

## **CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ 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
<b>BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	1-3
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	4
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
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

18/11/2023  
ÁNH  
TN  
NI  
MI  
SC

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

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng Quản trị hân hạnh đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 và các công ty con cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 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 Kỳ 21 :
  - Địa chỉ : số 76A, Đường 30/04, Khu phố 1, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
  - Hoạt động chính : dịch vụ lưu trú, dịch vụ hỗ trợ quảng bá và tổ chức tua du lịch.
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21 :
  - Địa chỉ : Thôn 6, Xã Lộc Tân, Huyện Bảo Lâm, Tỉnh Lâm Đồng;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 70%;
  - Hoạt động chính : trồng và khai thác trà, chanh dây; đầu tư trồng cà phê.

**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 Hiển	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên (được bổ nhiệm vào ngày 21 tháng 4 năm 2018)
Ông Louis T. Nguyễn	Thành viên (từ nhiệm vào ngày 21 tháng 4 năm 2018)
Bà Nguyễn Thị Anh Thư	Thành viên

**Ban Kiểm soát**

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

**Ban điều hành**

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

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

---

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

Ban giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 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 sổ 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 Kỳ 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 Kỳ 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 VÂN**  
Kiểm toán viên

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN BDO – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh  
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2019

**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
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>572.054.966.032</b>	<b>321.800.078.399</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>375.228.718.757</b>	<b>223.257.116.132</b>
Tiền	111		17.334.880.120	22.281.905.244
Các khoản tương đương tiền	112		357.893.838.637	200.975.210.888
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>138.484.869.072</b>	<b>54.368.867.917</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		138.484.869.072	54.368.867.917
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>51.602.217.458</b>	<b>35.794.993.696</b>
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)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.628.594.832</b>	<b>2.038.611.003</b>
Hàng tồn kho	141	4.8	1.628.594.832	2.038.611.003
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.110.565.913</b>	<b>6.340.489.651</b>
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

**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
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>452.272.645.206</b>	<b>465.596.297.555</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>125.009.107.689</b>	<b>122.981.751.990</b>
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
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>127.419.337.618</b>	<b>128.548.631.709</b>
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)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.12	<b>8.701.092.376</b>	<b>9.955.928.636</b>
Nguyên giá	231		37.157.633.973	37.157.633.973
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(28.456.541.597)	(27.201.705.337)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>147.955.570.070</b>	<b>181.313.298.374</b>
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.13	138.567.418.802	152.469.586.663
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.14	9.388.151.268	28.843.711.711
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>9.789.151.047</b>	<b>9.098.140.533</b>
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)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>33.398.386.406</b>	<b>13.698.546.313</b>
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
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.024.327.611.238</b>	<b>787.396.375.954</b>



**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
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>353.472.593.337</b>	<b>263.614.828.049</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>281.192.767.015</b>	<b>174.930.923.532</b>
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		-	2.785.192.701
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.20	8.467.851.252	6.842.547.286
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>72.279.826.322</b>	<b>88.683.904.517</b>
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
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	4.22	<b>670.855.017.901</b>	<b>523.781.547.905</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>670.855.017.901</b>	<b>523.781.547.905</b>
Vốn cổ phần	411		193.363.710.000	193.363.710.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193.363.710.000	193.363.710.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		152.344.409.590	126.438.409.590
Cổ phiếu quỹ	415		(39.694.333.716)	(103.978.333.716)
Quỹ đầu tư phát triển	418		34.174.443.854	34.174.443.854
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		315.204.664.248	256.485.118.126
- 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
<b>TÓNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.024.327.611.238</b>	<b>787.396.375.954</b>



NGUYỄN MẠNH HÀO

Tổng Giám đốc

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

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Kế toán trưởng/Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 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
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>		<b>358.701.161.190</b>	<b>433.533.082.110</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		6.299.935	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	5.1	<b>358.694.861.255</b>	<b>433.533.082.110</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	5.2	<b>205.034.612.118</b>	<b>253.848.567.957</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>153.660.249.137</b>	<b>179.684.514.153</b>
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	65.615.921.625
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	25.837.598.506
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>110.652.217.521</b>	<b>105.863.488.487</b>
Thu nhập khác	31		6.747.712.345	2.165.989.065
Chi phí khác	32		5.805.128.473	767.683.007
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>	5.8	<b>942.583.872</b>	<b>1.398.306.058</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>111.594.801.393</b>	<b>107.261.794.545</b>
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)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>79.957.609.955</b>	<b>72.185.690.926</b>
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 HÀO

Tổng Giám đốc

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

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Kế toán trưởng/Người lập

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

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

	Mã số	2018 VND	2017 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	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
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>73.302.953.483</b>	<b>82.542.302.023</b>
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	12.716.419.834
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>137.955.054.325</b>	<b>135.301.772.293</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
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	42.012.222.025	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
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(38.800.408.499)</b>	<b>(79.479.927.320)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>52.524.221.301</b>	<b>(10.616.663.424)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>	<b>151.678.867.127</b>	<b>45.205.181.549</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM</b>	<b>60</b>	<b>223.257.116.132</b>	<b>178.069.611.443</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	292.735.498	(17.676.860)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>	<b>375.228.718.757</b>	<b>223.257.116.132</b>



NGUYỄN MẠNH HÀO

Tổng Giám đốc

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

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Kế toán trưởng/Người lập

## **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 Mại Xây dựng Khải Hoàn :
  - Địa chỉ : số 41, Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
  - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và khai thác du lịch.
- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : số 76A, Đường 30/04, Khu phố 1, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
  - Hoạt động chính : dịch vụ lưu trú, dịch vụ hỗ trợ quảng bá và tổ chức tua du lịch.
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : Thôn 6, Xã Lộc Tân, Huyện Bảo Lâm, Tỉnh Lâm Đồng;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 70%;
  - Hoạt động chính : đang triển khai trồng trà, cà phê và chanh dây.

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

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

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

### **3.3 Các khoản đầu tư khác**

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản đầu tư vào đơn vị khác mà Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hay ảnh hưởng đáng kể. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc và lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

### **3.4 Các khoản phải thu**

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

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

### **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  
Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài

6 - 25 năm  
Không trích khấu hao

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

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

### 3.7 Tài sản cố định

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

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

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

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian 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 mỏ 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, phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại của vườn cây được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

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

Vườn chanh dây	2 - 3 năm
Vườn trà, cà phê	10 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

**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 trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### **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.

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 Trần	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	16.651.357.083	21.591.076.892
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	357.893.838.637	200.975.210.888
	<u>375.228.718.757</u>	<u>223.257.116.132</u>

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
		<u>375.228.718.757</u>		<u>223.257.116.132</u>

**4.2 Các khoản đầu tư tài chính**

**Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<u>138.484.869.072</u>	<u>54.368.867.917</u>

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
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>			
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
		<b>16.539.151.047</b>	<b>15.848.140.533</b>
<i>Dự phòng:</i>			
Đầu tư dài hạn khác	(c)	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
		<b>(6.750.000.000)</b>	<b>(6.750.000.000)</b>
		<b>9.789.151.047</b>	<b>9.098.140.533</b>

(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 Trân	9.789.151.047	11.015.945.000	9.098.140.533	10.215.945.000
	<b>9.789.151.047</b>	<b>26.015.945.000</b>	<b>9.098.140.533</b>	<b>25.215.945.000</b>

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
Lỗi 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	<b>9.789.151.047</b>	<b>9.098.140.533</b>

(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 Viên 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.				
		<b>6.750.000.000</b>		<b>6.750.000.000</b>

(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	<b>6.750.000.000</b>	<b>6.750.000.000</b>

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	19.399.584.736
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
	<b>33.696.421.790</b>	<b>20.236.961.850</b>

**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
	<b>5.822.134.363</b>	<b>7.213.683.503</b>

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

**4.5 Phải thu về cho vay**

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

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 Trân 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 trừ 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
Ký 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
	<b>10.636.245.850</b>	<b>9.025.332.888</b>
<i>Dài hạn</i>		
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng, mỏ bùn	230.874.714	217.126.990
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	120.878.232.975	120.064.625.000
	<b>121.109.107.689</b>	<b>120.281.751.990</b>

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

- 57.790.455.000 VND là khoản hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng theo hợp đồng hợp tác số 123/HĐ-2017 ngày 10 tháng 7 năm 2017 để phát triển quỹ đất thực hiện dự án nhà vườn kết hợp du lịch sinh thái tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với tổng quy mô dự kiến từ 100 ha đến 150 ha; trong đó, phần đóng góp quỹ đất của Công ty khoáng 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
	<b>177.584.545</b>	<b>177.584.545</b>	<b>880.984.545</b>	<b>880.984.545</b>

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	<b>177.584.545</b>	<b>880.984.545</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỸ 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
	<b>1.628.594.832</b>	<b>2.038.611.003</b>

**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	313.324.260
Chi phí trả trước khác	355.268.792	-
	<b>821.221.009</b>	<b>1.325.114.967</b>
<i>Dài hạn</i>		
Chi phí cải tạo công trình	1.768.078.553	3.357.877.651
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
	<b>19.691.486.381</b>	<b>13.361.589.124</b>

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	13.361.589.124	6.176.119.760
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	<b>19.691.486.381</b>	<b>13.361.589.124</b>

**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
<b>Nguyên giá</b>							
Vào ngày 01/01/2018	138.899.381.246	12.080.899.649	6.332.721.466	512.016.700	11.834.766.252	11.000.058.108	180.659.843.421
Mua trong 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	11.522.558.108	<b>190.609.112.458</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
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	947.001.718	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	<b>92.980.232.211</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
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	<b>97.628.880.247</b>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 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 kế 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
<b>Nguyên giá</b>						
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	<b>36.154.314.953</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
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	<b>6.363.857.582</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
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	1.437.696.045	<b>29.790.457.371</b>

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
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2018	2.933.909.250	26.919.086.889	7.304.637.834	37.157.633.973
Vào ngày 31/12/2018	2.933.909.250	26.919.086.889	7.304.637.834	<b>37.157.633.973</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2018	782.375.799	23.302.684.046	3.116.645.492	27.201.705.337
Khấu hao trong năm	-	962.650.744	292.185.516	1.254.836.260
Vào ngày 31/12/2018	782.375.799	24.265.334.790	3.408.831.008	<b>28.456.541.597</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2018	2.151.533.451	3.616.402.843	4.187.992.342	9.955.928.636
Vào ngày 31/12/2018	2.151.533.451	2.653.752.099	3.895.806.826	<b>8.701.092.376</b>

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

**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
	<b>138.567.418.802</b>	<b>152.469.586.663</b>
<i>Chi phí đầu tư vào các dự án theo tính chất bao gồm:</i>		
	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
	<b>138.567.418.802</b>	<b>152.469.586.663</b>

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 mở bùn Vạn Lương	-	(204.500.000)
Kết chuyển chi phí trả trước	(11.525.986.372)	(3.895.909.368)
Số dư cuối năm	<b>9.388.151.268</b>	<b>28.843.711.711</b>

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 Mở 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
	<b>9.388.151.268</b>	<b>28.843.711.711</b>

**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 tỉ giá chưa thực hiện	(101.124.009)	(42.577.392)
	<b>13.706.900.025</b>	<b>336.957.189</b>

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	<b>13.706.900.025</b>	<b>336.957.189</b>

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
	<b>60.532.825.997</b>	<b>50.247.523.592</b>

(\*) 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	<b>4.288.447.397</b>	<b>5.014.259.350</b>

**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 thuế đất, thuế nhà đất	-	111.526.598	(111.526.598)	-
Phí môi trường	64.504.346	759.848.319	(759.880.743)	64.471.922
Lệ phí môn bài	-	18.000.000	(18.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>9.125.415.430</b>	<b>78.074.668.472</b>	<b>(57.028.012.670)</b>	<b>30.172.071.232</b>
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
	<b>123.326.397.323</b>	<b>2.311.490.635</b>

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
<b>Ngắn hạn</b>		
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả Báo 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
	<b>46.537.109.259</b>	<b>92.251.329.649</b>
<b>Dài hạn</b>		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	7.453.605.000	6.928.903.000
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo 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
	<b>71.529.826.334</b>	<b>71.005.124.334</b>

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	<b>8.467.851.252</b>	<b>6.842.547.286</b>

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
<b>Năm trước</b>							
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)
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)
<b>Số dư 31/12/2017</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>126.438.409.590</b>	<b>(103.978.333.716)</b>	<b>34.174.443.854</b>	<b>256.485.118.126</b>	<b>17.298.200.051</b>	<b>523.781.547.905</b>
<b>Năm nay</b>							
Số dư 01/01/2018	193.363.710.000	126.438.409.590	(103.978.333.716)	34.174.443.854	256.485.118.126	17.298.200.051	523.781.547.905
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)
Thưởng HĐQT và BKS	-	-	-	-	(690.000.000)	-	(690.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.484.015.000)	(3.000.000.000)	(17.484.015.000)
<b>Số dư 31/12/2018</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>152.344.409.590</b>	<b>(39.694.333.716)</b>	<b>34.174.443.854</b>	<b>315.204.664.248</b>	<b>15.462.123.925</b>	<b>670.855.017.901</b>

**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 THÉ 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
<b>Năm trước</b>			
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 xuyên HĐQT và BKS	(235.000.000)	-	(235.000.000)
Chia cổ tức	(16.243.770.000)	-	(16.243.770.000)
Số dư 31/12/2017	<b>190.521.359.531</b>	<b>65.963.758.595</b>	<b>256.485.118.126</b>
<b>Năm nay</b>			
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 xuyên HĐQT và BKS	(690.000.000)	-	(690.000.000)
Chia cổ tức	(14.484.015.000)	-	(14.484.015.000)
Số dư 31/12/2018	<b>241.311.103.126</b>	<b>73.893.561.122</b>	<b>315.204.664.248</b>

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

**c) Cổ phiếu**

- Cổ phiếu phổ thông	31/12/2018	31/12/2017
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(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 THÊ KỸ 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
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán nhà dự án	240.414.323.786	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	1.757.567.813
	<b>358.701.161.190</b>	<b>433.533.082.110</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	(6.299.935)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>358.694.861.255</b>	<b>433.533.082.110</b>

**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	8.802.051.340	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	21.917.308.688	16.522.916.116
Giá vốn từ sản phẩm nông nghiệp	2.569.275.288	2.827.649.402
	<b>205.034.612.118</b>	<b>253.848.567.957</b>

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
	<b>205.034.612.118</b>	<b>253.848.567.957</b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	2018 VND	2017 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và cho vay	19.111.140.387	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
	<b>55.290.186.291</b>	<b>38.995.626.009</b>



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**

	<b>2018</b> VND	<b>2017</b> 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
	<b>46.125.641.982</b>	<b>65.615.921.625</b>

**5.5 Chi phí bán hàng**

	<b>2018</b> VND	<b>2017</b> 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
	<b>21.879.174.508</b>	<b>21.214.627.660</b>

**5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>2018</b> VND	<b>2017</b> 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
	<b>30.184.411.931</b>	<b>25.837.598.506</b>

**5.7 Lợi nhuận khác**

	<b>2018</b> VND	<b>2017</b> VND
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	308.409.091	224.545.455
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	204.428.265	171.926.111
Chi khác	(342.325.144)	(740.583.915)
	<b>942.583.872</b>	<b>1.398.306.058</b>

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)
	<b>31.637.191.438</b>	<b>35.076.103.619</b>

**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	1.045.597.526	612.966.982
Chênh lệch tỷ giá	(292.733.087)	-
<b>Lợi nhuận tính thuế</b>	<b>224.827.136.648</b>	<b>172.852.917.766</b>
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
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>45.007.134.274</b>	<b>35.440.373.834</b>

**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	-
	<b>(13.369.942.836)</b>	<b>(364.270.215)</b>

**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)
<b>Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)</b>	<b>73.893.561.122</b>	<b>65.963.758.595</b>
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	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm</b>	<b>15.963.467</b>	<b>13.650.699</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.629	4.832
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	4.629	4.832

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

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

**6. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

Đơn vị tính : triệu VND

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ thăm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Nông nghiệp		Khác		Cộng	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Doanh thu bán cho bên ngoài	240.414	326.356	27.880	25.649	59.744	65.268	26.169	12.820	1.295	1.684	3.190	1.756	358.692	433.533
Giá vốn	(144.114)	(195.992)	(8.802)	(8.740)	(27.633)	(29.766)	(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)	(65.582)
<b>Kết quả bộ phận</b>	<b>58.730</b>	<b>72.376</b>	<b>11.951</b>	<b>10.346</b>	<b>32.111</b>	<b>35.502</b>	<b>2.847</b>	<b>(4.734)</b>	<b>(1.274)</b>	<b>(1.144)</b>	<b>3.190</b>	<b>1.756</b>	<b>107.555</b>	<b>114.102</b>
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
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>													<b>79.957</b>	<b>72.186</b>
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	615	8.576	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	14.768	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

Đơn vị tính : triệu VND

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ thăm 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
Tài sản bộ phận	296.487	297.792	11.288	12.955	53.869	58.092	82.317	86.327	28.776	34.937	15.363	12.059	488.099	502.162
Tài sản không phân bổ													536.228	285.234
<b>Cộng tài sản</b>													<b>1.024.327</b>	<b>787.396</b>
Nợ phải trả bộ phận	268.940	181.395	28.915	27.851	4.618	4.105	2.389	22.245	5.402	10.558	2.684	794	312.948	246.948
Nợ phải trả không phân bổ													40.524	16.667
<b>Cộng nợ phải trả</b>													<b>353.472</b>	<b>263.615</b>

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

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

**7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

Công ty có các tài sản tài chính như : các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngân hàng phát sinh trực tiếp từ hoạt động của 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
<b>Tài sản tài chính</b>				
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
	<b>563.394</b>	<b>308.907</b>	<b>563.394</b>	<b>308.907</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
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
	<b>121.135</b>	<b>189.782</b>	<b>121.135</b>	<b>189.782</b>

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên Ban Giám đốc ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc 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 phái sinh tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn trên hợp đồng.

Đơn vị tính : Triệu VND

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

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

**8. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

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

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

	2018 VND	2017 VND
<b>Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trần</b>		
Góp vốn	800.000.000	1.800.000.000

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

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

**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 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.



NGUYỄN MẠNH HẢO

Tổng Giám đốc

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

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Người lập/ Kế toán trưởng