốc tăng gần gấp đôi trong năm 2018 (tăng 86%). Mỏm Đá Chim có kết quả kinh doanh cải thiện khi doanh thu tăng 62,22% và tạo ra lợi nhuận hoạt động ròng (GOP) là 694 triệu đồng. Khách sạn Đảo Ngọc Phú Quốc cũng có doanh thu tăng 152,5% và tạo ra GOP là 3,2 tỷ.

Trong năm 2018, Công ty có ghi nhận 35,9 tỷ đồng lợi nhuận tài chính từ chuyển nhượng đất ở Phú Quốc. Nhờ đó, lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ năm 2018 là 78,6 tỷ đồng, tăng 12% so với năm trước.

Cơ cấu lợi nhuận gộp :

Đvt: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2017		Năm 2018	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Cho thuê văn phòng	16.909	9,41%	19.078	12,4%
Kinh doanh Bất động sản	130.364	72,55%	96.300	62,7%
Dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng - bùn	35.503	19,76%	32.111	20,9%
Dịch vụ nghỉ dưỡng Resort	(3.703)	(2,06%)	4.252	2,8%
Nông nghiệp	(1.144)	(0,64%)	(1.274)	(0,8%)
Kinh doanh khác	1.274	0,71%	3.190	2,1%
Tổng cộng	179.684	100,00%	153.657	100,0%

Cơ cấu lợi nhuận năm 2018 có sự biến động, tuy nhiên lĩnh vực đem lại lợi nhuận cao nhất vẫn là mảng kinh doanh bất động sản chiếm 62,7%, đạt mức 96,3 tỷ đồng. Mảng nông nghiệp vẫn chưa đóng góp đáng kể vào kết quả kinh doanh của Công ty do nguyên nhân khách quan là tình hình thời tiết và dịch bệnh không thuận lợi và nguyên nhân chủ quan là hạn chế về mặt nhân sự quản lý và tổ chức thực hiện. Mảng dịch vụ nghỉ dưỡng và Resort chuyển biến tốt hơn năm 2017, khi mang về lợi nhuận hơn 4,2 tỷ; nâng tỷ trọng lên 2,8%. Nhìn chung trong năm cơ cấu lợi nhuận có thay đổi, nhưng đang đi đúng định hướng của công ty.

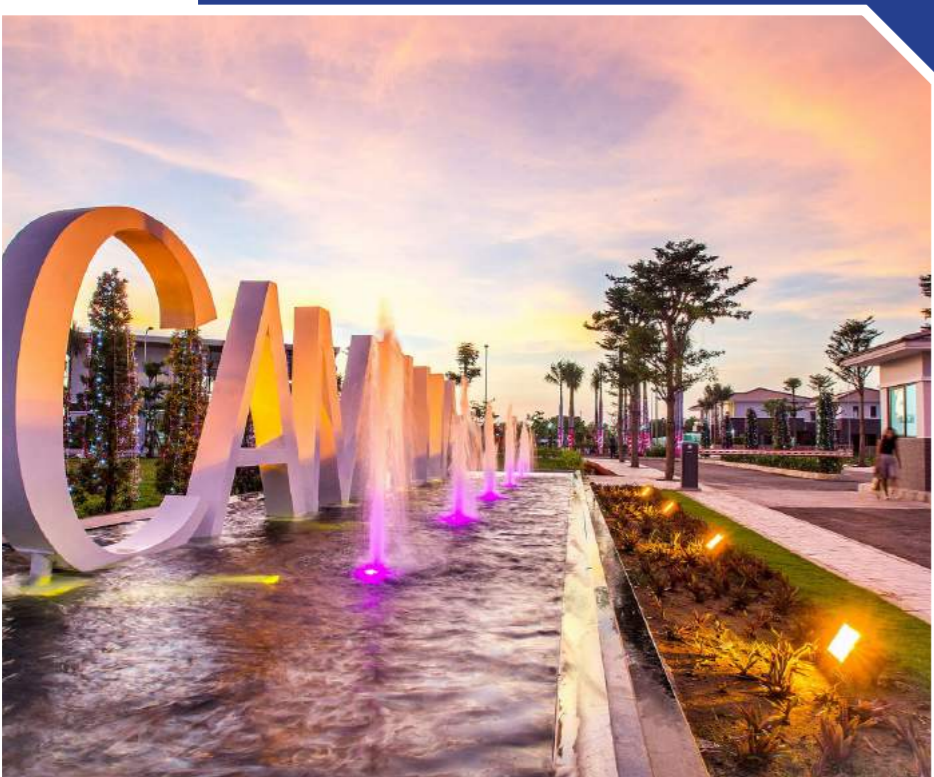
Lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Dự án 9B7 (Camellia Garden) – Nam Sài Gòn :

- Về tiến độ xây dựng: Hoàn tất xây dựng nhà 186 căn trong dự án; 11 lô nhà phố không xây dựng.
- Về pháp lý: Đang hoàn tất hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, chuẩn bị các hồ sơ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dân cư.
- Về bán hàng: Đã bán được 186/197 căn. Đã bàn giao nhà: 172/186 căn.
- Ban điều hành dự án hiện đang gặp khó khăn trong việc Sở Tài chính phê duyệt để xác định khoản tiền được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, làm cơ sở để xác định nghĩa vụ tài chính mà C21 phải thực hiện đối với nhà nước; giải quyết các vấn đề với dân cư về thủ tục chủ quyền nhà và bàn giao cơ sở hạ tầng của dự án cho nhà nước .

Dự án Tuổi Trẻ - Hiệp Bình Chánh: diện tích 4.077m2:

- Đã nộp hồ sơ xin chấp thuận chủ trương thực hiện dự án.
- Đã cho thuê lại khu đất trong thời gian thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án
- Đến ngày 31/12/2018, chi phí đầu tư cho dự án là hơn 4,77 tỷ đồng. Trong đó, chi phí chuyển nhượng đất đợt 1 là 4 tỷ đồng.
- Dự án bị chậm tiến độ do vướng quy định về quyền sử dụng đất ở hợp pháp của dự án theo quy định của Luật nhà ở năm 2014 (để làm căn cứ chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư).



Dự án Khu dân cư tại

phường Phước Long B, quận 9

- Diện tích: 65.069m2 (Đã đền bù 100%) theo Quyết định chấp thuận chủ trương số 2145/UBND-ĐT của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/4/2017.
- Đang thiết kế QH 1/500, công tác đo đạc địa hình chuẩn bị việc san lấp.
- Hiện nay dự án không tiến hành được do UBND Thành phố không tiếp tục gia hạn chủ trương và công nhận chủ đầu tư do vướng quy định quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của Luật nhà ở năm 2014 (để làm căn cứ chấp thuận lại chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư).
- Đến 31/12/2018, chi phí đầu tư cho dự án là 87,8 tỷ đồng.



Dự án Mũi Đá

- Về tiền thuê đất: Đã có quyết định cho tạm dừng thực hiện nghĩa vụ tài chính cho đến khi đền bù xong.
- Về đền bù: Tiếp tục theo dõi việc tòa thụ lý các hộ dân kiện quyết định của UBND Thị xã Lagi. Đến 31/12/2018, chi phí đầu tư cho dự án là 757 triệu đồng.

Dự án Phong Điền:

- Chuyển nhượng 100% vốn góp tại Công ty TNHH TM XD Khải Hoàn.

Dự án Nhơn Trạch:

- Dự án gồm hai giai đoạn: phát triển quỹ đất tại Nhơn Trạch để thực hiện dự án (Giai đoạn 1) và thành lập pháp nhân phát triển dự án (Giai đoạn 2).
- C21 đã góp vốn với đối tác thành lập Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21 để triển khai dự án khu đô thị kết hợp du lịch sinh thái (quy mô 150 ha).
- Tính đến ngày 31/12/2018, tổng quỹ đất Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21 đã phát triển tại Nhơn Trạch đạt 81,23 ha (đạt 54% so với quy mô dự án). Trong đó, diện tích đất C21 đã nhận chuyển nhượng là 32,49 ha.
- Năm 2019 sẽ triển khai thực hiện thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư



Công ty Minh Trân:

- Tạm ngưng đầu tư chuỗi cửa hàng trái cây Saigon 360 tại Tp. Hồ Chí Minh.
- Tiếp tục chăm sóc, thu hoạch tại trang trại xoài Trà Vinh.



Khu nông nghiệp An Việt Thế Kỷ 21 tại xã Lộc Tân - Bảo Lâm, Lâm Đồng:

- Đã đầu tư xây dựng đường điện 3 pha đến trang trại, đầu tư xây dựng khu nhà xưởng, nhà ở công nhân, trạm bơm cùng hệ thống tưới ...
- Duy trì chăm sóc 12,5ha trà ô long.

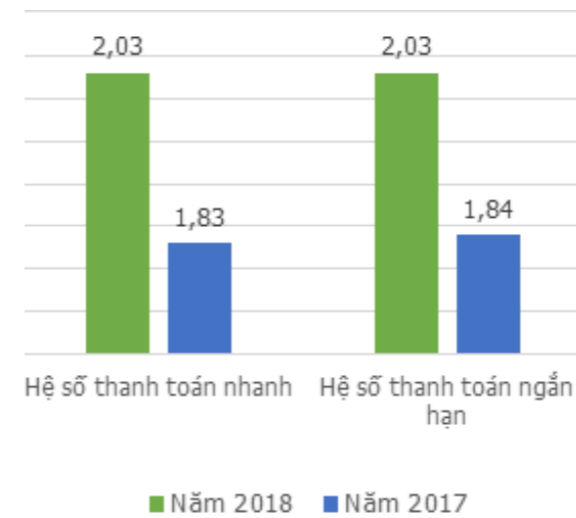
Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Thực hiện 2017	Thực hiện 2018	% Tăng giảm
Tổng tài sản	787.396.375.954	1.024.327.611.238	30,09%
Doanh thu thuần	433.533.082.110	358.694.861.255	-17,26%
Lợi nhuận từ HĐKD	105.863.488.487	110.652.217.521	4,52%
Lợi nhuận khác	2.165.989.065	6.747.712.345	211,53%
Lợi nhuận trước thuế	107.261.794.545	111.594.801.393	4,04%
Lợi nhuận sau thuế	72.185.690.926	79.957.609.955	10,77%

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2018	Năm 2017
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,03	1,84
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,03	1,83
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	34,51%	33,48%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	52,71%	50,33%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	102,82	120,26
Vòng quay tài sản	Vòng	0,40	0,56
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	22,23%	16,65%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	13,35%	14,45%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	8,80%	9,33%
Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/ DTT	%	30,87%	24,42%

Chỉ số thanh toán ngắn hạn

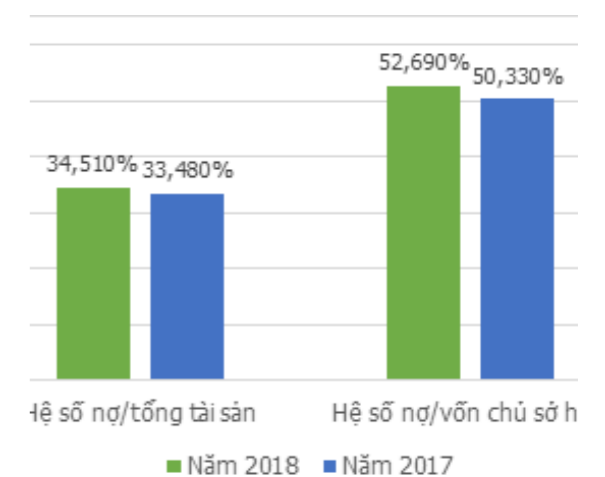


Năm 2018 hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh đều tăng so với năm 2017. Hệ số ngắn hạn tăng là do tốc độ tăng của tài sản ngắn hạn nhanh hơn tốc độ tăng của nợ ngắn hạn, cụ thể tài sản ngắn hạn tăng 78% trong khi đó nợ ngắn hạn tăng 61%. Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn của công ty tăng gấp 3 lần so với kỳ trước, đây là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản phải thu trong năm 2018 tăng hơn 16 tỷ đồng so với năm 2017, phát sinh từ hoạt động bất động sản như: thu bán nhà tại dự án Camellia Garden, thu khách hàng thuê văn phòng, thuê mặt bằng, thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng.

Đây là nguyên nhân làm tài sản ngắn hạn tăng. Nợ ngắn hạn trong năm tăng là do chi phí phải trả ngắn hạn tăng, trong năm công ty phát sinh khoản: giá vốn trích trước cho các căn hộ đã bàn giao – dự án Camellia, khoản này năm 2017 không có, nhưng năm 2018 lên đến 114 tỷ đồng. Ngoài ra còn có khoản ứng tiền trước của khách hàng mua nhà - dự án Camellia Garden nhưng chưa nhận bàn giao nhà. Hàng tồn kho giảm 23% là bởi nguyên vật liệu trong năm giảm, chi phí dở dang – chi phí chăm sóc trà giảm so với năm 2017, khoản này cũng góp phần làm hệ số thanh toán nhanh tăng. Đến thời điểm hiện tại, khả năng thanh toán của công ty được đánh giá tốt.

Chỉ số cơ cấu vốn

Năm 2018 tốc độ tăng nợ phải trả nhanh hơn tốc độ tăng của tổng tài sản và vốn chủ sở hữu, cụ thể tổng tài sản tăng 30%, vốn chủ sở hữu tăng 28%, trong khi nợ phải trả tăng đến 35%. Trong kỳ nợ ngắn hạn tăng 106 tỷ đồng trong khi nợ dài hạn chỉ giảm 16 tỷ đồng, do đó tổng nợ phải trả vẫn tăng đáng kể, nguyên nhân như đã được trình bày ở trên. Trong kỳ khoản lợi nhuận chưa phân phối và thặng dư vốn cổ phần tăng, góp phần làm vốn chủ sở hữu tăng 28%, đạt mức 671 tỷ đồng. Các hệ số cho thấy, doanh nghiệp phụ thuộc nhiều vào việc tài trợ vốn ngắn hạn, đồng thời nhu cầu thanh toán trong ngắn hạn của doanh nghiệp lớn.



► Chỉ số năng lực hoạt động

Trong năm vòng quay hàng tồn kho giảm 8,44 vòng tương ứng giảm 7% so với năm 2017. Giá vốn hàng bán giảm 26,71% nguyên nhân chính là do giá vốn bán nhà (Camellia Garden) giảm hơn 70 tỷ đồng so với năm 2017. Hàng tồn kho giảm 20,11% đạt mức 1,6 tỷ đồng, chủ yếu là do phát sinh chi phí dở dang trồng trà trong năm. Doanh thu dự án Camellia Garden trong năm giảm tới 26% so với kỳ trước, là nguyên nhân chính làm doanh thu thuần giảm 17,26% đạt mức 358.694.861.255 đồng. Vòng quay tài sản và vòng quay hàng tồn kho trong năm đều giảm vì mảng bất động sản năm 2018 phát triển chậm lại, nhiều dự án bị treo do vướng luật.

► Chỉ số khả năng sinh lời

Nhìn chung các chỉ số khả năng sinh lời của công ty trong năm đều tăng so với kỳ trước, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh tăng 4,52%, trong khi lợi nhuận sau thuế lại tăng đến 10,77% tương ứng tăng gần 7 tỷ đồng. Bên cạnh đó doanh thu thuần cũng giảm 17%, đạt mức 358.694.861.255 đồng. Ngược lại với các khoản doanh thu, vốn chủ sở hữu và tổng tài sản có sự gia tăng đáng kể, lần lượt là 65,49% và 30,09%.



Cơ cấu cổ đông và thay đổi trong vốn đầu tư của chủ sở hữu

► Cổ phần

- Cổ phần phổ thông : 19.336.371 cổ phần
- Cổ phần ưu đãi : 0 cổ phần
- Số lượng cổ phần đang lưu hành : 17.484.015 cổ phần
- Cổ phiếu quỹ : 1.852.356 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000 VNĐ
- Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng : 3.000.000 cổ phần (Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng theo phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ)

► Cơ cấu cổ đông năm 2018

STT	Loại cổ đông	Số lượng	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Trong nước	523	16.722.111	86,48
2	Nước ngoài	15	761.904	3,94
3	Nhà nước	0	0	0
4	Cổ phiếu quỹ	1	1.852.356	9,58
Tổng cộng		539	19.336.371	100
1	Cổ đông lớn	4	5.108.095	26,42
2	Cổ đông nhỏ	534	12.375.920	64,00
3	Cổ phiếu quỹ	1	1.852.356	9,58
Tổng cộng		539	19.336.371	100
1	Cổ đông tổ chức	14	5.899.948	30,51
2	Cổ đông cá nhân	524	11.584.067	59,91
3	Cổ phiếu quỹ	1	1.852.356	9,58
Tổng cộng		539	19.336.371	100

► Cổ đông lớn

Stt	Tên cá nhân/tổ chức (người đại diện)	Loại cổ đông	SL CP	Tỷ lệ (%)
1	Trần Minh Đức	Cá nhân	1.162.020	6.65%
2	Báo Tuổi Trẻ	Tổ chức	922.875	5.28%
3	Công Ty cổ phần Sài Gòn Hưng Phú	Tổ chức	1.123.200	6.42%
4	Công Ty cổ phần quản lý và dịch vụ An Khánh	Tổ chức	1.900.000	10.87%
Tổng cộng			5.108.095	29.22%

Tình hình thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu : Không có

Giao dịch cổ phiếu quỹ : Trong năm đã phát hành riêng lẻ 3 triệu cổ phiếu quỹ cho nhà đầu tư theo nghị quyết ĐHCĐ thường niên 2018 số 01/2018/NQ-ĐHCĐ ngày 21/04/2018.

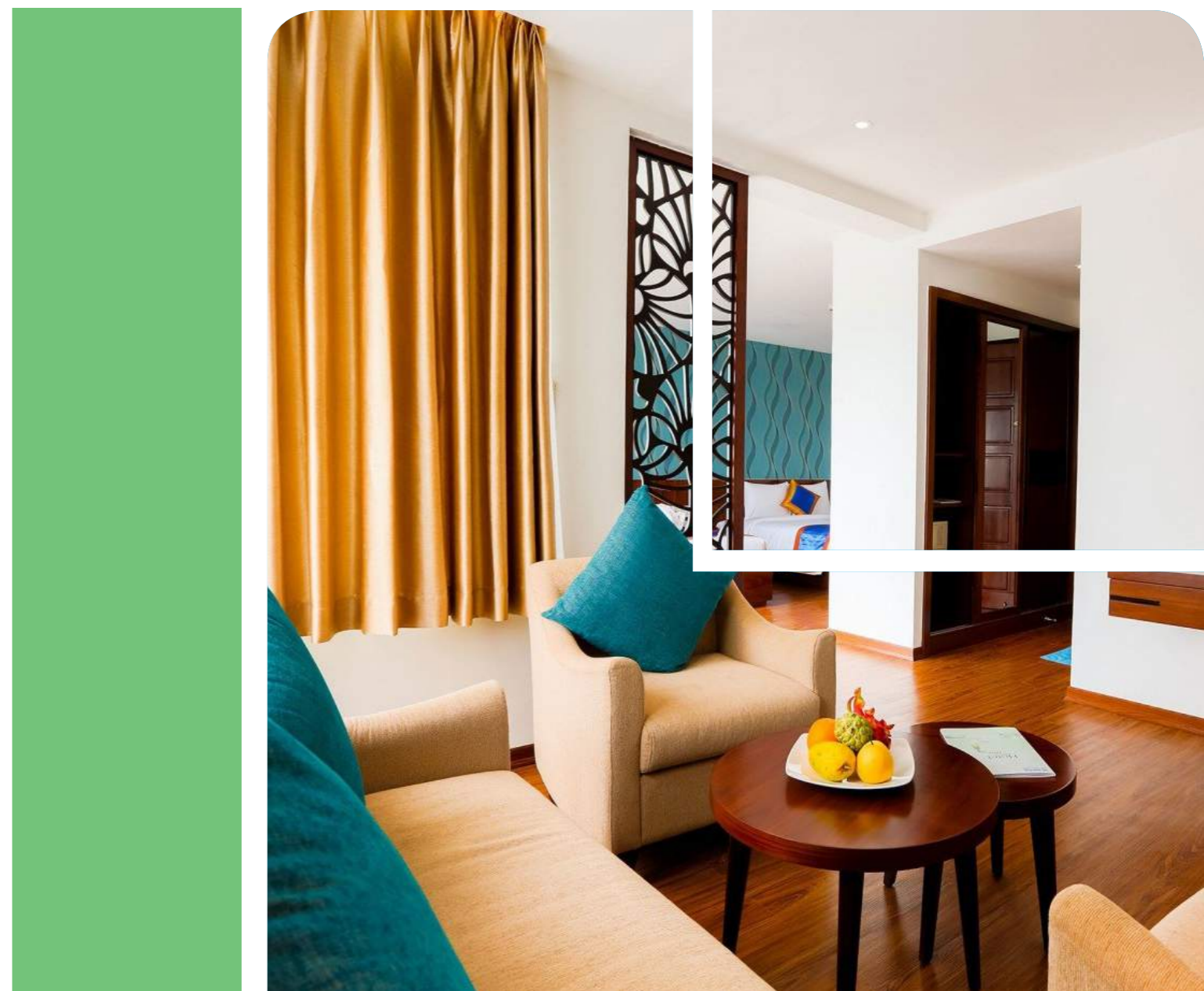
Các chứng khoán khác : Không có



BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN 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
- ☺ Trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty



Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2018, nền kinh tế thế giới tăng trưởng chậm và tiềm ẩn nhiều rủi ro, chiến tranh thương mại Mỹ - Trung leo thang khiến thương mại toàn cầu tăng chậm hơn so với dự báo. Tuy nhiên, tình hình kinh tế Việt Nam vẫn chuyển biến tích cực và đạt nhiều kết quả nổi bật. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2018 tăng 7,08%. Đây là mức tăng GDP cao nhất từ năm 2008 trở lại đây. Ngoài ra, tỷ lệ lạm phát đã đạt được chính phủ giữ dưới mức 4%; tăng trưởng tín dụng được kiểm soát chặt chẽ dưới 16%.

Tại Tp. HCM, thị trường bất động sản có dấu hiệu sụt giảm về nguồn cung. Nguyên nhân chủ yếu là do các điểm nghẽn của thị trường bất động sản hiện nay về thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, giải phóng mặt bằng và tiền sử dụng đất. Nguồn cung quỹ đất thiếu hụt khiến các chủ đầu tư phải chuyển hướng phát triển quỹ đất sang các tỉnh khác, điển hình như Long An, Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tại Nha Trang và Phú Quốc, thị trường bất động sản có dấu hiệu chững lại, giao dịch ít sôi động hơn so với năm trước.

Trong tình hình trên, tập thể nhân viên Công ty CP Thế Kỷ 21 đã hoàn thành được các mục tiêu chính trong Kế hoạch 2018:

- Khách sạn Đảo Ngọc Phú Quốc hoạt động ổn định.
- Phát triển thêm quỹ đất tại Phú Quốc.
- Hoàn tất xây dựng và tiếp tục mở bán dự án Camellia.
- Hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án Phước Long B, Quận 9.
- Tuyển dụng thêm nhân sự chuyên trách phòng Kế hoạch - Đầu tư và kiện toàn nhân sự của công ty.

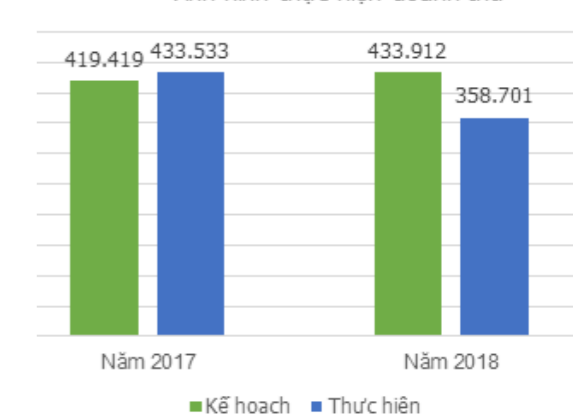
Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2017	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	TH/KH 2018 (%)	TH 2018/ TH 2017 (%)
Tổng doanh thu	419.419	433.912	358.701	82,67%	82,74%
Lợi nhuận trước thuế	107.262	134.165	111.595	83,18%	104,04%
Lợi nhuận sau thuế	72.186	106.967	79.958	74,75%	110,77%
LNST của cổ đông công ty mẹ	70.241	44.795	78.678	175,64%	112,01%
EPS (đồng/cổ phiếu)	4.832	2.938	4.629	157,56%	95,80%

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.

Năm 2018 tổng doanh thu công ty giảm so với năm 2017, chỉ đạt 82,67% kế hoạch đề ra, tuy nhiên lợi nhuận và lãi cơ bản trên cổ phiếu tăng trên 150% so với kế hoạch. Nguồn nhân lực cấp cao của công ty đang bị thiếu hụt, không đảm bảo được chất lượng công việc. Công ty cần tuyển dụng phát triển nhân sự điều hành cấp cao của Công ty để tăng thêm sức mạnh, hiệu quả trong điều hành lãnh đạo chuẩn bị thực hiện các dự án lớn, qui mô hàng ngàn tỷ.

Tình hình thực hiện doanh thu



Hoạt động ở các cơ sở kinh doanh :

Kinh doanh Bất động sản

Dự án Khu dân cư Camellia – huyện Bình Chánh, số sản phẩm bán trong năm 2018 là 48 căn. Đến 31/12/2018, tổng cộng đã bán được 186/197 lô toàn dự án.

Kết quả từ hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm 2018:

- Doanh thu: 240,41 tỷ đồng, đạt 79,22% so với kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế: 62,84 tỷ đồng, đạt 72,92% so với kế hoạch.

Công ty Cổ phần Nông nghiệp Minh Trần

- Doanh thu năm 2018 là 11,63 tỷ đồng, chỉ đạt 66,68% so với kế hoạch 2018 (17,45 tỷ đồng).
- Chi phí năm 2018 là 11,91 tỷ đồng, bằng 73,46% so với kế hoạch 2018 (16,21 tỷ đồng).
- Lãi (lỗ) sau thuế năm 2018 âm 272 triệu đồng, không đạt kế hoạch năm 2018 để ra (1,24 tỷ đồng).
- Nguyên nhân kết quả hoạt động kinh doanh của Minh Trần không đạt kế hoạch là do thiếu nhân sự quản trị, quản lý có năng lực. Điều này khiến hoạt động xuất khẩu trái cây và việc vận hành chuỗi của hàng trái cây của Minh Trần gặp nhiều khó khăn.

Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21

Năm 2018, khu nông nghiệp thu hoạch được 30 tấn chanh dây, 81 tấn chè và 10 tấn su su.

- Doanh thu – thu nhập năm 2018 là 1,29 tỷ đồng, chỉ đạt 20,02% so với kế hoạch năm 2018 (6,47 tỷ đồng).
- Chi phí năm 2018 là 4,68 tỷ đồng, bằng 70,29% so với kế hoạch năm 2018 (6,65 tỷ đồng).
- Lãi sau thuế năm 2018 âm 3,4 tỷ đồng, không đạt kế hoạch năm 2018 để ra (âm 189 triệu đồng).
- Nguyên nhân kết quả hoạt động kinh doanh của An Việt không đạt kế hoạch được phân tích và rút kinh nghiệm như sau : Bộ máy quản lý yếu kém - Xây dựng kế hoạch sản xuất nông nghiệp lệch mục tiêu - không liên kết được việc tổ chức sản xuất với kỹ thuật và thương mại. Chủ quan thiếu kinh nghiệm trong tổ chức và quản lý sản xuất nông nghiệp .

Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 21

Khách sạn Đào Ngọc Phú Quốc đón tiếp 30.638 lượt khách, bình quân 86 khách/ ngày. Công suất phòng khai thác năm 2018 đạt 55%, giá phòng trung bình 649.287 đồng/đêm phòng.

- Doanh thu – thu nhập năm 2018 là 9,32 tỷ đồng, tăng hơn 31,21% so với kế hoạch năm 2018 (7,10 tỷ đồng).
- Chi phí năm 2018 là 10,06 tỷ đồng, thấp hơn 4,74% so với kế hoạch.
- Lãi GOP năm 2018 là 3,19 tỷ đồng; cao hơn 2,53 tỷ đồng so với kế hoạch (0,66 tỷ đồng).
- Kết quả hoạt động kinh doanh Đào Ngọc có tín hiệu khả quan nhờ thực hiện chính sách giá phòng linh hoạt, dịch vụ chu đáo; bước đầu hoàn thiện bộ máy nhân sự khách sạn.

Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỳ 21

Năm 2018, resort Mỏm Đá Chim đã thực hiện đầu tư, sửa chữa, chỉnh trang nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh của resort.

- Tổng doanh thu - thu nhập năm 2018 là 17,13 tỷ đồng, tăng 15,72% so với kế hoạch (14,8 tỷ đồng).
- Chi phí năm 2018: 20,01 tỷ đồng. Chi phí sửa chữa, nâng cấp trang thiết bị phục vụ hoạt động kinh doanh là 2,45 tỷ đồng.
- Lãi GOP năm 2018 là 0,69 tỷ đồng, cao hơn so 0,49 tỷ đồng với kế hoạch (0,2 tỷ đồng).
- Nhờ triển khai tốt các hoạt động sale, marketing nên kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 đã vượt kế hoạch để ra.

Tòa nhà văn phòng YoCo

- Công suất cho thuê và giá thuê:
 - Công suất cho thuê trung bình cả năm đạt 100%.
 - Giá thuê trung bình cả năm là 24,22 USD/m2/tháng (Chưa gồm 10% thuế GTGT). Giá thuê tăng 8% so với giá thuê năm 2017.
- Doanh thu: 27,49 tỷ đồng, tăng 2,7% so với kế hoạch (26,77 tỷ đồng), tăng 8,64% so với năm 2017;
- Chi phí: 8,74 tỷ đồng, thấp hơn 8,13% so với kế hoạch (9,51 tỷ đồng), tăng 0,54% so với năm 2017 (Thay mới đường ống tháp giải nhiệt, bơm hệ tháp giải nhiệt, làm hành lang thoát hiểm).
- Lãi sau thuế: 15 tỷ đồng, tăng 8,65% so với kế hoạch (13,81 tỷ đồng); tăng 12,87% so với năm 2017.
- Kết quả hoạt động kinh doanh của Yoco vượt kế hoạch đề ra nhờ ban quản trị đã nỗ lực khai thác hết công suất cho thuê, tăng giá thuê, tiết giảm chi phí hoạt động. Tuy nhiên, để đảm bảo kết quả kinh doanh năm 2019 và những năm tới, cần chú trọng công tác kiểm tra, đánh giá lại hiện trạng hệ thống kỹ thuật tòa nhà để sửa chữa, nâng cấp kịp thời; tăng cường công tác an ninh, trật tự; dịch vụ vệ sinh.

Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21

- Năm 2018, Khu du lịch Suối Khoáng Nóng Tháp Bà đón tiếp 354.412 lượt khách. Trong đó, khách nội địa chiếm 48% (170.407 lượt khách); khách quốc tế chiếm 52% (184.005 lượt khách).
- Doanh thu - thu nhập năm 2018 là 62,33 tỷ đồng, thấp hơn 12,57% so với kế hoạch (71,29 tỷ đồng), giảm 7,15% so với 2017.
 - Chi phí năm 2018: 43,08 tỷ đồng, thấp hơn 8,9% so với kế hoạch (47,34 tỷ đồng), giảm 2,5% so với 2017.
 - Lãi sau thuế: 15,44 tỷ đồng, thấp hơn 19,23% so với kế hoạch (19,11 tỷ đồng), giảm 15,45% so với 2017.
 - Kết quả hoạt động kinh doanh của Sao Mai không đạt kế hoạch là do số lượt khách quốc tế có dấu hiệu sụt giảm mạnh (2016 - 192.511 lượt khách; 2017 - 289.382 lượt khách; 2018 - 184.005 lượt khách). Trong đó, khách Trung Quốc và khách Nga là hai nhóm khách sụt giảm nhiều nhất. Nguyên nhân chủ quan là do công tác tổ chức bộ máy nhân sự chưa bài bản; đội ngũ sale - marketing chưa thực hiện được các chiến lược marketing online trên Internet (Digital Marketing). Do đó, năm 2019 cần giải quyết những vấn đề nhân sự tại Sao Mai; tổ chức lại và hoàn thiện các hoạt động sale, marketing.



Đvt: Triệu đồng

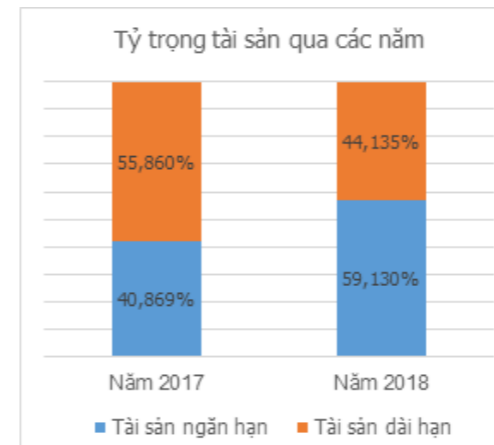
Các bộ phận	TH 2017	KH 2018	TH 2018	So sánh với kế hoạch	So sánh với cùng kỳ
BẤT ĐỘNG SẢN					
CAO ỐC YOCO					
Doanh thu thuần	25.305	26.769	27.491	102,70%	108,64%
Chi phí	8.668	9.508	8.735	91,87%	100,54%
Lãi sau thuế	13.293	13.809	15.004	108,65%	112,87%
CAMELLIA					
Doanh thu thuần	326.355	303.483	240.414	79,22%	73,67%
Chi phí	210.762	195.747	161.852	82,68%	76,79%
Lãi sau thuế	92.475	86.189	62.849	72,92%	67,96%
DU LỊCH					
SAO MAI TK21					
Doanh thu thuần	67.127	71.28747	62.329	79,22%	73,67%
Chi phí	44.233	47.338	43.086	82,68%	76,79%
Lãi sau thuế	18.255	19.110	15.435	72,92%	67,96%
HÀM TÂN TK21					
Doanh thu thuần	10.408	14.805	17.133	115,72%	164,61%
Chi phí	16.966	18.940	20.009	105,64%	117,94%
Lãi sau thuế	(6.558)	(4.135)	(2.876)	69,55%	43,85%
ĐẢO NGỌC TK21					
Doanh thu thuần	3.678	7.103	9.320	131,21%	253,40%
Chi phí	6.618	10.560	10.059	95,26%	151,99%
Lãi sau thuế	(2.940)	(3.475)	(739)	-	25,14%
NÔNG NGHIỆP					
AN VIỆT TK21					
Doanh thu thuần	1.687	6.465	1.294	20,02%	76,70%
Chi phí	4.333	6.654	4.677	70,29%	107,94%
Lãi sau thuế	(2.646)	(189)	(3.383)	1789,95%	127,85%
CÔNG TY MINH TRẦN					
Doanh thu - Thu nhập	5.057	-	11.634	-	230,06%
Chi phí	5.351	-	11.906	-	222,50%
Lãi sau thuế	(294)	1.240	(272)	-21,94%	-

Tình hình tài chính :

Đvt: Đồng

Chỉ tiêu	2017	2018	% tăng giảm
Tài sản ngắn hạn	321.800.078.399	572.054.966.032	77,77%
Tài sản dài hạn	465.596.297.555	452.272.645.206	-2,86%
Tổng tài sản	787.396.375.954	1.024.327.611.238	30,09%
Nợ ngắn hạn	174.930.923.532	281.192.767.015	60,75%
Nợ dài hạn	88.683.904.517	72.279.826.322	-18,50%
Vốn chủ sở hữu	523.781.547.905	670.855.017.901	28,08%
Tổng nguồn vốn	787.396.375.954	1.024.327.611.238	30,09%

► Tài sản



Tài sản dài hạn trong năm 2018 giảm xấp xỉ 3% đạt mức 452 tỷ đồng, tài sản dài hạn giảm chủ yếu do chi phí tại dự án Camellia Garden giảm, cụ thể là: chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng, thiết kế, đo vẽ và xây dựng hoàn thiện nhà, ngoài ra trong năm C21 không phát sinh khoản chi tiền nhận chuyển nhượng đất. Như vậy, mặc dù tài sản có xu hướng chuyển dịch, nhưng với tỷ lệ nhỏ do đó không ảnh hưởng nhiều đến hoạt động của công ty.

Năm 2018 cơ cấu tài sản chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng tài sản ngắn hạn, giảm tỷ trọng tài sản dài hạn, tổng tài sản tăng 30,06% đạt mức 1.024 tỷ đồng. Tài sản ngắn hạn tăng 77,8%, nguyên nhân chủ yếu là do tăng khoản tiền thu được từ việc bán 3 triệu cổ phiếu quỹ. Tiền và các khoản đương đương tiền chiếm tới 66% trong tổng tài sản, do đó khoản này tăng 68% làm cho tổng tài sản biến động không nhỏ. Bên cạnh đó khoản phải thu khách hàng từ các dự án bất động sản, các khoản đầu tư tài chính tới ngày đáo hạn cũng tăng cao.

➤ **Vốn chủ sở hữu và nợ phải trả**

Năm 2018 tổng nợ phải trả của công ty đã tăng 34,1% tương đương tăng 89,857 tỷ đồng. Cơ cấu nợ thay đổi, giảm tỷ trọng nợ dài hạn, tăng tỷ trọng nợ ngắn hạn. Trong năm nợ ngắn hạn tăng 60,75%, tăng 106,261 tỷ đồng so với năm 2017. Nợ ngắn hạn tăng là do trong năm phát sinh khoản giá vốn trích trước cho các căn hộ đã bàn giao – dự án Camellia lên đến 114 tỷ đồng, ngoài ra khoản khoản ứng tiền trước của khách hàng mua nhà - dự án Camellia Garden nhưng chưa nhận bàn giao nhà cũng tăng so với năm 2017.



Nợ dài hạn giảm 18,5% đạt mức 72,28 tỷ đồng. Nguyên nhân chính dẫn đến sự thay đổi này là do trong năm công ty đã trả hết khoản vay hơn 17 tỷ đồng, tại ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh 2 để xây dựng khách sạn Đảo Ngọc (khoản vay phát sinh từ năm 2016).

Vốn chủ sở hữu tăng 28,08% tương đương tăng 146,87 tỷ đồng do lợi nhuận chưa phân phối có sự gia tăng. Nguồn vốn chủ sở hữu cuối kỳ 2018 là 670,8 tỷ đồng, tăng 28,1% so với cuối kỳ năm 2017. Nguyên nhân tăng là do lợi nhuận tạo ra trong năm 2018 và bán ra 3 triệu cổ phiếu quỹ. Tỷ lệ vốn CSH chiếm 65,5% tổng vốn thể hiện tiềm lực mạnh để đầu tư phát triển.

Nhìn chung, trong năm công ty đã giảm nợ vay dài hạn và tăng nợ vay dài hạn để tài trợ cho hoạt động kinh doanh. Tuy tổng nợ phải trả có xu hướng tăng, nhưng công ty vẫn đảm bảo khả năng thanh toán, cùng với kết quả hoạt động kinh doanh tốt, do đó có thể đánh giá công ty rất an toàn về tài chính.

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý :

Năm qua, Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 vẫn tiếp tục hoạt động với cơ cấu tổ chức và các chính sách quản lý đã đề ra. Công ty sẽ xem xét và cân nhắc cải tiến khi cần thiết để có thể duy trì, phát triển kinh doanh hiệu quả và khoa học.



Kế hoạch phát triển trong tương lai

Du lịch: Nha Trang và Phan Thiết sẽ tăng trưởng chậm lại do có nhiều nguồn cung từ các dự án nghỉ dưỡng, riêng Phú Quốc được kỳ vọng sẽ có nhiều bút phá trong thời gian tới. Năm 2018 Phú Quốc đã đón 4.041.001 lượt khách du lịch tăng 36% so với cùng kỳ 2017, tổng khách quốc tế là 536.458 người. Để có được kết quả khả quan trên chủ yếu nhờ nơi này có hệ thống cảng hàng không quốc tế đa dạng nên được các doanh nghiệp du lịch quan tâm và đưa vào khai thác. Cùng với đó, hệ thống cơ sở lưu trú phát triển khá nhanh theo xu hướng chung của du lịch cả nước, hướng đến hội nhập quốc tế, đáp ứng nhu cầu của du khách.

Dự kiến trong tương lai Phú Quốc sẽ hút vốn đầu tư, bởi việc kết nối nhiều đường bay quốc tế từ các nước châu Âu, châu Á và đường bay nội địa, kết nối từ đất liền thông qua hệ thống tàu cao tốc, phà cao tốc... đến Phú Quốc đã rất thuận lợi, thu hút ngày càng nhiều du khách quốc tế đến đảo Ngọc khám phá, nghỉ dưỡng.



Bất động sản: Trong thời gian tới thị trường dự kiến có lượng cung không tăng nhiều như giai đoạn trước, sức mua giảm. Giá đất vùng quy hoạch đô thị nhìn chung không tăng. Giá đất ở chỉ tăng ít nhiều tại các dự án khu dân cư được quy hoạch tốt, thuận tiện đi lại. Giá vật liệu xây dựng không có biến động lớn.

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 chấp và đối phó. Tuy vậy, Thế Kỷ 21 vẫn nên giữ định hướng đầu tư vào nông nghiệp. Những năm đầu tập trung vào khâu quyền sử dụng đất và giải quyết khâu yếu nhất là nhân sự quản lý và chuyên môn. Năm 2017, bắt đầu SXKD nhằm hình thành đội ngũ cán bộ SXKD nông nghiệp; và lúc nào cũng không xem nhẹ việc kết nối với Công ty, tổ chức tiêu thụ.

Tổng hợp chi phí đầu tư 2019 (ĐVT: Tỷ đồng)

Đvt: Tỷ đồng

Các dự án đang thực hiện	Tổng vốn dự kiến	Tổng vốn đã đầu tư	Vốn đầu tư năm 2019
Dự án Phước Long B Q.9	720,00	85,87	30,00
Dự án Tuổi Trẻ Q. Thủ Đức	99,00	4,00	15,00
Dự án Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	168,00	57,79	60,00
Tổng cộng (các DA hiện hữu)	987,00	147,66	105,00
Vốn CSH dự kiến các dự án hiện hữu			105,00
Dự kiến Phát triển dự án mới			100,00
Tổng cộng nhu cầu vốn cho 2019			205,00

Tổng hợp kế hoạch các chỉ tiêu kinh doanh 2019

- Tổng doanh thu : 240,11 tỷ
- Lợi nhuận trước thuế : 90,06 tỷ
- Lợi nhuận sau thuế : 71,34 tỷ
- Lợi nhuận cổ đông Công ty : 41,2 tỷ
- EPS : 2.238,51 đồng/ cổ phiếu



Tổng hợp kế hoạch các chỉ tiêu kinh doanh 2019 (ĐVT: triệu đồng)

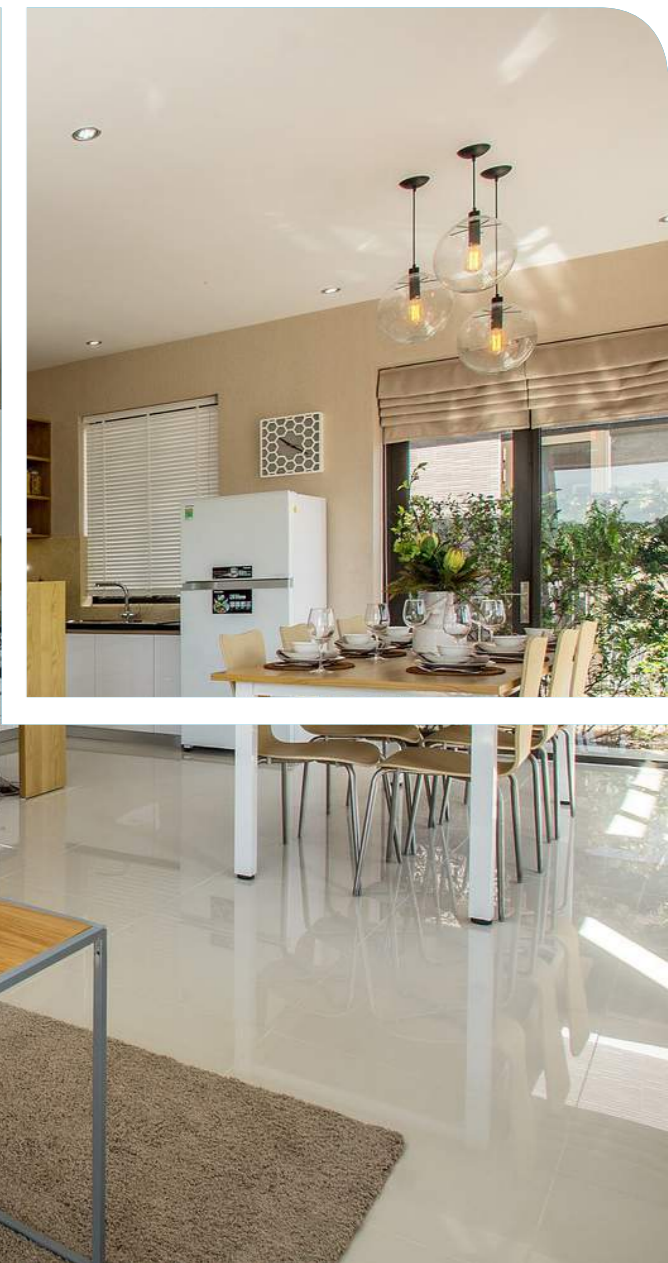
Đvt: Tỷ đồng

Diễn giải	Doanh thu, TN khác, TN tài chính	Chi phí	Lãi trước thuế	Lãi sau thuế 2019	Lãi cổ đông Cty mẹ
Bất động sản	134,89	59,73	75,16	60,13	32,42
Cao ốc Yoco	28,74	11,08	17,65	14,12	7,06
Camellia	106,15	48,64	57,51	46,01	25,36
Du lịch	93,72	73,88	19,84	15,00	12,13
Sao Mai TK21	67,27	43,31	23,95	19,12	16,25
Hàm Tân	17,57	20,81	-3,24	-3,24	-3,24
Đảo Ngọc TK21	8,88	9,76	-0,88	-0,88	-0,88
Nông nghiệp	1,50	4,44	-2,94	-2,94	-2,06
An Việt TK21	1,50	4,44	-2,94	-2,94	-2,06
Thu nhập khác	10,00	12,00	-2,00	-0,85	-1,30
Minh Trán	0	0	0	0,75	0,30
Khác	10,00	12,00	-2,00	-1,60	-1,60
Tổng cộng	240,11	150,05	90,06	71,34	41,20
Trích quỹ phúc lợi					2,06
Số cổ phiếu lưu hành					17.484.015,00
EPS tạm tính (đồng)					2.238,51

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

Theo báo cáo tài chính kiểm toán năm 2018, 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 2018 của CTCP Thế Kỷ 21, vì vậy Ban Tổng Giám đốc không có ý kiến giải trình thêm.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ





Đánh giá của Hội đồng quản trị về tình hình hoạt động của Công ty

Trong năm, Hội Đồng Quản trị đã phối hợp tốt cùng với ban Giám đốc để nghiên cứu đầu tư vào những lĩnh vực mới nhằm đem đến sự tăng trưởng bền vững của công ty. Bên cạnh đó, HĐQT cũng thường xuyên theo sát nhằm phân tích đánh giá, dự báo, tình hình triển khai, kế hoạch đầu tư kinh doanh từng tháng để HĐQT có biện pháp chỉ đạo kịp thời xử lý.

Tập thể nhân viên Công ty CP Thế Kỳ 21 đã hoàn thành được các mục tiêu chính trong Kế hoạch 2018:

- Khách sạn Đảo Ngọc Phú Quốc hoạt động ổn định.
- Phát triển thêm quỹ đất tại Phú Quốc.
- Hoàn tất xây dựng và tiếp tục mở bán dự án Camellia.
- Hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án Phước Long B, Quận 9.
- Tuyển dụng thêm nhân sự chuyên trách phòng Kế hoạch
- Đầu tư và kiện toàn nhân sự của công ty.

Hoạt động bất động sản chịu ảnh hưởng nhiều bởi khung pháp lý, do đó trong năm qua nhiều dự án vẫn chưa triển khai được theo kế hoạch, mảng du lịch tăng trưởng ổn định góp phần cải thiện doanh thu. Đối với mảng hoạt động nông nghiệp, vì là lĩnh vực mới của công ty nên vẫn đang trong giai đoạn phát triển do đó chưa thật sự mang lại hiệu quả lợi nhuận cho công ty. Hiện nay, công ty đang thiếu những nhân sự cấp cao và trung dẫn đến việc công ty có tiềm năng nhưng thiếu tiềm lực để phát triển.

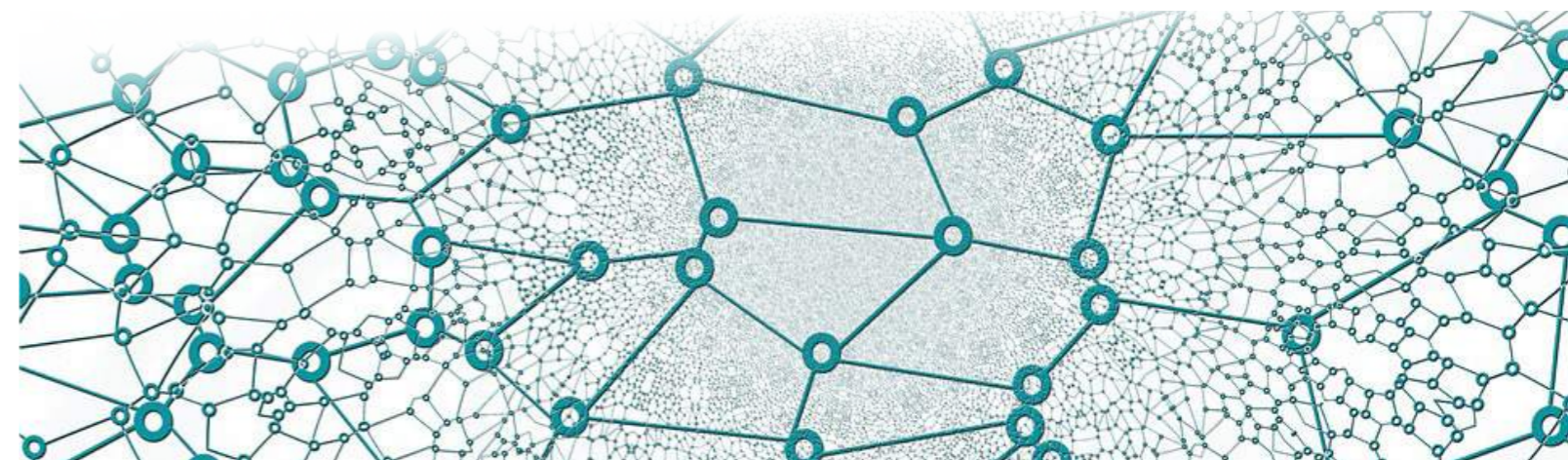
Tình trạng kiêm nhiệm kéo dài dẫn đến hoạt động kém hiệu quả do đó cũng là nguyên nhân chính của việc chậm triển khai các dự án và chậm phát triển dự án mới. Trong thời gian tới Hội đồng quản trị sẽ có những định hướng cụ thể nhằm khắc phục khuyết điểm này, để có thể nâng cao tính đồng bộ và hiệu quả trong mọi hoạt động kinh doanh của công ty.

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc

Hiện nay Ban điều hành đang thiếu, chỉ có Tổng Giám đốc điều hành mọi việc dẫn đến quá tải. Nhân sự chủ chốt các phòng ban cũng thiếu. Tổng Giám đốc đã cố gắng xoay sở điều hành hoạt động công ty, để thực hiện các chỉ tiêu kinh tế tài chính mà Đại hội cổ đông đã thông qua và đã mang lại hiệu quả.

Thành viên Ban Tổng Giám đốc là những người được đào tạo, có trình độ cao, có đạo đức tốt, luôn đặt lợi ích của tập thể lên hàng đầu, không ngừng nỗ lực hết mình để hoàn thành các nhiệm vụ được giao. Dưới sự điều hành của Tổng Giám Đốc bộ máy hoạt động của C21 được vận hành liên tục, hiệu quả. Hội đồng quản trị đánh giá rất cao sự cống hiến của Ban giám đốc trong việc điều hành công ty, cũng như tham mưu cho HĐQT thông qua công tác đưa ra các giải pháp điều hành hoạt động trong năm một cách phù hợp nhằm tạo môi trường làm việc tốt nhất.

Mặc dù đã cố gắng rất nhiều song vẫn không tránh khỏi những tổn động, thiếu sót làm quá trình tăng trưởng của công ty bị chậm lại. Ban Tổng Giám đốc luôn nhận thức được cơ hội và thách thức của Công ty, linh hoạt trong công tác điều hành sản xuất kinh doanh, ý thức hoàn thiện công tác quản lý và quản trị Công ty thông qua việc ban hành những qui định quản lý nội bộ, nâng cao tính kỷ luật trong Công ty nhằm phòng ngừa và hạn chế rủi ro ở nhiều mặt hoạt động. Với sự cống hiến, và nỗ lực của ban điều hành, cùng với phương hướng, chỉ tiêu rõ ràng mà HĐQT và Đại hội đồng cổ đông đề ra trong thời gian tới, công ty tin rằng lợi ích kinh tế của cổ đông sẽ được cải thiện tích cực.





Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Kinh tế năm 2019 được HĐQT nhận định sẽ có nhiều triển vọng, tuy nhiên bất động sản là thị trường tiềm ẩn nhiều rủi ro, ngoài những thủ tục pháp lý, dự án bất động sản thường xây dựng trong thời gian dài do đó chịu biến động của chi phí. Bên cạnh đó, trong thị trường mở cửa C21 còn phải cạnh tranh với nhiều đối thủ lớn từ các nước, việc kinh doanh của công ty phần nào trở nên khó khăn hơn

Trước tình hình đó, HĐQT nhận thấy bên cạnh ngành nghề chính là kinh doanh bất động sản và du lịch, công ty cần mở rộng nghiên cứu đầu tư một số ngành nghề lĩnh vực khác, đặc biệt là lĩnh vực liên quan nông nghiệp kỹ thuật cao, sản phẩm hợp chuẩn mà HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã dành khá nhiều công sức và thời gian nghiên cứu từ những năm trước, trong năm sau dự tính công ty sẽ tiếp tục phát huy và đầu tư một cách có hiệu quả hơn đối với các lĩnh vực kinh doanh mới, song song đó vẫn tập trung duy trì phát triển các lĩnh vực kinh doanh truyền thống vốn mang lại doanh thu với tỷ trọng lớn trong suốt thời gian qua. Với phương châm sản xuất sản phẩm chất lượng và tăng trưởng bền vững, công ty không đặt nặng vấn đề về lợi nhuận ngay lập tức, mà từng bước học hỏi kinh nghiệm cũng như đưa ra các chiến lược phù hợp.

Bên cạnh kết quả hoạt động kinh doanh đạt được năm 2018, HĐQT đã nhận thấy các tồn tại chủ quan và khách quan. Với trách nhiệm của mình, thời gian tới HĐQT sẽ đưa ra các định hướng đầu tư, kinh doanh, phát triển, quyết định các chủ trương, chiến lược, mục tiêu của công ty trong trung (3 – 5 năm) và dài hạn. Do đó, ngay trong năm 2019 này HĐQT tập trung:

- Mạnh dạn, dứt khoát cải tổ, nhất là cải tổ nhân sự chủ chốt, đặc biệt là ở 1 số công ty thành viên như Trung tâm SKN Tháp Bà ...
- Xây dựng hoàn chỉnh kế hoạch phát triển trung và dài hạn của công ty. Đặc biệt là kế hoạch phát triển từ 2020 – 2023.
- Hoàn thiện bộ máy, tuyển dụng nhân sự (Ban TGD và các trưởng bộ phận) trọng tâm đáp ứng 3 mảng hoạt động chính của công ty: Bất động sản – Du lịch – Nông nghiệp.
- Trong năm 2019 cần tiếp tục chỉ đạo, tham gia quản lý sâu sát thực tế các công ty thành viên.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



Giá trị kinh tế

C21 luôn hướng tới sự phát triển mang lại ích chung cho cộng đồng và xã hội, đặt chất lượng và uy tín lên hàng đầu. Công ty đã xây dựng được thương hiệu riêng trên thị trường, nhiều năm liền đạt được kết quả kinh doanh tích cực, công ty góp phần tạo việc làm cho số đông người lao động. Năm 2018 công ty đã đóng góp vào ngân sách nhà nước hơn 57 tỷ đồng, góp phần phát triển kinh tế, xã hội.

Những năm qua, công ty luôn có gắng duy trì các giá trị kinh tế mang lại đúng với những mục tiêu đã theo đuổi. Cụ thể trong năm 2018, C21 đã tạo ra được những giá trị rất đáng ghi nhận sau đây:

Tiêu chí	Giá trị mang lại trong năm 2018
Kết quả hoạt động	Doanh thu thuần: 358,695 tỷ đồng; LNST: 79,741 tỷ đồng
Cổ đông	Cổ tức 2017 chi trả trong 2018 là 12%, thưởng cổ phiếu quỹ 7%, cổ tức dự kiến 2018 là 20%
Nộp ngân sách	Tổng khoản đã nộp ngân sách năm 2018 bằng 57,028 tỷ đồng
Người lao động	Mức lương bình quân 2018 là 8,03 triệu đồng/người/tháng



Môi trường và năng lượng

Lĩnh vực đem lại doanh thu chính cho công ty là kinh doanh bất động sản, đầu tư, cung cấp các dịch vụ du lịch. Công ty không trực tiếp khai thác nguồn nguyên liệu từ thiên nhiên, tuy nhiên vẫn sử dụng năng lượng thiết yếu như: điện, nước. Những năm gần đây công ty đã mở rộng hoạt động sang lĩnh vực nông nghiệp, hiểu được tầm quan trọng của nguồn năng lượng, công ty chú trọng trong việc sử dụng tiết kiệm và hợp lý các nguồn năng lượng.

Công ty chưa từng vi phạm quy định về môi trường, thường xuyên tổ chức dọn vệ sinh tại nơi hoạt động, có phương pháp xử lý rác thải đúng quy định đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường xung quanh. Đặc biệt hoạt động trong lĩnh vực du lịch, giữ môi trường xanh, sạch, đẹp là điều kiện hàng đầu để khách hàng lựa chọn sản phẩm du lịch của công ty. C21 thường xuyên tuyên truyền, nâng cao ý thức của nhân viên trong việc tiết kiệm điện, nước nhằm góp phần cắt giảm chi phí hoạt động.

Hành động với môi trường

Tiến hành kiểm định môi trường xung quanh và trong khu sản xuất 2 lần/ năm và đo lường chất thải với tần suất 3 tháng/ lần để có những biện pháp xử lý kịp thời nhằm đảm bảo môi trường sạch đẹp. Công ty chưa từng bị xử phạt do không tuân thủ các quy định về môi trường.

Trong năm công ty đã tổ chức những chương trình vì môi trường như “chạy bộ vì môi trường xanh”, “bảo vệ nguồn nước sạch” để ý thức cộng đồng hơn nữa trong việc chung tay cải thiện môi trường sống, bảo vệ bầu trời xanh của chúng ta.

Thu gom rác thải, trồng nhiều cây xanh tại khu vực có những dự án bất động sản của công ty. Đặt nhiều thùng chứa và các thông điệp bảo vệ môi trường tại các khu du lịch. Nâng cao chất lượng đội ngũ nhân viên dọn dẹp vệ sinh tại các khu du lịch để đảm bảo một môi trường xanh sạch đẹp cho khách du lịch.





Đối với người lao động

Những năm gần đây, thu nhập bình quân của người lao động đang dần được cải thiện, phần nào đảm bảo được cuộc sống ổn định cho CBCNV. Công ty luôn nỗ lực để tạo ra môi trường làm việc chuyên nghiệp cho nhân viên, chính sách lương thưởng xứng đáng với sự đóng góp của nhân viên, tuân thủ nghiêm túc các quy định về chính sách người lao động.

Đối với khách hàng

Với phương châm mang đến sản phẩm và dịch vụ tốt nhất đến với người tiêu dùng, công ty không ngừng nghiên cứu để có những cải tiến trong dịch vụ cũng như sản xuất. Đối với dịch vụ du lịch, C21 liên tục đổi mới để đáp ứng nhu cầu của khách hàng, tạo được sự thoải mái và vui vẻ khi đến nghỉ dưỡng tại các khu du lịch. Bên cạnh đó với phân khúc bất động sản, sự an toàn và chất lượng luôn được công ty đặt lên hàng đầu.

Đối với khách hàng

Với phương châm mang đến sản phẩm và dịch vụ tốt nhất đến với người tiêu dùng, công ty không ngừng nghiên cứu để có những cải tiến trong dịch vụ cũng như sản xuất. Đối với dịch vụ du lịch, C21 liên tục đổi mới để đáp ứng nhu cầu của khách hàng, tạo được sự thoải mái và vui vẻ khi đến nghỉ dưỡng tại các khu du lịch. Bên cạnh đó với phân khúc bất động sản, sự an toàn và chất lượng luôn được công ty đặt lên hàng đầu.



QUẢN TRỊ CÔNG TY



- ☺ Hội Đồng Quản Trị
- ☺ Ban Kiểm Soát
- ☺ Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích



Hoạt động của HĐQT trong năm 2018 :

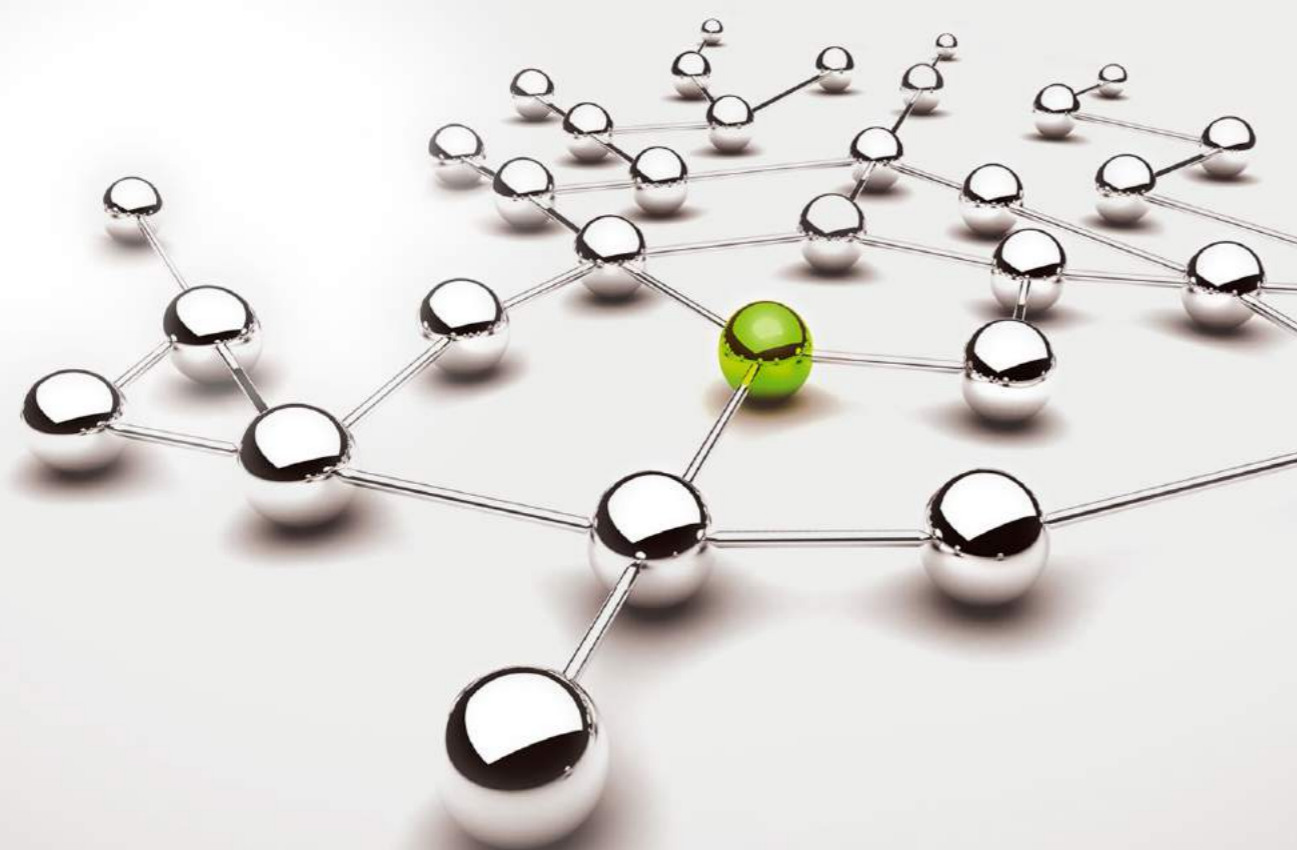
STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
1	Trần Công Tuấn	Chủ Tịch	10	100%
2	Nguyễn Mạnh Hào	Thành viên	10	100%
3	Đình Thế Hiển	Thành viên	10	100%
4	Nguyễn Thị Anh Thư	Thành viên	10	100%
5	Louis T. Nguyễn (từ nhiệm ngày 21/04/2018)	Thành viên	0	0%
6	Nguyễn Minh Tuấn (bổ nhiệm ngày 21/04/2018)	Thành viên	7	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 2018.
- 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 2018 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 2018 của HĐQT :

STT	Số NQ	Ngày	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT	09/03/2018	Tạm ứng cổ tức năm 2017
2	02/NQ-HĐQT	24/04/2018	Thông qua kết quả bầu chọn các chức danh trong HĐQT
3	03/NQ-HĐQT	02/05/2018	Thanh toán cổ tức đợt cuối năm 2017
4	04/NQ-HĐQT	21/05/2018	Triển khai phương án dùng cổ phiếu quỹ phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư trong năm 2018
5	05/NQ-HĐQT	21/05/2018	Thông qua Nguyên tắc xác định giá cổ phiếu quỹ phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư năm 2018
6	06/NQ-HĐQT	21/05/2018	Chỉ định công ty chứng khoán Bảo Việt thực hiện phương án phát hành riêng lẻ cổ phiếu quỹ năm 2018
7	07/NQ-HĐQT	21/05/2018	Thông qua kế hoạch sử dụng vốn từ đợt phát hành riêng lẻ cổ phiếu quỹ
8	08/NQ-HĐQT	08/06/2018	Chọn công ty kiểm toán BDO thực hiện kiểm toán công ty cho năm tài chính 2018
9	09/NQ-HĐQT	03/08/2018	Thông qua việc dùng đầu tư, tìm đối tác chuyển nhượng DA Phong Điền và Mũi Đá tại Bình Thuận
10	10/NQ-HĐQT	03/08/2018	Thông qua việc nhượng vốn góp tại công ty An Việt Thế Kỷ 21
11	11/NQ-HĐQT	03/08/2018	Thông qua việc nhượng vốn góp tại công ty nông nghiệp Minh Trần
12	12/NQ-HĐQT	17/08/2018	Thông qua việc nhượng vốn điều lệ tại Mỏm Đá Chim
13	13/NQ-HĐQT	18/09/2018	Thông qua việc C21 cho công ty Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 vay tiền
14	14/NQ-HĐQT	18/12/2018	Thông qua việc chuyển nhượng 100% vốn tại công ty TNHH Khải Hoàn
15	15/NQ-HĐQT	24/12/2018	Thông qua việc tăng vốn điều lệ tại công ty TNHH Khải Hoàn



Hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm 2018 :

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
1	Nguyễn Thị Kim Dung	Trưởng ban	10	100%
2	Võ Hoàng Chương	Thành viên	0	0%
3	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	0	0%

Trong năm 2018, 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.

Thù lao, lương, thưởng và các khoản lợi ích

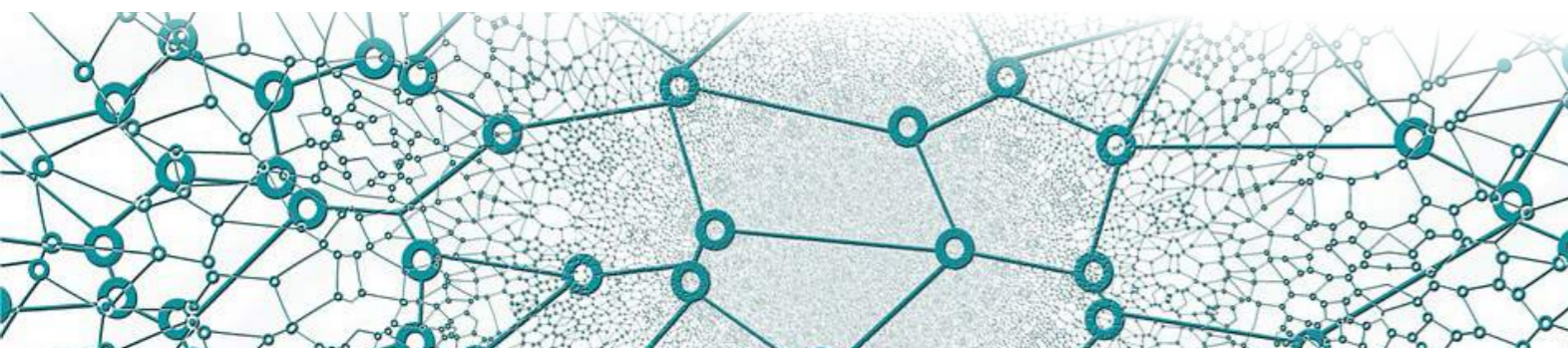
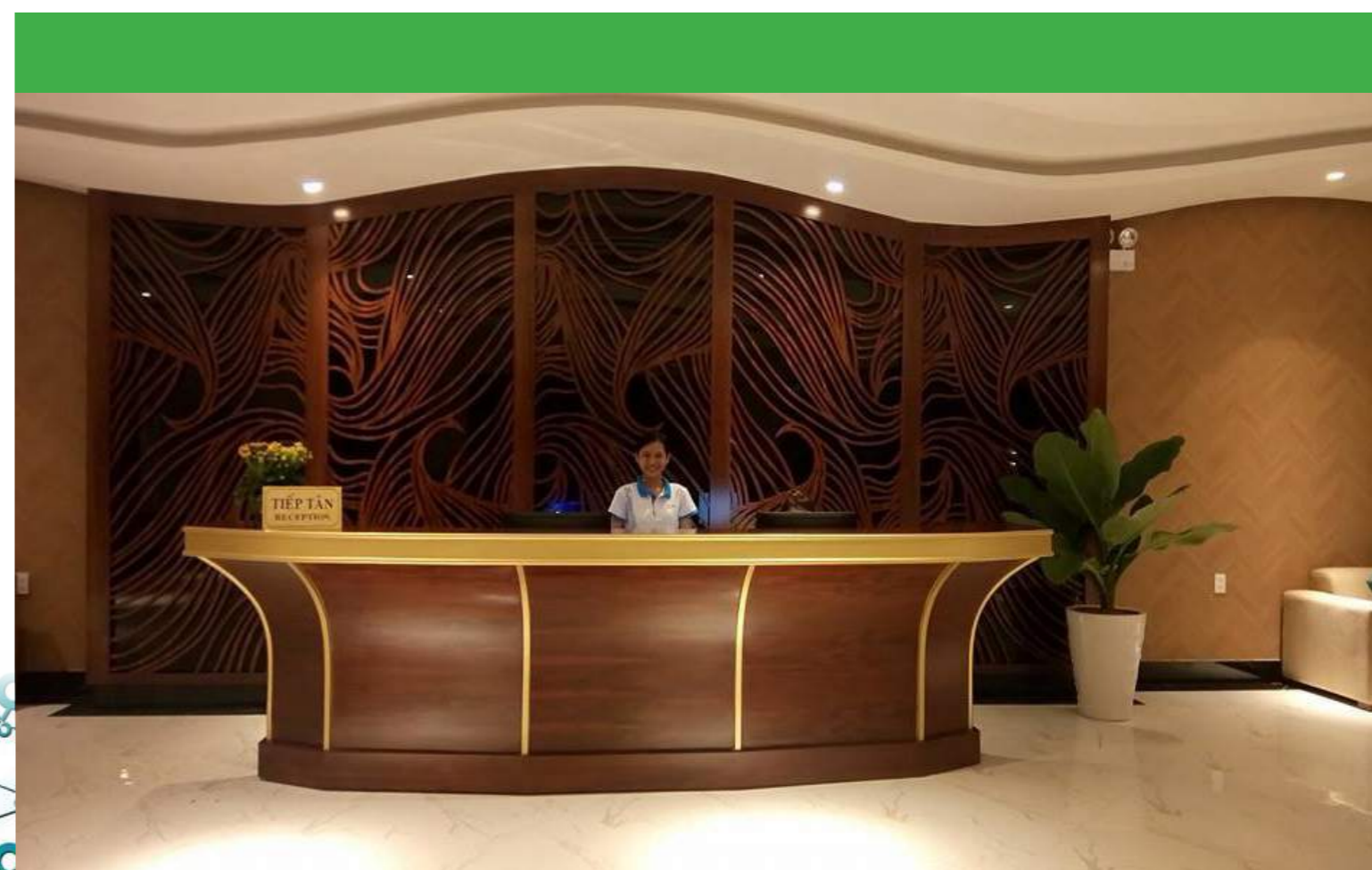
Lương BGD, thù lao HĐQT, BKS trong 2018 là 2.448.432.628 đồng và thưởng HĐQT, BKS theo nghị quyết ĐHCĐ thường niên 2018 đã thông qua ngày 21/04/2018 là 1% lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ: 786.779.234 đồng.

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 luôn tuân thủ và thực hiện đúng pháp luật hiện hành, Điều lệ công ty và các quy chế quản trị nội bộ.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH



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

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1-3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5-7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10-36

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

Hội đồng Quản trị hân hạnh trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được 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 2018.

1. Thông tin chung

Công ty

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

Các công ty con

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

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

Ban Kiểm soát

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

Ban điều hành

Ông Nguyễn Mạnh Hào	Tổng Giám đốc
Ông Lý Tiến 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 2018 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

4. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán BDO được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 2018, 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 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày, được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Ông TRẦN CÔNG TUẤN
Chủ tịch

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

Số : 21CEN/023.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 hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được lập ngày 28 tháng 3 năm 2019 từ trang 5 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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.

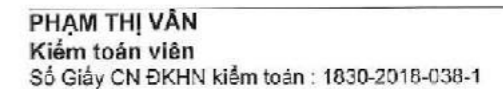
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

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 Kỷ 21 và các công ty con 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 hợp nhất.



TRẦN THỊ MAI HƯƠNG
Phó Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0417-2018-038-1



PHẠM THỊ VĂN
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 28 tháng 3 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		572.054.966.032	321.800.078.399
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	375.228.718.757	223.257.116.132
Tiền	111		17.334.880.120	22.281.905.244
Các khoản tương đương tiền	112		357.893.838.637	200.975.210.888
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	138.484.869.072	54.368.867.917
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		138.484.869.072	54.368.867.917
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		51.602.217.468	35.794.993.696
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	33.696.421.790	20.236.961.850
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	5.822.134.363	7.213.683.503
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	1.625.000.000	200.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	10.636.245.850	9.025.332.888
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(177.584.545)	(880.984.545)
Hàng tồn kho	140		1.628.594.832	2.038.611.003
Hàng tồn kho	141	4.8	1.628.594.832	2.038.611.003
Tài sản ngắn hạn khác	150		5.110.565.913	6.340.489.651
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	821.221.009	1.325.114.967
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.17	4.288.447.397	5.014.259.350
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.17	897.507	1.115.334

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		452.272.645.206	465.596.297.555
Các khoản phải thu dài hạn	210		125.009.107.689	122.981.751.990
Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	3.900.000.000	2.700.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	4.6	121.109.107.689	120.281.751.990
Tài sản cố định	220		127.419.337.618	128.548.631.709
Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	97.628.880.247	99.506.716.915
Nguyên giá	222		190.609.112.458	180.659.843.421
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(92.980.232.211)	(81.153.126.506)
Tài sản cố định vô hình	227	4.11	29.790.457.371	29.041.914.794
Nguyên giá	228		36.154.314.953	34.461.618.952
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.363.857.582)	(5.419.704.158)
Bất động sản đầu tư	230	4.12	8.701.092.376	9.955.928.636
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)
Tài sản dở dang dài hạn	240		147.955.570.070	181.313.298.374
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.13	138.567.418.802	152.489.586.863
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.14	9.388.151.268	28.843.711.711
Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	9.789.151.047	9.098.140.533
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		9.789.151.047	9.098.140.533
Đầu tư dài hạn khác	253		6.750.000.000	6.750.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
Tài sản dài hạn khác	260		33.398.386.406	13.698.546.313
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	19.691.486.381	13.361.589.124
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.15	13.706.900.025	336.957.189
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.024.327.611.238	787.396.375.954

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		353.472.593.337	263.614.828.049
Nợ ngắn hạn	310		281.192.767.015	174.930.923.532
Phải trả người bán ngắn hạn	311		5.900.109.858	7.025.739.551
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.16	60.532.825.997	50.247.523.592
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.17	30.172.968.739	9.126.530.764
Phải trả người lao động	314		6.255.504.587	4.316.619.274
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.18	123.326.397.323	2.311.490.635
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	23.950.080
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.19	46.537.109.259	92.251.329.649
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	2.765.192.701
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.20	8.467.851.252	6.842.547.286
Nợ dài hạn	330		72.279.826.322	88.683.904.517
Phải trả dài hạn khác	337	4.19	71.529.826.334	71.005.124.334
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	17.639.553.773
Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.21	749.999.988	39.226.410
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.22	670.855.017.901	523.781.547.905
Vốn chủ sở hữu	410		670.855.017.901	523.781.547.905
Vốn cổ phần	411		193.363.710.000	193.363.710.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193.363.710.000	193.363.710.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		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		34.174.443.854	34.174.443.854
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		315.204.664.248	255.485.118.126
- Các năm trước	421a		241.311.103.126	190.521.359.531
- Năm hiện hành	421b		73.893.561.122	65.963.758.595
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		15.462.123.925	17.298.200.051
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.024.327.611.238	787.396.375.954



NGUYỄN MẠNH HẢO
 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 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 2018

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		358.701.161.190	433.533.082.110
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		6.299.935	-
Doanh thu thuần	10	5.1	358.694.861.255	433.533.082.110
Giá vốn hàng bán	11	5.2	205.034.612.118	253.848.567.957
Lợi nhuận gộp	20		153.660.249.137	179.684.514.153
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	55.290.186.291	38.995.626.009
Chi phí tài chính	22	5.4	46.125.641.982	85.615.921.625
Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.405.094.221	1.041.243.136
Lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	5.5	108.989.486	148.503.884
Chi phí bán hàng	25	5.6	21.879.174.508	21.214.627.660
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	30.184.411.931	25.837.698.506
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		110.652.217.521	105.863.488.487
Thu nhập khác	31		6.747.712.345	2.165.989.065
Chi phí khác	32		5.805.128.473	767.683.007
Lợi nhuận khác	40	5.8	942.583.872	1.398.306.058
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		111.594.801.393	107.261.794.545
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.9	45.007.134.274	35.440.373.834
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.9	(13.369.942.836)	(364.270.215)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		79.957.609.955	72.185.690.926
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		78.677.923.366	70.241.391.619
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.279.686.589	1.944.299.307
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.10	4.629	4.832
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.10	4.629	4.832



NGUYỄN MẠNH HẢO
 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 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 2018

	Mã số	2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	111.594.801.393	107.261.794.545
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	14.768.139.910	13.288.099.139
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	04	(292.735.498)	17.676.860
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(55.173.947.967)	(39.066.511.657)
Chi phí lãi vay	06	2.406.695.645	1.041.243.136
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	73.302.953.483	82.542.302.023
Tăng các khoản phải thu	09	(10.348.258.055)	(16.307.355.672)
Giảm hàng tồn kho	10	14.312.184.032	98.177.927.614
Tăng các khoản phải trả	11	86.039.247.254	12.716.419.634
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12	5.477.382.929	(7.097.150.357)
Tiền lãi vay đã trả	14	(2.573.781.420)	(1.041.243.136)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(24.289.852.905)	(30.820.239.774)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	12.582.788
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(3.964.820.993)	(2.881.471.027)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	137.955.054.325	135.301.772.293
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(4.270.053.344)	(21.063.305.772)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	350.909.091	224.545.455
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(86.916.001.155)	(25.925.741.787)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	10.500.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(41.625.830.000)	(121.864.625.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	42.012.222.026	64.884.665.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	51.648.344.884	13.764.534.784
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(38.800.408.499)	(79.479.927.320)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	90.190.000.000	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	8.414.182.256
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(20.424.746.474)	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(17.241.032.225)	(19.030.845.680)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	52.524.221.301	(10.616.663.424)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50	151.678.867.127	45.205.181.549
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60	223.257.116.132	178.069.611.443
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	292.735.498	(17.676.860)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	375.228.718.757	223.257.116.132



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 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 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

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 : tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 85%;
 - Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
 - Hoạt động chính : kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim.
- Công ty TNHH Thương Mai Xây dựng Khải Hoàn :
 - Địa chỉ : số 41, Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
 - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và khai thác du lịch.
- Công ty 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%;
 - 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 8, Xã Lạc 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
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)

Vốn góp vào các công ty con:

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 31/12/2018 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Sao Mai Thế Kỷ 21	11.800.000.000	85	10.030.000.000	-
Hàm Tân Thế Kỷ 21	80.000.000.000	100	80.000.000.000	-
Khải Hoàn	1.750.000.000	100	1.750.000.000	-
MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	45.000.000.000	100	45.000.000.000	-
An Việt Thế Kỷ 21	20.000.000.000	70	14.000.000.000	-

Công ty liên doanh, liên kết

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

Vốn góp vào công ty liên doanh:

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2018 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Minh Trần	31.000.000.000	40%	11.000.000.000	-

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con là 298 người (31 tháng 12 năm 2017 là 332 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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 quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại ngày báo cáo.

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong 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.

3.5 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

3.7 Tài sản cố định

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

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

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xoá 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 hữu ích ước tính như sau :

Tài sản cố định hữu hình như sau:

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

Tài sản vô hình như sau :

Chi phí đền bù giải tỏa	20 - 23 năm
Chi phí lập hồ sơ xin giấy phép mở bùn	Theo thời gian được cấp phép khai thác
Giá trị thương quyền mỏ nước khoáng	16 năm
Phần mềm kế toán	3 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	Theo thời hạn trên GCN QSD đất
Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài	Không trích khấu hao

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng công trình

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

Vườn cây

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

Giá gốc của vườn cây khi đưa vào khai thác được xác định bằng tổng chi phí đầu tư cho vườn cây và được ghi nhận vào tài sản cố định cho mỗi cây lâu năm (thuộc cây công nghiệp lâu năm : trà, cà phê) và chi phí trả trước dài hạn cho mỗi cây ngắn ngày (chanh dây). 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 chanh dây	2 - 3 năm
Vườn trà, cà phê	10 năm

3.9 Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn chủ yếu bao gồm chi phí cải tạo công trình phục vụ khách tham quan, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng, phí cấp quyền khai thác khoáng sản, tiền chi trả cho việc đền bù/chuyển nhượng quyền sử dụng đất để mở rộng khu tắm bùn và tiền sử dụng đất; được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong khoảng thời gian trả trước hoặc khoảng thời gian tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí như sau:

Chi phí cải tạo các công trình phục vụ khách tham quan	2 – 3 năm
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	8 – 26 năm
Chi phí đền bù/ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để mở rộng khu tắm bùn	Theo thời hạn được sử dụng - 50 năm
Tiền sử dụng đất	Theo thời hạn thuê - đến ngày 5 tháng 6 năm 2058

3.10 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

3.11 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 Garden, 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.

3.12 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.

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 trong 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.

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 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.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp

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 trên cổ phiếu

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

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

46

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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.

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty CP khoa học nông nghiệp Minh Trãn	Việt Nam	Công ty liên kết

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	683.523.037	690.828.352
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.651.367.083	21.591.076.892
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	357.893.838.637	200.975.210.888
	375.228.718.757	223.257.116.132

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	363.286.052.123	363.286.052.123	211.860.556.455	211.860.556.455
USD	513.773,57	11.942.666.634	502.852,77	11.396.559.677
		375.228.718.757		223.257.116.132

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

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	138.484.869.072	54.368.867.917

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Đầu tư tài chính dài hạn

		31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(a)	9.789.151.047	9.098.140.533
Đầu tư dài hạn khác	(b)	6.750.000.000	6.750.000.000
		16.539.151.047	15.848.140.533
Dự phòng:			
Đầu tư dài hạn khác	(c)	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
		(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
		9.789.151.047	9.098.140.533

(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:

	31/12/2018		31/12/2017	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị đầu tư VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị đầu tư VND
Công ty TNHH Tân Uyên	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Công ty Minh Trãn	9.789.151.047	11.015.945.000	9.098.140.533	10.215.945.000
	9.789.151.047	26.015.945.000	9.098.140.533	25.215.945.000

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Số dư đầu năm	9.098.140.533	17.989.529.828
Tăng trong năm	800.000.000	1.800.000.000
Lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	(108.989.486)	(148.503.884)
Chuyển nhượng khoản đầu tư	-	(10.542.885.411)
Số dư cuối năm	9.789.151.047	9.098.140.533

(b) Các khoản đầu tư dài hạn khác

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

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	6.750.000.000	6.750.000.000
Số dư cuối năm	6.750.000.000	6.750.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Phải thu các khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	32.308.848.899	19.389.584.736
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, thuê mặt bằng	147.296.408	57.950.580
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	1.221.456.483	728.416.534
Phải thu khách hàng khác	18.820.000	51.010.000
	33.696.421.790	20.236.961.850

4.4 Ứng trước cho người bán

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Ứng trước - nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	4.000.000.000	4.000.000.000
Ứng trước cho người bán khác	1.822.134.363	3.213.683.503
	5.822.134.363	7.213.683.503

Đây là khoản ứng trước cho Công đoàn báo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất với diện tích 5.922,3 m² tại quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Nhà ở thương mại theo Biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2016.

4.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Cho các cá nhân vay, trong đó:		
<i>Ngắn hạn</i>	1.625.000.000	200.000.000
<i>Dài hạn</i>	3.900.000.000	2.700.000.000
	5.525.000.000	2.900.000.000

Chi tiết số dư khoản phải thu về cho các cá nhân vay 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 Trán theo hợp đồng cho vay số 134/HĐ-2017 ngày 20 tháng 10 năm 2017, với lãi suất hiện đang áp dụng là 5,5%/năm, trong thời hạn 60 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 6 tỷ VND.
- 1,5 tỷ VND là khoản cho ông Hoàng Quang vay với thời hạn 6 tháng, lãi suất 9%/ năm, và được đảm bảo bằng 3% số cổ phần của ông Hoàng Quang trong công ty Sao Mai.
- 100 triệu VND là khoản cho ông Võ Văn Dương vay, lãi suất 5%/ năm, không thế chấp, và được trả bằng cách cầm trự với số tiền vận chuyển bùn thô từ ông Dương.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.6 Các khoản phải thu khác

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Phải thu nhân viên	1.976.169.231	2.277.168.288
Tạm ứng nhân viên	4.784.113.951	4.971.176.111
Lãi dự thu	3.391.879.352	65.695.874
Kỳ quỹ	10.000.000	10.000.000
Phải thu phí quản lý của cư dân Camellia	-	852.900.000
Phải thu khác	474.083.316	848.392.615
	10.636.245.850	9.025.332.888
<i>Dài hạn</i>		
Kỳ quỹ phục hồi môi trường mô nước khoáng, mô bùn	230.874.714	217.126.990
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	120.878.232.975	120.064.625.000
	121.109.107.689	120.281.751.990

(*) 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.

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

	31/12/2018		31/12/2017	
	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND
Trả trước cho người bán	-	-	375.600.000	375.600.000
Phải thu khác	177.584.545	177.584.545	505.384.545	505.384.545
	177.584.545	177.584.545	880.984.545	880.984.545

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	880.984.545	880.984.545
Xóa nợ	(703.400.000)	-
Số dư cuối năm	177.584.545	880.984.545

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.8 Hàng tồn kho

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Nguyên vật liệu	887.946.822	1.116.425.788
Công cụ, dụng cụ	371.549.770	431.618.577
Hàng hóa	110.086.385	109.303.479
Chi phí dở dang – Chi phí chăm sóc trồng trà ngoài vụ và vườn su su	259.011.855	381.263.159
	1.628.594.832	2.038.611.003

4.9 Chi phí trả trước

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công cụ dụng cụ	408.618.884	1.011.790.707
Chi phí thuê bãi giữ xe	57.333.333	313.324.250
Chi phí trả trước khác	355.268.792	-
	821.221.009	1.325.114.967
<i>Dài hạn</i>		
Chi phí cải tạo công trình	1.768.078.553	3.357.877.851
Công cụ dụng cụ	5.246.359.848	5.377.921.258
Chi phí đầu tư vườn chanh dây	-	3.520.464.309
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	1.411.055.117	143.615.699
Tiền sử dụng đất	10.913.749.143	714.430.021
Chi phí khác	352.243.720	247.280.186
	19.691.486.381	13.361.589.124

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	13.361.589.124	8.176.119.760
Tăng trong năm	16.482.775.934	11.703.460.889
Phân bổ vào chi phí trong năm	(9.930.278.535)	(4.517.991.525)
Phân loại sang tài sản cố định	(222.600.142)	-
Số dư cuối năm	19.691.486.381	13.361.589.124

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.10 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Vườn cây lâu năm VND	Tài sản khác VND	Cộng VND
<i>Nguyên giá</i>							
Vào ngày 01/01/2018	138.899.381.246	12.080.899.649	6.332.721.466	512.016.700	11.834.766.252	11.000.058.106	180.659.843.421
Mua trong năm	-	776.619.536	1.028.479.088	-	-	522.500.000	2.327.598.624
Tăng từ xây dựng cơ bản	8.183.614.790	-	-	-	-	-	8.183.614.790
Tăng do phân loại lại	-	-	-	-	-	229.887.200	229.887.200
Thanh lý trong năm	-	-	(791.831.577)	-	-	-	(791.831.577)
Vào ngày 31/12/2018	147.082.996.036	12.857.519.185	6.569.368.977	512.016.700	11.834.766.252	11.522.558.106	190.609.112.458
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>							
Vào ngày 01/01/2018	61.246.405.296	6.628.875.079	3.228.224.680	512.016.700	4.762.865.534	4.774.739.217	81.153.126.506
Khấu hao trong năm	9.351.087.784	755.111.940	631.961.192	-	883.987.592	847.001.718	12.576.437.282
Tăng do phân loại lại	-	-	-	-	-	7.287.056	7.287.056
Thanh lý trong năm	-	-	(749.331.577)	-	-	-	(749.331.577)
Vào ngày 31/12/2018	70.597.493.080	7.383.987.019	3.110.854.295	512.016.700	5.646.853.126	5.729.027.991	92.980.232.211
<i>Giá trị còn lại</i>							
Vào ngày 01/01/2018	77.652.975.950	5.452.024.570	3.104.496.786	-	7.071.900.718	6.225.318.891	99.506.716.915
Vào ngày 31/12/2018	76.485.502.956	5.473.532.166	3.458.514.682	-	6.187.913.126	6.023.417.317	97.628.880.247

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 27.599.802.781 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 25.513.470.451 VND).

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng: Không (vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 33.462.064.950 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.11 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kê toán VND	Chi phí đền bù giải tỏa VND	Quyền sử dụng đất VND	Phí giấy phép khai thác mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Vào ngày 01/01/2018	319.842.840	12.479.958.302	20.500.412.674	761.405.136	400.000.000	34.461.618.952
Tăng trong năm	-	-	-	330.000.000	1.362.696.001	1.692.696.001
Vào ngày 31/12/2018	319.842.840	12.479.958.302	20.500.412.674	1.091.405.136	1.762.696.001	36.154.314.953
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2018	214.016.456	4.491.120.838	198.765.272	215.801.632	299.999.960	5.419.704.158
Khấu hao trong năm	35.703.504	543.121.632	298.147.908	42.180.384	24.999.996	944.153.424
Vào ngày 31/12/2018	249.719.960	5.034.242.470	496.913.180	257.982.016	324.999.956	6.363.857.582
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2018	105.826.384	7.988.837.464	20.301.647.402	545.603.504	100.000.040	29.041.914.794
Vào ngày 31/12/2018	70.122.880	7.445.715.832	20.003.499.494	833.423.120	1.437.696.046	29.790.457.371

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 2017 là 1.054.894.422 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.12 Bất động sản đầu tư

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

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).

4.13 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 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 Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức	768.402.798	757.143.619
- Khu du lịch suối khoáng Phong Điền, Bình Thuận	1.880.406.948	1.779.484.728
	138.567.418.802	152.469.586.663
Chi phí đầu tư vào các dự án theo tình chất bao gồm:		
	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Chi phí đền bù giải tỏa 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 nhà	30.368.881.778	48.114.175.106
Các chi phí khác	9.017.427.444	5.943.963.725
	138.567.418.802	152.469.586.663

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	28.843.711.711	41.976.390.241
Tăng do mua sắm trong năm	4.016.749.519	34.288.082.887
Giảm trong năm:		
Kết chuyển tài sản cố định hữu hình	(8.183.614.790)	(43.113.352.049)
Kết chuyển tài sản cố định vô hình	(1.692.696.001)	-
Kết chuyển vào chi phí	(2.070.012.799)	(207.000.000)
Thu hoàn chi phí đền bù đất mỏ bùn Vạn Lương	-	(204.500.000)
Kết chuyển chi phí trả trước	(11.525.986.372)	(3.895.909.368)
Số dư cuối năm	<u>9.388.151.268</u>	<u>28.843.711.711</u>

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

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Chi phí đền bù/ nhận chuyển nhượng đất để mở rộng khu tắm bùn	-	11.436.935.532
Chi phí Mỏ Vĩnh Phương	1.356.431.091	7.261.190.750
Chi phí đầu tư trồng cây	7.452.142.805	8.442.648.851
Chi phí cải tạo nhà hàng	-	1.412.538.396
Khác	579.577.372	290.398.182
	<u>9.388.151.268</u>	<u>28.843.711.711</u>

4.15 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	-
Chi phí khấu hao	338.112.242	379.534.581
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(101.124.009)	(42.577.392)
	<u>13.706.900.025</u>	<u>336.957.189</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 2018 là 20% (2017: 20%).

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	336.957.189	(27.313.026)
Ghi nhận thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	13.369.942.836	364.270.215
Số dư cuối năm	<u>13.706.900.025</u>	<u>336.957.189</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.16 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	524.905.657	272.833.626
	<u>60.532.825.997</u>	<u>50.247.523.592</u>

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

4.17 Thuế

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	5.014.259.350	7.602.624.672
Phát sinh trong năm:		
- Thuế GTGT được khấu trừ	5.761.985.592	12.569.524.440
- Thuế GTGT đã khấu trừ	(6.320.033.272)	(14.907.777.588)
- Thuế GTGT không được khấu trừ	(187.764.273)	(250.012.174)
Số dư cuối năm	<u>4.288.447.397</u>	<u>5.014.259.350</u>

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

	Vào ngày 01/01/2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Vào ngày 31/12/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	705.186.058	29.726.947.267	(29.397.252.547)	1.034.880.778
Thuế tiêu thụ đặc biệt	45.458.961	524.455.445	(531.218.082)	36.696.324
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.028.819.638	45.007.134.274	(24.289.852.905)	28.746.101.007
Thuế thu nhập cá nhân	226.831.627	1.253.688.269	(1.245.636.595)	234.883.301
Thuế tài nguyên	54.614.800	573.068.300	(674.645.200)	53.037.900
Tiền thuê đất, thuê nhà đất	-	111.526.598	(111.526.598)	-
Phí môi trường	64.504.346	759.848.319	(759.850.743)	64.471.922
Lệ phí môn bài	-	18.000.000	(18.000.000)	-
Cộng	<u>9.125.415.430</u>	<u>78.074.668.472</u>	<u>(57.028.012.670)</u>	<u>30.172.071.232</u>
Trong đó				
Phải thu (thuế TNDN và TNCN tại công ty con)	(1.115.334)			(897.507)
Phải trả	9.126.530.764			30.172.968.739

4.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

	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 phải trả cho nhà thầu	543.685.708	607.938.508
Chi phí lãi vay	-	187.085.775
Chi phí hỗ trợ bán hàng	597.575.790	1.515.218.315
Chi phí khác	56.269.000	21.248.037
	<u>123.326.397.323</u>	<u>2.311.490.635</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.19 Phải trả khác

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Ngắn hạn		
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 còn phải trả	637.799.955	394.817.180
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	-	16.380.922
Các khoản phải trả khác	1.761.685.074	16.516.260.919
	46.537.109.259	92.251.329.649
Dài hạn		
Khách hàng thuê văn phòng kỹ 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 đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	49.741.692.288	49.741.692.288
	71.529.826.334	71.005.124.334

Phí bảo trì thu hộ dự án Camellia Garden là khoản 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.

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	6.842.547.286	5.061.884.696
Trong năm:		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ	4.784.362.244	4.277.633.024
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông không kiểm soát	115.762.715	136.917.805
Thu khác	-	12.582.788
Sử dụng quỹ	(3.274.820.993)	(2.648.471.027)
Số dư cuối năm	8.467.851.252	6.842.547.286

4.21 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 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.22 Vốn chủ sở hữu

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

Năm trước	Vốn cổ phần		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND						
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
Phân phối cổ phiếu quỹ	-	(20.304.834.660)	-	20.304.834.660	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	70.241.391.619	1.944.299.307	72.185.690.926
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(4.277.633.024)	(136.917.805)	(4.414.550.829)
Thường HDQT và BKS	-	-	-	-	-	(235.000.000)	-	(235.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(16.243.770.000)	(3.000.000.000)	(19.243.770.000)
Số dư 31/12/2017	193.363.710.000	126.438.409.590	(103.978.333.716)	34.174.443.854	34.174.443.854	256.485.118.126	17.298.200.051	523.781.547.905
Năm nay								
Số dư 01/01/2018	193.363.710.000	126.438.409.590	(103.978.333.716)	34.174.443.854	34.174.443.854	256.485.118.126	17.298.200.051	523.781.547.905
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	25.906.000.000	64.284.000.000	-	-	-	-	90.190.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	78.677.923.366	1.279.686.589	79.957.609.955
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(4.784.362.244)	(115.762.715)	(4.900.124.959)
Thường HDQT và BKS	-	-	-	-	-	(990.000.000)	-	(990.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(14.484.015.000)	(3.000.000.000)	(17.484.015.000)
Số dư 31/12/2018	193.363.710.000	152.344.409.590	(39.694.333.716)	34.174.443.854	34.174.443.854	315.204.664.248	15.462.123.925	670.855.017.901

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
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 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

	Các năm trước VND	Năm hiện hành VND	Cộng VND
Năm trước			
Số dư 01/01/2017	207.000.129.531	-	207.000.129.531
Lợi nhuận trong năm	-	70.241.391.619	70.241.391.619
Trích lập quỹ KTPL	-	(4.277.633.024)	(4.277.633.024)
Chi thường 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
Năm nay			
Số dư 01/01/2018	256.485.118.126	-	256.485.118.126
Lợi nhuận trong năm	-	78.677.923.366	78.677.923.366
Trích lập quỹ KTPL	-	(4.784.362.244)	(4.784.362.244)
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	241.311.103.126	73.893.561.122	315.204.664.248

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

	31/12/2018	31/12/2017
Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(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:

	Cổ phiếu
Số lượng đầu năm	4.852.356
Giảm do tái phát hành trong năm	(3.000.000)
Số lượng cuối năm	1.852.356

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 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.16 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	524.905.657	272.833.626
	60.532.825.997	50.247.523.592

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

4.17 Thuế

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	5.014.259.350	7.602.524.672
Phát sinh trong năm:		
- Thuế GTGT được khấu trừ	5.761.985.592	12.569.524.440
- Thuế GTGT đã khấu trừ	(6.320.033.272)	(14.907.777.588)
- Thuế GTGT không được khấu trừ	(167.764.273)	(250.012.174)
Số dư cuối năm	4.288.447.397	5.014.259.350

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

	Vào ngày 01/01/2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Vào ngày 31/12/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	705.186.058	29.726.947.267	(29.397.252.547)	1.034.880.778
Thuế tiêu thụ đặc biệt	45.458.961	524.455.445	(531.218.082)	38.696.324
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.028.819.638	45.007.134.274	(24.289.852.905)	28.746.101.007
Thuế thu nhập cá nhân	226.831.627	1.253.688.269	(1.245.636.595)	234.883.301
Thuế tài nguyên	54.614.800	673.068.300	(674.645.200)	53.037.900
Tiền thuê đất, thuế nhà đất	-	111.526.598	(111.526.598)	-
Phí môi trường	64.504.346	759.848.319	(759.850.743)	64.471.922
Lệ phí môn bài	-	18.000.000	(18.000.000)	-
Cộng	9.125.415.430	78.074.668.472	(57.028.012.670)	30.172.071.232
Trong đó				
Phải thu (thuế TNDN và TNCN tại công ty con)	(1.115.334)			(897.507)
Phải trả	9.126.530.764			30.172.968.739

4.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

	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 phải trả cho nhà thầu	543.685.708	607.938.508
Chi phí lãi vay	-	167.085.775
Chi phí hỗ trợ bán hàng	597.575.790	1.515.218.315
Chi phí khác	56.269.000	21.248.037
	123.326.397.323	2.311.490.635

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.19 Phải trả khác

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Ngắn hạn		
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 còn phải trả	637.799.956	394.817.180
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	-	16.380.922
Các khoản phải trả khác	1.761.685.074	16.516.260.919
	46.537.109.259	92.251.329.649
Dài hạn		
Khách hàng thuê văn phòng kỹ 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 đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	49.741.692.288	49.741.692.288
	71.529.826.334	71.005.124.334

Phí bảo trì thu hộ dự án Camellia Garden là khoản 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.

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	6.842.547.286	5.061.884.696
Trong năm:		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ	4.784.362.244	4.277.633.024
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông không kiểm soát	115.762.715	136.917.805
Thu khác	-	12.582.788
Sử dụng quỹ	(3.274.820.993)	(2.646.471.027)
Số dư cuối năm	8.467.851.252	6.842.547.286

4.21 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 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.22 Vốn chủ sở hữu

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

Năm trước	Vốn cổ phần		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Công
	VND	VND						
Số dư 01/01/2017	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	20.304.834.660	34.174.443.854	207.000.129.531	18.490.818.549	475.489.177.808
Phân phối cổ phiếu quỹ	-	(20.304.834.660)	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	70.241.391.619	1.944.299.307	72.185.690.926
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(4.277.633.024)	(136.917.805)	(4.414.550.829)
Thưởng HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(235.000.000)	-	(235.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(16.243.770.000)	(3.000.000.000)	(19.243.770.000)
Số dư 31/12/2017	193.363.710.000	126.438.409.590	(103.978.333.716)	20.304.834.660	34.174.443.854	256.485.118.126	17.298.200.051	523.781.547.905
Năm nay								
Số dư 01/01/2018	193.363.710.000	126.438.409.590	(103.978.333.716)	64.284.000.000	34.174.443.854	256.485.118.126	17.298.200.051	523.781.547.905
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	25.906.000.000	-	-	-	-	-	90.190.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	78.677.923.366	1.279.686.589	79.957.609.955
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(4.784.362.244)	(115.762.715)	(4.900.124.959)
Thưởng HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(980.000.000)	-	(980.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(14.484.015.000)	(3.000.000.000)	(17.484.015.000)
Số dư 31/12/2018	193.363.710.000	152.344.409.590	(39.694.333.716)	64.284.000.000	34.174.443.854	315.204.664.248	15.462.123.925	670.855.017.901

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
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 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

	Các năm trước VND	Năm hiện hành VND	Cộng VND
Năm trước			
Số dư 01/01/2017	207.000.129.531	-	207.000.129.531
Lợi nhuận trong năm	-	70.241.391.619	70.241.391.619
Trích lập quỹ KTPL	-	(4.277.633.024)	(4.277.633.024)
Chi thường 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
Năm nay			
Số dư 01/01/2018	256.485.118.126	-	256.485.118.126
Lợi nhuận trong năm	-	78.677.923.366	78.677.923.366
Trích lập quỹ KTPL	-	(4.784.362.244)	(4.784.362.244)
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	241.311.103.126	73.893.561.122	315.204.664.248

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

	31/12/2018	31/12/2017
- Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(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:

	Cổ phiếu
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 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 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 thuần

	2018 VND	2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán nhà dự án	240.414.323.785	326.355.503.853
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	27.880.374.015	25.648.819.849
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	59.750.716.474	65.267.865.157
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	26.168.738.377	12.819.734.438
Doanh thu từ sản phẩm nông nghiệp	1.294.889.000	1.683.591.000
Doanh thu dịch vụ khác	3.192.119.538	1.757.597.813
	358.701.161.190	433.533.082.110
Các khoản giảm trừ doanh thu	(6.299.935)	-
Doanh thu thuần	358.694.861.255	433.533.082.110

5.2 Giá vốn hàng bán

	2018 VND	2017 VND
Giá vốn bán nhà dự án	144.113.810.636	195.992.427.636
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	8.802.061.340	8.740.131.619
Giá vốn dịch vụ tắm khoáng và bùn	27.632.166.166	29.765.443.184
Giá vốn dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	21.917.308.658	16.522.916.116
Giá vốn từ sản phẩm nông nghiệp	2.569.275.288	2.827.649.402
	205.034.612.118	253.848.567.957

Giá vốn hàng bán theo yếu tố:

	2018 VND	2017 VND
Giá vốn bán nhà dự án	144.113.810.636	195.992.427.636
Chi phí nguyên vật liệu	9.990.241.066	8.775.066.064
Chi phí nhân công	21.482.111.707	22.047.380.667
Chi phí khấu hao	13.776.678.224	12.689.924.869
Chi phí khác	15.671.770.485	14.343.768.721
	205.034.612.118	253.848.567.957

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2018 VND	2017 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và cho vay	19.111.140.357	13.800.393.497
Lãi được chia từ hợp tác kinh doanh	35.863.387.975	25.190.076.589
Lãi chênh lệch tỷ giá	315.657.929	5.155.923
	55.290.186.291	38.995.626.009

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 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 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 phải chia lợi nhuận thêm cho đối tác	8.262.853.331	-
Chi phí lãi vay	1.405.094.221	1.041.243.136
Lỗi chênh lệch tỷ giá	22.922.431	22.750.955
	46.125.641.982	65.615.921.625

5.5 Chi phí bán hàng

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nhân viên	3.273.732.997	3.112.175.762
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.231.788.464	38.237.568
Chi phí hoa hồng	7.793.053.505	12.731.193.364
Chi phí hỗ trợ bán hàng	6.639.773.526	1.983.062.486
Các chi phí khác	2.940.826.016	3.349.958.480
	21.879.174.508	21.214.627.660

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nhân viên	16.796.298.892	16.042.968.366
Chi phí khấu hao tài sản cố định	781.364.669	559.936.703
Chi phí quản lý dự án Camellia Garden	6.260.824.165	2.680.874.348
Các chi phí khác	6.345.924.205	6.553.819.089
	30.184.411.931	25.837.598.506

5.7 Lợi nhuận khác

	2018 VND	2017 VND
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	308.409.091	224.545.456
Thu nhập từ phạt chậm nộp theo hợp đồng	1.297.077.932	1.742.418.407
Xử lý nợ phải trả	4.818.993.546	-
Lỗi - Thanh lý vườn chanh dây	(5.343.999.818)	-
Thu khác	204.428.266	171.926.111
Chi khác	(342.325.144)	(740.583.915)
	942.583.872	1.398.306.058

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 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	45.007.134.274	35.440.373.834
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(13.369.942.836)	(364.270.215)
	31.637.191.438	35.076.103.619

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2018 VND	2017 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	111.594.801.393	107.261.794.545
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế:		
Chi phí không được khấu trừ	1.023.674.773	1.272.048.410
Lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh	44.697.625.330	64.551.927.534
Khoản chi từ quỹ phúc lợi được khấu trừ	(551.384.170)	(478.899.092)
Lợi nhuận của năm nay đã tính thuế năm trước	(208.534.722)	-
Chi phí lãi vay – Dự án Gò Sao	-	(459.870.703)
Chi phí trích trước	65.971.800.323	-
Chi phí khấu hao	1.546.289.282	92.950.090
Khoản lỗ công ty con chuyển sang năm sau	1.045.597.525	612.966.982
Chênh lệch tỷ giá	(292.733.087)	-
Lợi nhuận tính thuế	224.827.136.648	172.852.917.766

Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành (20%)	44.965.427.330	34.570.583.553
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	41.706.944	869.790.281
Chi phí thuế TNDN hiện hành	45.007.134.274	35.440.373.834

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	2018 VND	2017 VND
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời:		
Chi phí trích trước	(13.194.360.065)	-
Chi phí khấu hao	(304.257.858)	(18.590.018)
Dự phòng khoản đầu tư vào công ty con	70.128.469	(345.680.197)
Chênh lệch tỷ giá	58.546.618	-
	(13.369.942.836)	(364.270.215)

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.9 Lãi trên cổ phiếu

	2018	2017
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	78.677.923.366	70.241.391.619
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	(4.784.362.244)	(4.277.633.024)
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	73.893.561.122	65.963.758.595
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	15.963.467	13.650.699
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	15.963.467	13.650.699
Lãi trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.629	4.832
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	4.629	4.832

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 khoáng, bùn, dịch vụ nhà hàng, khách sạn, nông nghiệp và dịch vụ khác.

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 khoáng, bùn, dịch vụ nhà hàng, khách sạn, nông nghiệp và dịch vụ khác.

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

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tầm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Nông nghiệp		Khác		Cộng	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017		
Doanh thu bán cho bên ngoài	240.414	326.356	27.890	25.649	59.744	65.265	26.169	12.820	1.295	1.684	3.190	1.756	358.692	433.533
Giá vốn	(144.114)	(196.992)	(8.802)	(8.740)	(27.533)	(29.786)	(21.917)	(16.523)	(2.569)	(2.828)	-	-	(205.035)	(253.849)
Chi phí tài chính	(37.570)	(57.988)	(7.127)	(6.563)	-	-	(1.405)	(1.031)	-	-	-	-	(46.102)	(65.662)
Kết quả bộ phận	58.730	72.376	11.951	10.346	32.111	35.502	2.847	(4.734)	(1.274)	(1.144)	3.190	1.756	107.555	114.102
Chi phí không phân bổ													(52.062)	(47.052)
Doanh thu tài chính													55.290	38.996
Chi phí tài chính													(23)	(33)
Lỗ trong công ty liên doanh													(109)	(149)
Lợi nhuận khác													943	1.398
Thuế TNDN hiện hành													(45.007)	(35.440)
Thuế TNDN hoãn lại													13.370	364
Lợi nhuận sau thuế													79.957	72.186
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	-	615	2.244	2.338	39.721	1.290	2.442	-	2.698	12.204	47.720
Chi phí khấu hao	-	-	1.255	1.190	5.288	4.885	5.963	5.810	1.925	1.680	337	212	14.758	13.777
Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017														
	Đầu tư dự án	Cho thuê văn phòng	Dịch vụ tầm khoáng, bùn	Dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Nông nghiệp	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	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018
296.487	297.792	11.288	12.955	53.869	58.092	82.317	86.327	28.776	34.937	15.353	12.059	488.099	502.162	
268.940	151.395	28.915	27.851	4.618	4.105	2.389	22.245	5.402	10.558	2.684	794	312.948	246.948	
												40.524	16.667	
												363.472	263.615	

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

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 Tập đoàn.

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

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	375.229	223.257	375.229	223.257
Đầu tư tài chính ngắn hạn	138.485	54.369	138.485	54.369
Phải thu khách hàng	33.696	20.237	33.696	20.237
Phải thu cho vay ngắn hạn	5.525	2.900	5.525	2.900
Phải thu khác	10.459	8.144	10.459	8.144
	563.394	308.907	563.394	308.907
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	5.900	7.026	5.900	7.026
Các khoản phải trả khác	43.705	91.326	43.705	91.326
Phải trả dài hạn khác	71.530	71.005	71.530	71.005
Vay	-	20.425	-	20.425
	121.135	189.782	121.135	189.782

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 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 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

Công ty không có các công cụ tài chính phải sinh tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. 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.

Đơn vị tính : Triệu VND

	Dưới	Từ 1	Từ 2
	1 năm	đến 2 năm	đến 5 năm
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018			
Vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác	49.605	57.195	14.335
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017			
Vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác	101.139	60.384	28.260

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 :

	2018 VND	2017 VND
Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trăn		
Góp vốn	800.000.000	1.800.000.000

Thủ 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

8.2 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 về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại quận Thủ Đức là 9 tỷ VND.

8.3 Số liệu so sánh

Một vài số liệu so sánh được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của 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)

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

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) cho các cá nhân; 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 đã nêu đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.



NGUYỄN MẠNH HẢO
 Tổng Giám đốc

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

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Người lập/ Kế toán trưởng

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 17 tháng 04 năm 2019
XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN MẠNH HÀO

