



**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**  
41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM - ĐT : 08.38.228.313  
Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**QUÝ 3 NĂM 2015**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 30 tháng 09 năm 2015

	Mã số	Thuyết minh	SD 30/09/2015 VND	SD 01/01/2015 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>251.685.709.631</b>	<b>239.482.277.467</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>207.775.806.535</b>	<b>126.817.755.136</b>
Tiền	111		16.684.878.664	11.692.710.525
Các khoản tương đương tiền	112		191.090.927.871	115.125.044.611
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>31.052.183.333</b>	<b>97.727.666.667</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	31.052.183.333	97.727.666.667
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>10.792.061.193</b>	<b>11.455.473.734</b>
Phải thu khách hàng ngắn hạn	131		2.058.551.253	2.511.773.197
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		7.427.996.516	7.737.736.728
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	4.3	2.186.497.969	2.086.948.354
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	4.4	(880.984.545)	(880.984.545)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	4.5	<b>1.557.555.180</b>	<b>1.887.804.878</b>
Hàng tồn kho	141		1.557.555.180	1.887.804.878
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>508.103.390</b>	<b>1.593.577.052</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.6	191.752.931	1.324.920.814
Thuế GTGT được khấu trừ	152		315.452.952	267.758.731
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		897.507	897.507
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>338.932.857.794</b>	<b>388.775.863.494</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>192.643.067</b>	<b>160.886.677</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	4.7	192.643.067	160.886.677
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>59.448.904.514</b>	<b>44.402.255.948</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	46.007.147.573	30.471.310.496
Nguyên giá	222		106.257.752.835	86.175.169.305
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(60.250.605.262)	(55.703.858.809)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-



Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	4.9	13.441.756.941	13.930.945.452
Nguyên giá	228		17.198.082.678	17.198.082.678
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.756.325.737)	(3.267.137.226)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>4.10</b>	<b>11.887.060.177</b>	<b>12.931.395.643</b>
Nguyên giá	231		36.269.460.819	36.269.460.819
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(24.382.400.642)	(23.338.065.176)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>215.844.725.887</b>	<b>274.319.542.497</b>
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.11	173.325.754.793	228.383.954.335
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	42.518.971.094	45.935.588.162
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.13</b>	<b>45.674.889.834</b>	<b>51.089.261.665</b>
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		10.542.885.411	11.065.499.736
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		41.123.400.000	45.297.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(5.991.395.577)	(5.273.638.071)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.220.939.163</b>	<b>2.638.034.093</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.14	3.214.118.580	1.641.950.559
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.15	6.820.583	996.083.534
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>	<b>4.16</b>	<b>2.663.695.152</b>	<b>3.234.486.971</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>590.618.567.425</b>	<b>628.258.140.961</b>

## NGUỒN VỐN

<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>123.335.149.348</b>	<b>98.792.408.964</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>33.966.529.663</b>	<b>20.156.679.203</b>
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		1.709.254.586	1.100.159.279
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		494.208.516	361.642.003
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.17	14.890.243.752	4.452.273.655
Phải trả người lao động	314		3.356.642.418	3.908.926.809
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		3.807.667.795	-
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		271.300.458	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	6.161.259.988	6.286.702.559
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.19	3.275.952.150	4.046.974.898
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>89.368.619.685</b>	<b>78.635.729.761</b>
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	4.20	89.058.584.135	78.596.764.135

309  
 ĐỒNG  
 CỔ PHẦN  
 VIỆT NAM  
 TP. H

Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	267.558.653	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	42.476.897	38.965.626
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343	-	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>454.513.263.345</b>	<b>519.407.898.215</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.21</b>	<b>454.513.263.345</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	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
Cổ phiếu ưu đãi	411b	-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412	146.743.244.250	146.743.244.250
Quyền chọn đổi trái phiếu	413	-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-
Cổ phiếu quỹ (*)	415	(124.283.168.376)	(18.474.260.952)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418	34.031.363.970	34.031.363.970
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	204.658.113.501	163.743.840.947
LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a	160.509.461.273	163.743.840.947
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	44.148.652.228	-
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	-	-
Nguồn kinh phí	431	-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-	-
<b>LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>	<b>12.770.154.732</b>	<b>10.057.833.782</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>590.518.567.425</b>	<b>628.258.140.961</b>

  
**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
 Kế toán trưởng/Người lập



**NGUYỄN MẠNH HÀO**  
 Tổng Giám Đốc  
 TP HCM, ngày 12 tháng 11 năm 2015

**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2015 đến ngày 30/09/2015

Đơn vị tính: đồng

	Mã số	Thu yết min	QUÝ 3/2015	Lũy kế QUÝ 3/2015	QUÝ 3/2014	Lũy kế QUÝ 3/2014
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>		<b>159.460.255.806</b>	<b>213.805.100.140</b>	<b>36.379.317.739</b>	<b>177.295.656.197</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	244.725.524	901.028.126
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	<b>5.1</b>	<b>159.460.255.806</b>	<b>213.805.100.140</b>	<b>36.134.592.215</b>	<b>176.394.628.071</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>5.2</b>	<b>88.134.032.387</b>	<b>112.082.642.181</b>	<b>14.381.046.651</b>	<b>92.908.496.712</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>71.326.223.419</b>	<b>101.722.457.959</b>	<b>21.753.545.564</b>	<b>83.486.131.359</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	2.013.146.550	7.774.688.655	2.077.313.546	5.844.155.041
Chi phí tài chính	22		1.157	717.758.663	-	13.955.686.054
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-	-	-
<b>Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>24</b>		<b>-</b>	<b>(522.614.325)</b>	<b>-</b>	<b>(5.753.308.264)</b>
Chi phí bán hàng	25	5.4	6.308.403.076	11.444.387.392	2.303.386.410	6.959.894.652
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	5.248.060.532	13.724.487.177	4.523.555.150	13.130.625.339
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>61.782.905.204</b>	<b>83.087.899.057</b>	<b>17.003.917.550</b>	<b>49.530.772.091</b>
Thu nhập khác	31	5.6	45.967.273	151.610.836	157.628.751	359.720.846
Chi phí khác	32		18.626.759	194.777.415	29.364.219	281.430.112
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>27.340.514</b>	<b>(43.166.579)</b>	<b>128.264.532</b>	<b>78.290.734</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>61.810.245.718</b>	<b>83.044.732.478</b>	<b>17.132.182.082</b>	<b>49.609.062.825</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	13.614.511.717	17.184.292.589	3.882.669.502	10.828.600.526
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		62.473.914	1.256.821.604	(45.094.139)	284.905.861
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>48.133.260.087</b>	<b>64.603.618.285</b>	<b>13.294.606.719</b>	<b>38.495.556.438</b>
Trừ: Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		1.061.886.734	2.712.320.950	924.160.042	3.504.325.136
<b>Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (*)</b>			<b>47.071.373.353</b>	<b>61.891.297.335</b>	<b>12.370.446.677</b>	<b>34.991.231.302</b>
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh			1.422.721.125	4.488.927.981	1.396.256.598	4.183.907.585
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ</b>	<b>62</b>		<b>45.648.652.228</b>	<b>57.402.369.354</b>	<b>10.974.190.079</b>	<b>30.807.323.717</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ			13.536.475	13.536.475	18.336.371	18.336.371
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.8	3.261	4.130	598	1.680
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	3.261	4.130	598	1.680

(\*) Khoản lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ bao gồm lợi nhuận phải chia cho bên hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco ( Báo Tuổi Trẻ)



**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
 Kế toán trưởng/Người lập



**NGUYỄN MẠNH HÀO**  
 Tổng Giám Đốc  
 TP HCM, ngày 12 tháng 11 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 Kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2015 đến ngày 30/09/2015

	Mã số	LŨY KẾ QUÝ 3/2015 VND	LŨY KẾ QUÝ 3/2014 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>83.044.732.478</b>	<b>49.609.062.825</b>
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	6.651.062.249	5.784.750.929
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	717.757.506	125.974.803
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(512.310.839)	(81.466.209)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(7.254.189.886)	13.738.841.565
Chi phí lãi vay	06	-	-
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>82.647.051.508</b>	<b>69.177.163.913</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	586.077.486	(4.361.203.195)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	55.388.449.240	56.270.525.212
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	9.925.378.144	3.805.272.950
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(439.000.138)	(408.764.508)
Tăng/ (giảm) chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.792.757.630)	(10.631.860.171)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.590.022.748)	319.294.238
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>138.725.175.862</b>	<b>114.170.428.439</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(16.665.966.462)	(20.760.887.278)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(21.649.881.442)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	66.675.483.334	2.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(373.400.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	4.174.000.000	19.910.210.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.774.688.655	5.844.155.041
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>61.958.205.527</b>	<b>(15.029.803.679)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	(105.808.907.424)	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.428.733.405)	(12.880.854.100)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(120.237.640.829)</b>	<b>(12.880.854.100)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>	<b>80.445.740.560</b>	<b>86.259.770.660</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>	<b>60</b>	<b>126.817.755.136</b>	<b>126.037.845.158</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	512.310.839	81.466.209
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	<b>70</b>	<b>207.775.806.535</b>	<b>212.379.082.027</b>



**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
 Kế toán trưởng/Người lập



**NGUYỄN MẠNH HÀO**  
 Tổng Giám Đốc

TP HCM, ngày 12 tháng 11 năm 2015

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 30 tháng 09 năm 2015

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất 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 đăng ký kinh doanh 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 11 vào ngày 6 tháng 8 năm 2014.

Cổ phiếu của Công ty đã được chấp thuận niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là C21.

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 16 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, thành phố Hồ Chí Minh.
- Dự án cụm cao ốc – văn phòng – thương mại dịch vụ và căn hộ Huỳnh Tấn Phát, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

**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 : 25A Mạc Cửu, Khu phố 4, TT Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
  - 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  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2015

Vốn góp vào các công ty con :

Công ty	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 31/12/2014 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 TK 21	20.000.000.000	100	20.000.000.000	-

**Công ty liên doanh, liên kết**

Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 :

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

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2014 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Codona Thế Kỷ 21	50.000.000.000	50%	16.818.808.000	(8.181.192.000)

**Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

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

8  
C  
C  
H  
7



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 30 tháng 09 năm 2015

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở giá gốc. Các chính sách kế toán được áp dụng một cách nhất quán và phù hợp với năm trước.

Các điều chỉnh cần thiết sẽ 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.

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 03 năm 2015 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 Thương mại Xây dựng Khải Hoàn
- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21

Các công ty con không được hợp nhất : Không có

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 nghiệp vụ 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 thiểu số" 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 kỳ 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 và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong năm, các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá hối đoái tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Vào thời điểm cuối năm tài chính, các tài sản bằng tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch vào thời điểm cuối năm.

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 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 phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau :

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán :
  - \* 30 % giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
  - \* 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
  - \* 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
  - \* 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi : Căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

#### 3.4 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.

Chi phí đầu tư xây dựng dự án 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.

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

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.

#### 3.5 Tài sản cố định

Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định

780  
GT  
HÀM  
Ý 2  
50X

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 30 tháng 09 năm 2015

được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

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

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

Nhà cửa vật kiến trúc	4 - 13 năm
Máy móc thiết bị	2 - 9 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Dụng cụ quản lý	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	5 - 18 năm

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

**3.7 Xây dựng cơ bản dở dang**

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, 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 bằng tiền hoặc tương đương tiền được bỏ ra tính đến thời điểm xây dựng hoàn thành bất động sản đó.

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

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

**3.9 Các khoản đầu tư khác**

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản mua công trái, trái phiếu hoặc đầu tư vào đơn vị khác mà chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên một năm.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của doanh nghiệp trong các tổ chức kinh tế này. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được kết chuyển vào chi phí tài chính trong năm.



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 30 tháng 09 năm 2015

### **3.10 Chi phí trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước chủ yếu là chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này với thời gian là 2 năm.

### **3.11 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác**

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

### **3.12 Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả được ghi nhận vào chi phí phát sinh nhưng thực tế chưa chi trả trong kỳ này và phải được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

### **3.13 Trích lập các quỹ**

*Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ*

Theo Điều lệ công ty, lợi nhuận sau thuế sẽ được trích lập các quỹ: Quỹ khen thưởng phúc lợi với mức trích 5% lợi nhuận sau thuế; Quỹ dự trữ bắt buộc với mức trích 5% lợi nhuận sau thuế để bổ sung vốn cho đến khi quỹ này bằng 10% vốn điều lệ; và các quỹ khác (quỹ đầu tư phát triển..).

*Trên báo cáo tài chính hợp nhất*

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

### **3.14 Doanh thu**

***Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ***

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ 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 và dịch vụ được cung cấp. 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.

***Tiền lãi***

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh theo thời gian, số dư gốc và lãi suất áp dụng.

### **3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") 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 kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, 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 niên độ kế toán.



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 30 tháng 09 năm 2015

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

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 22% thu nhập chịu thuế.

### **3.16 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

### **3.17 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.

### **3.18 Bên liên quan**

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

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

<b>Công ty</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Quan hệ</b>
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	Việt Nam	Công ty liên doanh
Báo Tuổi Trẻ	Việt Nam	Cổ đông



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 30 tháng 09 năm 2015

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

**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Tiền mặt tồn quỹ	846.274.939	529.991.702
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.838.603.725	11.143.534.235
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	191.090.927.871	113.165.044.611
	<b>207.775.806.535</b>	<b>124.838.570.548</b>

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2015, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn không quá 3 tháng có gốc ngoại tệ là 448.967,5 USD tương đương 10.099.125.516 VND.

**4.2 Đầu tư ngắn hạn**

	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 3 đến 6 tháng	31.052.183.333	99.727.666.667
	<b>31.052.183.333</b>	<b>99.727.666.667</b>

**4.3 Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	5.705.500	13.571.100
Tạm ứng	658.409.237	441.013.919
Cho mượn tiền	519.800.000	381.500.000
Ký quỹ	248.064.000	-
Phải thu khác (*)	754.519.232	1.230.047.923
	<b>2.186.497.969</b>	<b>2.086.948.354</b>

**4.4 Dự phòng các khoản phải thu khó đòi**

	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	<b>(880.984.545)</b>	<b>(880.984.545)</b>

Biến động trong năm của dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau :

	9 tháng 2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	880.984.545	1.017.155.135
Trích lập trong năm	-	375.600.000
Xử lý trong năm	-	(511.770.590)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>880.984.545</b>	<b>880.984.545</b>

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 30 tháng 09 năm 2015

4.5 Hàng tồn kho	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Nguyên vật liệu	1.174.471.698	1.598.897.000
Công cụ dụng cụ	243.182.764	156.064.570
Hàng hóa	139.900.718	132.843.308
	<b><u>1.557.555.180</u></b>	<b><u>1.887.804.878</u></b>

  

4.6 Chi phí trả trước ngắn hạn	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Chi phí công cụ dụng cụ, sửa chữa chờ kết chuyển	191.752.931	322.909.470
Thuê bãi đậu xe		952.596.210
Các chi phí khác		49.415.134
	<b><u>191.752.931</u></b>	<b><u>1.324.920.814</u></b>

  

4.7 Phải thu dài hạn khác	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Ký quỹ phục hồi môi trường đối với mỏ bùn	160.692.130	143.935.740
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng	31.950.937	16.950.937
	<b><u>192.643.067</u></b>	<b><u>160.886.677</u></b>

109  
 NG  
 PI  
 K  
 HC

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 30 tháng 09 năm 2015

**4.8 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	Thảm cỏ cây xanh VND	Tài sản khác VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>							
Vào ngày 01/01/2015	69.090.910.646	6.210.776.777	4.010.627.839	512.016.700	2.994.890.352	3.355.946.991	<b>86.175.169.305</b>
Mua sắm trong năm	166.763.455	158.636.364	170.000.000	-	-	-	495.399.819
Tăng từ xây dựng cơ bản	16.674.876.311	1.269.638.646	944.249.455	-	-	698.419.299	19.587.183.711
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30/09/2015	85.932.550.412	7.639.051.787	5.124.877.294	512.016.700	2.994.890.352	4.054.366.290	<b>106.257.752.835</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Vào ngày 01/01/2015	40.062.608.908	5.147.500.075	4.010.627.839	464.053.054	2.994.890.352	3.024.178.581	<b>55.703.858.809</b>
Khấu hao trong năm	3.682.179.713	535.598.219	77.378.435	30.576.518	-	221.013.568	4.546.746.453
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30/09/2015	43.744.788.621	5.683.098.294	4.088.006.274	494.629.572	2.994.890.352	3.245.192.149	<b>60.250.605.262</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Vào ngày 01/01/2015	29.028.301.738	1.063.276.702	-	47.963.646	-	331.768.410	<b>30.471.310.496</b>
Vào ngày 30/06/2015	42.187.761.791	1.955.953.493	1.036.871.020	17.387.128	-	809.174.141	<b>46.007.147.573</b>

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2015, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 21.035.978.676 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2015

**4.9** 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 ổn định	Chi phí lập đề án khai thác các mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Vào ngày 01/01/2015	251.942.840	15.584.734.702	200.000.000	761.405.136	400.000.000	17.198.082.678
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30/09/2015	251.942.840	15.584.734.702	200.000.000	761.405.136	400.000.000	17.198.082.678
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Vào ngày 01/01/2015	59.270.840	2.863.585.942	-	119.280.472	224.999.972	3.267.137.226
Khấu hao trong năm	20.412.000	407.341.224	-	42.685.290	18.748.997	489.188.511
Vào ngày 30/09/2015	79.682.840	3.270.927.166	-	161.965.762	243.749.969	3.756.325.737
<b>Giá trị còn lại</b>						
Vào ngày 01/01/2015	192.672.000	12.721.148.760	200.000.000	642.124.664	175.000.028	13.930.945.452
Vào ngày 30/09/2015	172.260.000	12.313.807.536	200.000.000	599.439.374	156.250.031	13.441.756.941

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2015, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 984.694.422 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2015

**4.10 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 01/01/2015	2.933.909.250	26.030.913.735	7.304.637.834	36.269.460.819
Tăng trong năm				
Vào ngày 30/09/2015	2.933.909.250	26.030.913.735	7.304.637.834	<b>36.269.460.819</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2015	782.375.799	20.315.600.433	2.240.088.944	23.338.065.176
Khấu hao trong năm	-	825.196.329	219.139.137	1.044.335.466
Vào ngày 30/09/2015	782.375.799	21.140.796.762	2.459.228.081	<b>24.382.400.642</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2015	2.151.533.451	5.715.313.302	5.064.548.890	12.931.395.643
Vào ngày 30/09/2015	2.151.533.451	4.890.116.973	4.845.409.753	<b>11.887.060.177</b>

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2015, nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 5.127.565.585 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 5.127.565.585 VND).



**4.11 Chi phí sản xuất dở dang dài hạn**

	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Chi phí đầu tư dự án:	<b>173.325.754.793</b>	<b>228.383.954.335</b>
- Khu dân cư Sông Giồng, quận 2	3.765.312.154	4.430.099.349
- Khu dân cư Phước Long B – quận 9	82.184.671.542	76.764.206.111
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn	85.144.560.817	71.526.692.024
- Khu cao ốc – căn hộ Huỳnh Tấn Phát, quận 7	-	73.518.244.351
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	713.642.742	687.217.712
- Dự án Phong Điền, Bình Thuận	1.517.567.538	1.457.494.788

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

	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	133.579.435.083	195.777.013.680
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng và thiết kế, đo vẽ	36.909.553.333	28.723.946.183
Chi phí lãi vay được vốn hóa	-	1.395.976.772
Các chi phí khác	2.836.767.377	2.487.017.700
	<b>173.325.754.793</b>	<b>228.383.954.335</b>

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 30 tháng 09 năm 2015

**4.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Từ 01/01/2015 Đến 30/09/2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	45.935.588.162	16.120.681.500
Tăng trong năm	16.136.795.538	31.051.761.162
Kết chuyển tăng tài sản cố định hữu hình trong năm	(19.553.412.606)	(1.132.854.500)
Kết chuyển tăng tài sản cố định vô hình trong năm	-	-
Xóa sổ	-	(104.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>42.518.971.094</b>	<b>45.935.588.162</b>

Các công trình xây dựng cơ bản dở dang như sau :

	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Chi phí xây dựng khu du lịch Mỏm Đá Chim	-	53.200.000
Chi tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	11.692.435.532	11.675.749.432
Chi phí mở khoáng Vĩnh Phương	6.384.038.569	6.384.038.569
Chi phí đầu tư mở rộng Tháp Bà 2	6.724.527.143	12.429.183.899
Chi phí làm báo cáo thăm dò và hồ sơ xin cấp phép khai thác mỏ bùn Cam Ranh	290.398.182	290.398.182
Chi phí đầu tư KS Đảo Ngọc – Phú Quốc	17.427.571.668	15.103.018.080
	<b>42.518.971.094</b>	<b>45.935.588.162</b>

**4.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	10.542.885.411	11.065.499.736
- Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (a)	10.542.885.411	11.065.499.736
Đầu tư dài hạn khác	41.123.400.000	45.297.400.000
- Mua 675.000 CP Chứng khoán Viễn Đông mệnh giá 10.000 VND/CP (b)	6.750.000.000	6.750.000.000
- Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12 (c)	34.373.400.000	34.373.400.000
- Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài (d)	-	4.174.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(5.991.395.577)	(5.273.638.071)
- Công ty Chứng khoán Viễn Đông (e)	(5.991.395.577)	(5.273.638.071)
	<b>45.674.889.834</b>	<b>51.089.261.665</b>

(a) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (công ty liên doanh) theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000331 ngày 22 tháng 8 năm 2006, theo đó, Công ty góp 50% vốn điều lệ tương đương với 25 tỷ đồng; và đến ngày 30 tháng 06 năm 2015, Công ty đã góp được 16.818.808.000 VND. Hiện nay, công ty này đang trong giai đoạn quy hoạch và đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây, đến 31/12/2014 khoản lỗ tại công ty Codona Thế Kỷ 21 là: 12.551.845.178 đồng

(b) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty cổ phần chứng khoán Viễn Đông (chiếm 5% vốn điều lệ của Công ty này). Theo báo cáo kiểm toán của Công ty Chứng khoán Viễn Đông tại ngày 31/12/14, khoản lỗ lũy kế của công ty này là 119.827.911.537 đồng, công ty trích lập dự phòng lập dự phòng cho khoản tổn thất tài chính này theo tỷ lệ góp vốn của công ty.

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 30 tháng 09 năm 2015

(c) Đây là giá trị khoản góp vốn vào dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 11/HĐ-2009 ngày 12 tháng 10 năm 2009 với Công ty TNHH MTV Phát triển Gia Cư, theo đó, Công ty góp 49,43% tổng số chi phí thực hiện dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp 34.373.400.000 đồng để chi trả chi phí quyền sử dụng đất và chi phí khác.

(d) Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 25 tháng 10 năm 2012 với Công ty Soleman Services S.A, được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận đầu tư số 37122000410 ngày 12 tháng 12 năm 2012, đã điều chỉnh lần 1 vào ngày 29 tháng 1 năm 2013, theo đó, Công ty sở hữu 20% vốn điều lệ. Thời gian hoạt động của liên doanh là 50 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư.

Ban đầu, Công ty nắm giữ 72,50% vốn điều lệ công ty này bằng việc góp toàn bộ các khoản chi thực tế đã đầu tư xây dựng dự án khu du lịch Bãi Dài, Cam Ranh, Khánh Hòa, được các bên thống nhất trị giá phần góp vốn liên doanh của Công ty là 60.523.000.000 VND, tương đương 2,9 triệu USD.

Trong năm 2013,2014 Công ty đã tiến hành chuyển nhượng 67,5% vốn góp của Công ty trong dự án cho Công ty Soleman Services S.A.

Theo Nghị quyết số 01/2015/NQ-HĐQT ngày 28/01/2015, Hội đồng quản trị đã thông qua việc Công ty sẽ tiến hành chuyển nhượng 5% vốn góp của Công ty trong dự án cho Công ty Soleman Services S.A với giá trị chuyển nhượng là 4.174.000.000 đồng, Đến ngày 30/09/2015 đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

(e) Biến động trong năm của dự phòng giảm giá đầu tư tài chính như sau :

	Từ 01/01/2015 Đến 30/09/2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	5.273.638.071	2.162.037.016
Trích lập trong kỳ	717.757.506	3.111.601.055
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>5.991.395.577</b>	<b>5.273.638.071</b>

**4.14 Chi phí trả trước dài hạn**

	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Chi phí cải tạo, sửa chữa	838.032.204	452.226.635
Chi phí công cụ xuất dùng	-	1.189.723.924
Thuê bãi đậu xe	383.994.899	-
Khác	1.992.091.477	-
	<b>3.214.118.580</b>	<b>1.641.950.559</b>

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

	31/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại / phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ / (chịu thuế) :		
Chi phí phải trả		(154.850.268)
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	6.820.583	6.820.583
Lỗ tính thuế từ HĐKD thông thường 2014	-	1.144.113.219
	<b>(6.820.583)</b>	<b>996.083.534</b>

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 30 tháng 09 năm 2015

**4.16 Lợi thế thương mại**

	<b>30/09/2015</b> VND	<b>01/01/2015</b> VND
Giá phí khoản đầu tư (mua thêm 8% vốn điều lệ của công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21)	8.000.000.000	8.000.000.000
Giá trị thuần tại thời điểm mua	4.194.721.209	4.194.721.209
Trong đó: <i>Vốn đầu tư CSH</i>	<i>944.000.000</i>	<i>944.000.000</i>
<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>143.169.884</i>	<i>143.169.884</i>
<i>Lợi nhuận chưa phân phối</i>	<i>3.107.641.325</i>	<i>3.107.641.325</i>
Lợi thế thương mại (phân bổ 5 năm)	3.805.278.791	3.805.278.791
Lợi thế thương mại đã phân bổ	(1.141.583.639)	(570.791.820)
	<b>2.663.695.152</b>	<b>3.234.486.971</b>

**4.17 Thuế**

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

	<b>30/09/2015</b> VND	<b>01/01/2015</b> VND
Thuế giá trị gia tăng	520.360.188	450.817.042
Thuế tiêu thụ đặc biệt	79.078.711	87.368.574
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.189.277.617	3.797.329.326
Thuế thu nhập cá nhân	41.568.874	58.456.059
Thuế tài nguyên	18.136.800	15.242.280
Phí môi trường	41.821.562	43.060.374
	<b>14.890.243.752</b>	<b>4.452.273.655</b>

**4.18 Phải trả khác, phải nộp ngắn hạn khác**

	<b>30/09/2015</b> VND	<b>01/01/2015</b> VND
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	56.919.635	17.245.728
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh	4.488.927.981	5.135.590.038
Cổ tức còn phải trả	660.594.055	420.230.660
Các khoản phải trả khác	954.818.317	713.636.133
	<b>6.161.259.988</b>	<b>6.286.702.559</b>

**4.19 Quỹ khen thưởng và phúc lợi ("KTPL")**

	<b>Từ 01/01/2015</b> <b>Đến 30/09/2015</b> VND	<b>2014</b> VND
Số dư đầu năm	<b>4.046.974.898</b>	5.211.275.943
Phát sinh trong năm :		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/thuộc chủ sở hữu Công ty	1.500.000.000	2.228.918.184
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/thuộc cổ đông thiểu số		168.568.862
Thu khác	24.969.400	113.867.000
Sử dụng quỹ		
- Chi khen thưởng phúc lợi	(2.295.992.148)	(3.675.655.091)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.275.952.150</b>	<b>4.046.974.898</b>

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 30 tháng 09 năm 2015

**4.20 Phải trả khác, phải nộp dài hạn khác**

	<b>30/09/2015</b> VND	<b>01/01/2015</b> VND
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	6.077.038.430	5.815.218.430
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	68.647.016.659	58.447.016.659
	<u><b>89.058.584.135</b></u>	<u><b>78.596.764.135</b></u>

Trong 9 tháng năm 2015, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 4.488.927.981 VND (năm 2014 là 5.135.590.038 VND).

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu dân cư 9B-7 Khu đô thị Nam Sài Gòn, Công ty Nam Long tham gia hợp tác đầu tư 45% diện tích đất trong dự án này. Trong năm 2014 Công ty Nam Long đã góp thêm 23.559.723.000 đồng, tăng tỷ lệ hợp tác đầu tư lên 60%.

**4.21 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	<b>31/09/2015</b> VND	<b>01/01/2015</b> VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ / (chịu thuế) :		
Lãi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện	267.558.653	-
	<u><b>267.558.953</b></u>	<u><b>-</b></u>

78d  
T  
HAI  
Y2  
5C

**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 30 tháng 09 năm 2015

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

<b>Năm trước</b>	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần VND</b>	<b>Cổ phiếu quỹ VND</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển VND</b>	<b>Lợi nhuận chưa phân phối VND</b>	<b>Cộng VND</b>
Số dư 01/01/2014	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	34.031.363.970	154.200.516.4216	509.864.573.689
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	42.673.752.148	42.673.752.148
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(2.228.918.184)	(2.228.918.184)
Chia cổ tức 2013	-	-	-	-	(12.835.459.700)	(12.835.459.700)
Chia cổ tức 2014	-	-	-	-	(12.835.459.700)	(12.835.459.700)
Thưởng HĐQT và BKS	-	-	-	-	(95.000.000)	(95.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(5.135.590.038)	(5.135.590.038)
<b>Số dư 31/12/2014</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>(18.474.260.952)</b>	<b>34.031.363.970</b>	<b>163.743.840.947</b>	<b>519.407.898.215</b>
<b>Năm nay</b>						
Số dư 01/01/2015	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	34.031.363.970	163.743.840.947	519.407.898.215
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	61.891.297.335	61.891.297.335
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(105.808.907.424)	-	(1.500.000.000)	(105.808.907.424)
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(14.669.096.800)	(14.669.096.800)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(319.000.000)	(319.000.000)
Thưởng HĐQT	-	-	-	-	(4.488.927.981)	(4.488.927.981)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư 30/06/2015</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>(124.283.168.376)</b>	<b>34.031.363.970</b>	<b>204.658.113.501</b>	<b>454.513.263.345</b>

**Vốn đầu tư của chủ sở hữu** : Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 11 ngày 6 tháng 8 năm 2014, vốn điều lệ của Công ty là 193.363.710.000 VND, chia thành 19.336.371 cổ phần.

**Cổ phiếu quỹ** : Đến ngày 30 tháng 09 năm 2015, Công ty đã mua lại 5.799.896 cổ phiếu quỹ với tổng số tiền là 124.283.168.376 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2015

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

**Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	Từ 01/01/2015 Đến 30/09/2015 VND	2014 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	193.363.710.000	193.363.710.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Trừ : Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá)	(57.998.960.000)	(10.000.000.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	135.364.780.000	183.363.710.000
Chia cổ tức trong kỳ	14.669.096.800	25.670.919.400

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 vào ngày 11 tháng 04 năm 2015, cổ tức năm 2014 được chia theo tỷ lệ là 15%, trong đó năm 2014 đã tạm chia 7%, trong quý 2/2015 đã chia 8% còn lại tương ứng với 14.669.096.800 VND.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 vào ngày 11 tháng 04 năm 2015, Công ty sẽ thực hiện mua thêm 4.800.000 cổ phiếu quỹ với giá là 22.000 đồng/CP. Đến ngày 30/09/2015 đã mua thêm 4.799.896 CP quỹ với số tiền là 105.808.907.424 đồng.

**Cổ phiếu**

-	30/09/2015	01/01/2015
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	(5.799.896)	(1.000.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.536.475	18.336.371
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND
- Cổ phiếu ưu đãi : không có		





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 30 tháng 09 năm 2015

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

**5.1 Doanh thu**

	9 tháng 2015 VND	9 tháng 2014 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>213.805.100.140</b>	<b>177.295.656.197</b>
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	18.152.601.242	17.120.569.783
Doanh thu bán đất nền	130.750.319.723	94.359.767.309
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	53.745.205.993	53.865.895.253
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	11.006.056.635	10.990.334.803
Doanh thu dịch vụ khác	150.916.547	47.000.000
<b>Các khoản giảm trừ (thuế tiêu thụ đặc biệt)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>213.805.100.140</b>	<b>176.394.628.071</b>

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	9 tháng 2015 VND	9 tháng 2014 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	6.207.227.440	6.001.613.793
Giá vốn bán đất nền	75.225.439.816	57.131.654.328
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	19.714.540.057	18.887.654.255
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	10.935.434.868	10.887.574.336
	<b>112.082.642.181</b>	<b>92.908.496.712</b>

**Giá vốn hàng bán theo yếu tố:**

	9 tháng 2015 VND	9 tháng 2014 VND
Chi phí nguyên vật liệu	3.852.941.396	3.835.951.654
Chi phí nhân công	15.457.852.199	13.351.674.643
Chi phí khấu hao	5.626.384.712	5.411.433.741
Chi phí đất	75.225.439.816	57.131.654.328
Chi phí khác	11.920.024.058	13.177.782.346
	<b>112.082.642.181</b>	<b>92.908.496.712</b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	9 tháng 2015 VND	9 tháng 2014 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và tiền cho vay	7.226.139.618	5.761.768.464
Lãi chênh lệch tỷ giá	548.549.037	82.386.577
	<b>7.774.688.655</b>	<b>5.844.155.041</b>

**5.4 Chi phí bán hàng**

	9 tháng 2015 VND	9 tháng 2014 VND
Chi phí nhân viên	2.190.765.775	1.691.155.302
Chi phí khấu hao tài sản cố định	30.159.822	798.460.615
Các chi phí khác	9.223.461.795	4.470.278.735
	<b>11.444.387.392</b>	<b>6.959.894.652</b>

**5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	9 tháng 2015 VND	9 tháng 2014 VND
Chi phí nhân viên	9.019.829.812	8.708.863.637
Chi phí khấu hao tài sản cố định	76.045.157	328.248.170
Dự phòng nợ khó đòi	-	255.428.769
Các chi phí khác	4.628.612.208	3.838.084.763
	<b>13.724.487.177</b>	<b>13.130.625.339</b>

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 30 tháng 09 năm 2015

**5.6 Thu nhập khác**

	9 tháng 2015 VND	9 tháng 2014 VND
Thu khách hàng bồi thường hợp đồng		117.811.652
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính		2.426.406
Thu khác	151.610.836	239.482.788
	<b>151.610.836</b>	<b>359.720.846</b>

**5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”)**

	9 tháng 2015 VND	9 tháng 2014 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.184.292.589	10.777.357.186
Chi phí/ (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	1.256.821.604	330.000.000
	<b>18.441.114.193</b>	<b>11.107.357.186</b>

**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	9 tháng 2015 VND	9 tháng 2014 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	83.044.732.478	49.609.062.825
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chênh lệch vĩnh viễn		
Chi phí không được khấu trừ	694.231.197	916.877.563
Chênh lệch tạm thời		
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện (lãi)	(512.310.839)	(81.926.393)
Hoàn nhập chi phí trích trước		(1.500.000.000)
Bù trừ lỗ của hoạt động SXKD thông thường năm trước.	(5.200.514.632)	
Lỗ không tính thuế (chuyển lỗ tại công ty con)	84.282.665	43.973.216
<b>Lợi nhuận tính thuế</b>	<b>78.110.420.869</b>	<b>48.987.987.211</b>
Thuế suất	<b>22%</b>	<b>22%</b>
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành	17.184.292.589	10.777.357.186
Bổ sung thuế TNDN năm trước		51.243.340
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>17.184.292.589</b>	<b>10.828.600.526</b>

**Chi phí/ (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	9 tháng 2015 VND	9 tháng 2014 VND
Chi phí/ (thu nhập) thuế hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời :chi phí trích trước năm trước năm nay chi		330.000.000
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	112.708.385	
Chi phí trả trước - công cụ dụng cụ phân bổ		(45.094.139)
Lỗ tính thuế của hoạt động SXKD thông thường 2014	1.144.113.219	-
	<b>1.256.821.604</b>	<b>284.905.861</b>

**5.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	9 tháng 2015 VND	9 tháng 2014 VND
Lợi nhuận sau thuế của chủ sở hữu Công ty	57.402.369.354	30.807.323.717
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong kỳ	(1.500.000.000)	-
Số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	13.536.475 CP	18.336.371 CP
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>4.130 VND/CP</b>	<b>1.680 VND/CP</b>

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 30 tháng 09 năm 2015

**5.9 Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	<b>9 tháng 2015</b>	<b>9 tháng 2014</b>
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế của chủ sở hữu Công ty	57.402.369.354	30.807.323.717
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong kỳ	(1.500.000.000)	-
Số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	13.536.475 CP	18.336.371 CP
Số cổ phiếu dự kiến phát hành thêm	-	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>4.130 VND/CP</b>	<b>1.682 VND/CP</b>

30  
CÔNG  
CỔ  
HỆ  
TP.H

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 30 tháng 09 năm 2015

**6. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh, bao gồm : đầu tư và kinh doanh bất động sản; cho thuê văn phòng; dịch vụ tắm khoáng, bùn; dịch vụ tắm khoáng, bùn; dịch vụ nhà hàng, khách sạn và dịch vụ khác.

Kết quả kinh doanh cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2015 và 30 tháng 09 năm 2014

Đơn vị tính : triệu VND

	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tắm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Khác		Cộng	
	9 tháng 2015	9 tháng 2014	9 tháng 2015	9 tháng 2014	9 tháng 2015	9 tháng 2014	9 tháng 2015	9 tháng 2014	9 tháng 2015	9 tháng 2014		
Doanh thu bán cho bên ngoài	130.750	94.360	18.152	17.121	53.866	53.866	11.006	11.001	151	47	213.805	
Giá vốn	(75.225)	(57.132)	(6.207)	(6.002)	(19.714)	(18.888)	(10.935)	(10.888)	-	-	(112.083)	
<b>Kết quả bộ phận</b>	<b>55.525</b>	<b>37.228</b>	<b>11.945</b>	<b>11.119</b>	<b>34.031</b>	<b>34.978</b>	<b>71</b>	<b>114</b>	<b>151</b>	<b>47</b>	<b>101.722</b>	
Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.169)	
Doanh thu tài chính	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.775	
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(718)	
Lợi nhuận khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(43)	
Lãi (lỗ) liên doanh, liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(522)	
Thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.184)	
Thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.257)	
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>64.604</b>	
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	458	495	90	-	136	-	-	495	
Chi phí khấu hao	-	-	1.085	1.073	1.466	784	3.529	3.547	-	-	6.080	
Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 30 tháng 09 năm 2015 và 31 tháng 12 năm 2014	Đơn vị tính : triệu VND											
	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tắm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Khác		Cộng	
Tài sản bộ phận	192.914	245.755	12.224	13.473	64.633	51.262	33.967	36.780	75.541	148.849	379.472	
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	211.147	
<b>Cộng tài sản</b>	<b>192.914</b>	<b>245.755</b>	<b>12.224</b>	<b>13.473</b>	<b>64.633</b>	<b>51.262</b>	<b>33.967</b>	<b>36.780</b>	<b>75.541</b>	<b>148.849</b>	<b>590.619</b>	
Nợ phải trả bộ phận	73.183	59.302	24.341	26.426	3.884	3.383	866	1.143	411	-	102.685	
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.650	
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>73.183</b>	<b>59.302</b>	<b>24.341</b>	<b>26.426</b>	<b>3.884</b>	<b>3.383</b>	<b>866</b>	<b>1.143</b>	<b>411</b>	<b>-</b>	<b>123.335</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 30 tháng 09 năm 2015

## 7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

Các tài sản tài chính bao gồm : các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty và các công ty con (gọi tắt là "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	
	30/09/2015	01/01/2015	30/09/2015	01/01/2015
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	79.658	126.817	79.658	126.817
Phải thu khách hàng	2.059	2.511	2.059	2.511
Phải thu khác	1.306	1.205	1.306	1.205
	<b>83.023</b>	<b>130.533</b>	<b>83.023</b>	<b>130.533</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	1.709	1.100	1.709	1.100
Các khoản phải trả khác	9.308	5.871	9.308	5.871
	<b>11.017</b>	<b>6.971</b>	<b>11.017</b>	<b>6.971</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 30 tháng 09 năm 2015 và ngày 01 tháng 01 năm 2015. 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2015

**8. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

Trong năm, Công ty có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các bên có liên quan như sau :

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

<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>30/09/2015</b> VND	<b>01/01/2015</b> VND
---------------------------	--------------------------	--------------------------

**Báo Tuổi Trẻ**

Phải trả - lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.488.927.981	5.135.590.038
---	---------------	---------------

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

	<b>9 tháng 2015</b> VND	<b>6 tháng 2014</b> VND
--	----------------------------	----------------------------

Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác	2.272.644.400	2.085.728.000
--	---------------	---------------



**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
Người lập/ Kế toán trưởng



**NGUYỄN MẠNH HÀO**  
Tổng Giám đốc  
TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2015

**CÔNG TY CP THẾ KỶ 21**

41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM

ĐT: 08.38.256.395 – Fax: 08.38.256.396

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

---- oo0oo ----

Số: ...1.75.../CV-2015

TP.HCM, ngày 13 tháng 11 năm 2015

**Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC****V/v: Giải trình kết quả kinh doanh hợp nhất quý 3/2015.**

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 xin giải trình về việc kết quả kinh doanh hợp nhất quý 3/2015 tăng so với quý 3/2014 như sau:

Khoản mục	Quý 3/2015	Quý 3/2014	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần	159.460.255.806	36.134.592.215	123.325.663.591	341,3%
Giá vốn	88.134.032.387	14.381.046.651	73.752.985.736	512,8%
Chi phí bán hàng	6.308.403.076	2.303.386.410	4.005.016.666	173,9%
Lợi nhuận sau thuế	48.133.260.087	13.294.606.719	34.838.653.368	262%

Lợi nhuận sau thuế quý 3/2015 tăng 262% so với quý 3/2014 do các nguyên nhân sau:

Doanh thu thuần tăng 123% so cùng kỳ năm ngoái do trong quý 3/2015 doanh thu có doanh thu từ chuyển nhượng dự án 528 Huỳnh Tấn Phát, đồng thời giá vốn tăng tương ứng 512,8%.

Chi phí bán hàng tăng 4 tỷ đồng so với quý 3/2014 do trong quý 3/2015 có phát sinh chi phí môi giới.

Các khoản mục trên làm lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 262% so với quý 3/2014. Công ty xin giải trình để Ủy Ban Chứng Khoán, Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM và quý cổ đông được rõ.

Trân trọng kính chào.

**TM. CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

P. Tổng Giám Đốc

**ĐĂNG HỒNG AN**