



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 4 NĂM 2016



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		263.830.037.353	244.230.897.611
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	178.061.143.110	182.744.027.402
Tiền	111		30.570.993.984	21.612.815.108
Các khoản tương đương tiền	112		147.490.149.126	161.131.212.294
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		41.843.126.130	48.691.183.333
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	41.843.126.130	48.691.183.333
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	4.3	32.613.302.379	8.852.315.090
Phải thu khách hàng ngắn hạn	131		3.188.217.124	2.276.829.073
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		22.630.842.553	5.021.984.395
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	7.675.227.247	2.434.486.167
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	4.5	(880.984.545)	(880.984.545)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	4.6	3.240.769.054	1.635.102.309
Hàng tồn kho	141		3.240.769.054	1.635.102.309
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		8.071.696.680	2.308.269.477
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.7	468.274.501	847.308.991
Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.602.524.672	1.460.062.979
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		-	-
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		496.158.361.162	346.162.634.422
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	177.643.067
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		-	177.643.067
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
Tài sản cố định	220		98.485.809.268	82.838.926.776
Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	68.663.730.238	52.364.596.398
Nguyên giá	222		140.297.019.807	114.306.947.228
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(71.633.289.569)	(61.942.350.830)
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	29.822.079.030	30.474.330.378
Nguyên giá	228		34.393.718.952	34.393.718.952
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.571.639.922)	(3.919.388.574)

Bất động sản đầu tư	230	4.10	10.530.790.037	11.811.712.855
Nguyên giá	231		36.542.225.319	36.542.225.319
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(26.011.435.282)	(24.730.512.464)
Tài sản dở dang dài hạn	240		327.623.222.511	204.251.887.425
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.11	293.231.816.879	180.562.810.076
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	34.391.405.632	23.689.077.349
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	52.373.874.828	44.916.285.411
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		18.000.474.828	10.542.885.411
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		41.123.400.000	41.123.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		7.144.664.518	2.166.178.888
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.7	6.958.831.081	2.166.178.888
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.13	-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		185.833.437	-
Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		759.988.398.515	590.393.532.033

NGUỒN VỐN

NỢ PHẢI TRẢ	300		284.862.465.225	125.258.029.087
Nợ ngắn hạn	310		136.603.751.491	27.551.005.326
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		49.195.021.000	2.718.072.158
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		14.598.206.880	169.288.068
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.14	4.042.166.250	9.222.488.929
Phải trả người lao động	314		3.766.440.729	3.018.630.242
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		378.602.740	-
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		22.777.526	135.650.229
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	59.531.543.670	7.316.903.316
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.16	5.068.992.696	4.969.972.384
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		148.258.713.734	97.707.023.761
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	4.15	136.112.376.874	97.431.879.364
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		12.030.170.115	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		116.166.745	232.667.500
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	42.476.897
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		475.125.933.290	465.135.502.946

Vốn chủ sở hữu	410	4.17	475.125.933.290	465.135.502.946
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)	(124.283.168.376)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		34.174.443.854	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		206.750.562.728	202.106.646.502
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		185.117.796.618	145.521.257.176
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21.632.766.110	56.585.389.326
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		18.377.140.834	13.173.706.600
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		759.988.398.515	590.393.532.033



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH HÀO
Tổng Giám Đốc
TP HCM, ngày 24 tháng 01 năm 2017

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 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: đồng

	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4/2016	Lũy kế năm 2016	QUÝ 4/2015	Lũy kế năm 2015
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		58.685.916.164	147.591.054.378	26.207.098.096	240.012.198.236
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần	10	5.1	58.685.916.164	147.591.054.378	26.207.098.096	240.012.198.236
Giá vốn hàng bán	11	5.2	38.252.867.769	77.368.373.908	16.131.492.180	128.182.134.870
Lợi nhuận gộp	20		20.433.048.395	70.222.680.470	10.075.605.916	111.830.063.366
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	2.339.845.679	9.872.764.354	2.575.785.425	10.321.279.689
Chi phí tài chính	22	5.4	18.602.740	105.150.698	787.797.657	1.476.361.929
Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(953.355.583)	(953.355.583)	-	(522.614.325)
Chi phí bán hàng	25	5.6	2.559.236.617	10.835.884.012	2.472.861.631	13.917.249.023
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	5.922.905.894	19.214.728.212	4.382.232.165	17.345.663.583
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		13.318.793.240	48.986.326.319	5.008.499.888	88.889.454.195
Thu nhập khác	31		1.640.183.839	2.090.024.068	102.231.683	267.015.087
Chi phí khác	32		1.138.866.979	1.977.292.003	111.224.126	445.224.016
Lợi nhuận khác	40		501.316.860	112.732.065	(8.992.443)	(178.208.929)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13.820.110.100	49.099.058.384	4.999.507.445	88.711.245.266
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	2.968.113.315	10.198.745.009	1.475.485.842	18.662.327.395
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(114.152.391)	(116.500.755)	6.820.583	1.228.751.034
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.966.149.176	39.016.814.130	3.517.201.020	68.820.166.837
Trừ: Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		(349.855.280)	2.589.003.058	581.805.521	3.279.866.124
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (*)			11.316.004.456	36.427.811.072	2.935.395.499	65.540.300.713
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh			7.746.294.636	12.514.745.359	1.178.665.378	5.667.593.359
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	62		3.569.709.820	23.913.065.713	1.756.730.121	59.872.707.354
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ			13.536.475	13.536.475	13.536.475	13.536.475
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	173	1.598	(3)	3.529
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	173	1.598	(3)	3.529

(*) 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), Nam Long




NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH HÀO
 Tổng Giám Đốc
 TP HCM, ngày 24 tháng 01 năm 2017

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 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016

	Mã số	LŨY KẾ năm 2016	LŨY KẾ năm 2015
		VND	VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	49.099.058.384	88.711.245.266
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	12.000.289.765	8.677.788.280
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	-	1.476.361.929
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(139.821.361)	(512.310.839)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(9.735.058.549)	(9.240.752.914)
Chi phí lãi vay	06	-	-
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	51.224.468.239	89.112.331.722
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(29.244.486.018)	(996.398.746)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(114.274.673.548)	48.815.261.182
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	147.949.738.007	14.100.182.220
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(4.413.617.703)	(46.616.506)
Tăng/ (giảm) chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(15.590.921.361)	(13.736.649.078)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	36.017.100
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(3.612.961.269)	(2.883.330.948)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	32.037.546.347	134.400.796.946
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(37.068.577.722)	(21.487.969.334)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
Tiền thu hồi cho vay (tiền gửi ngân hàng)	24	6.848.057.203	49.036.483.334
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(8.976.248.629)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	4.174.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.732.942.993	9.619.666.545
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(29.463.826.155)	41.342.180.545
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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	12.030.170.115	-
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	(19.426.595.960)	(14.520.108.640)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(7.396.425.845)	(120.329.016.064)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ	50	(4.822.705.653)	55.413.961.427
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ	60	182.744.027.402	126.817.755.136
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	139.821.361	512.310.839
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ	70	178.061.143.110	182.744.027.402


 NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế toán trưởng/Người lập


 NGUYỄN MẠNH HÀO
 Tổng Giám Đốc
 TP HCM, ngày 24 tháng 01 năm 2017

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 2016

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 05 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 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 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 25A Mạc Cửu, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
 - Hoạt động chính : dịch vụ lưu trú, dịch vụ hỗ trợ quảng bá và tổ chức tua du lịch.
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : Thôn 6, xã Lộc Tân, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 70%;
 - Hoạt động chính : trồng cây nông – lâm nghiệp

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 2016

Vốn góp vào các công ty con :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 30/09/2016 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Sao Mai Thế Kỷ 21	11.800.000.000	85	10.030.000.000	-
Hàm Tân Thế Kỷ 21	80.000.000.000	100	80.000.000.000	-
Khải Hoàn	1.750.000.000	100	1.750.000.000	-
MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	35.000.000.000	100	35.000.000.000	-
An Việt Thế Kỷ 21	20.000.000.000	70	14.000.000.000	-

Công ty liên doanh, liên kết

- Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21 :
 - Địa chỉ : đường số 2, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
 - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và kinh doanh khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.
- Công ty cổ phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần.
 - Địa chỉ : Ấp Sóc Mồi, xã Long Sơn, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh;
 - Hoạt động chính: trồng cây ăn trái và xuất khẩu

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/03/2016 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)
Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trần	21.000.000.000	40%	8.400.000.000	-

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2016, số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con là 345 người (31 tháng 12 năm 2015 là 346 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 của Công ty được bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

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 30 tháng 09 năm 2016 của Công ty và các công ty con.

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 2016

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 Đào Ngọc Thế Kỷ 21

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

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

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 năm 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 và 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 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 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.

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 2016

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản đầu tư khác

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Hàng tồn kho

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

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

Chi phí sản xuất kinh doanh 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 Tài sản cố định

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

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

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

Nhà cửa vật kiến trúc	4 - 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

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 31 tháng 12 năm 2016

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

3.9 Chi phí 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, mua sắm máy móc thiết bị chưa nghiệm thu và không trích khấu hao trong suốt giai đoạn đầu tư xây dựng dở dang.

3.10 Chi phí trả trước

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 hoặc trong khoảng thời gian tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này với thời gian tối đa là 2 năm.

3.11 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý thuần của tài sản và công nợ tiềm tàng của công ty con – Công ty TNHH Sao Mai Thể Kỳ 21 tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư lần 2 (tháng 4 năm 2014) để tăng tỷ lệ nắm giữ từ 77% lên 85%. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí trong thời gian 5 năm (2014 – 2019). Tuy nhiên, theo hướng dẫn của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, nếu sau khi đã kiểm soát công ty con, công ty mẹ tiếp tục đầu tư vào công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm phải được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được coi là các giao dịch vốn chủ sở hữu.

3.12 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.

3.13 Trích lập các quỹ

Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ

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 2016

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; 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 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

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 bán hàng được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ được cung cấp.

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

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

3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 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 công ty mẹ sau khi trừ đi phần lợi nhuận phải trả cho Báo Tuổi Trẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

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 :

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty cổ phần Codona Thế Kỳ 21	Việt Nam	Công ty liên doanh
Báo Tuổi trẻ	Việt Nam	Cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long	Việt Nam	Nhận vốn góp đầu tư dự án

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

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tiền mặt tồn quỹ	1.083.432.038	818.387.163
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	29.487.561.946	20.794.427.945
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	147.490.149.126	161.131.212.294
	<u>178.061.143.110</u>	<u>182.744.027.402</u>

Vào ngày kết thúc năm tài chính, chi tiết tiền và các khoản tương đương tiền theo nguyên tệ bao gồm:

	31/12/2016		01/01/2016	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	149.518.412.429	149.518.412.429	172.411.489.337	179.014.623.722
USD	502.879,13	11.415.352.129	460.657,15	10.332.538.065
		<u>178.061.143.110</u>		<u>182.744.027.402</u>

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<u>41.843.126.130</u>	<u>48.691.183.333</u>

Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (a)	18.000.474.828	10.542.885.411

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 2016

Đầu tư dài hạn khác	(b)	<u>41.123.400.000</u>	<u>41.123.400.000</u>
		60.087.230.411	51.666.285.411
<i>Dự phòng:</i>			
Đầu tư dài hạn khác	(c)	<u>(6.750.000.000)</u>	<u>(6.750.000.000)</u>
		(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
		<u>52.373.874.828</u>	<u>44.916.285.411</u>

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(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 :

	31/12/2016		01/01/2015	
	Giá trị sổ sách VND	Giá trị đầu tư VND	Giá trị sổ sách VND	Giá trị đầu tư VND
Công ty CP				
Codona Thế Kỷ 21	10.542.885.411	16.818.808.000	10.542.885.411	16.818.808.000
Công ty TNHH				
Tân Uyên	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Công ty KHNN				
Minh Trần	7.457.589.417	8.410.945.000		
	<u>18.000.474.828</u>	<u>40.229.753.000</u>	<u>10.542.885.411</u>	<u>31.818.808.000</u>

Biến động đầu tư dài hạn vào công ty liên doanh, liên kết trong năm được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau :

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	10.542.885.411	11.065.499.736
Lỗ từ công ty liên doanh, liên kết		(522.614.325)
Chuyển sang đầu tư vốn vào đơn vị khác	7.457.589.417	-
Thu hồi/ chuyển nhượng vốn góp	-	-
Số dư cuối năm	<u>18.000.474.828</u>	<u>10.542.885.411</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(b) Đầu tư dài hạn khác

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông	TP. Hồ Chí Minh	Mua bán, kinh doanh chứng khoán	Ngưng hoạt động do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ra quyết định đình chỉ hoạt động	5%	6.750.000.000	6.750.000.000
Dự án Khu dân cư Gò Sao, TP. Hồ Chí Minh Quận 12		Hợp tác đầu tư vào dự án để phân chia sản phẩm và khai thác kinh doanh Khu dân cư Gò Sao, phường Thạnh Xuân, Quận 12 với diện tích là 34.394 m ²	Đang triển khai	49,43%	34.373.400.000	34.373.400.000
					41.123.400.000	41.123.400.000

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 2016

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	6.750.000.000	5.273.638.071
Trích lập trong năm	-	1.476.361.929
Số dư cuối năm	<u>6.750.000.000</u>	<u>6.750.000.000</u>

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

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải thu bán đất nền KDC Sông Giồng		554.420.000
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	112.040.580	138.399.608
Phải thu khách hàng thuê văn phòng cao ốc YOCO	-	86.747.981
Phải thu tiền khách hàng mua dự án Camellia	2.075.269.810	
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	61.920.000	1.497.261.484
Phải thu khách hàng dịch vụ tắm khoáng nóng	938.986.734	
	<u>3.188.217.124</u>	<u>2.276.829.073</u>

4.4 Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Cho nhân viên mượn tiền.	877.500.000	230.400.000
Tạm ứng	5.790.935.231	606.085.237
Lãi dự thu	10.000.000	177.286.550
Ký quỹ	-	114.000.000
Phải thu khác	996.792.016	1.306.714.380
	<u>7.675.227.247</u>	<u>2.434.486.167</u>

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

	31/12/2016		01/01/2016	
	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND
Trả trước cho người bán	375.600.000	375.600.000	375.600.000	375.600.000
Phải thu khác	505.384.545	505.384.545	505.384.545	505.384.545
	<u>880.984.545</u>	<u>880.984.545</u>	<u>880.984.545</u>	<u>880.984.545</u>

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

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	880.984.545	880.984.545
Trích lập 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 2016

4.6	Số dư cuối năm Hàng tồn kho	880.984.545	880.984.545
		31/12/2016	01/01/2016
		VND	VND
	Nguyên vật liệu	1.295.810.078	1.222.912.780
	Công cụ, dụng cụ	402.805.610	261.041.000
	Hàng hóa	127.075.111	151.148.529
	Chi phí sản xuất dở dang trồng cây	1.415.078.255	
		3.240.769.054	1.635.102.309
4.7	Chi phí trả trước		
		31/12/2016	01/01/2016
		VND	VND
	<i>Ngắn hạn</i>		
	Công cụ dụng cụ	337.278.320	243.845.115
	Chi phí thuê bãi giữ xe		307.539.142
	Chi phí chuyển quyền sử dụng đất		
	Chi phí khác	130.996.181	295.924.734
		468.274.501	847.308.991
	<i>Dài hạn</i>		
	Chi phí công cụ dụng cụ	1.526.261.538	1.578.049.095
	Chi phí sửa chữa chờ kết chuyển	3.152.288.990	295.012.075
	Chi phí thuê bãi giữ xe, đường ống, bãi bùn	515.515.602	58.586.114
	Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	178.083.466	212.551.233
	Chi phí khác	1.586.681.485	21.980.371
		6.958.831.081	2.166.178.888
	Tình hình tăng, giảm chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:		
		2016	2015
		VND	VND
	Số dư đầu năm	2.769.642.764	1.641.950.559
	Tăng trong năm	8.071.277.225	2.297.971.991
	Phân bổ vào chi phí trong năm	3.882.088.908	(1.773.743.662)
	Số dư cuối năm	6.958.831.081	2.166.178.888

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 2016

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	Cây trồng lâu năm	Tài sản khác VND	Cộng VND
Nguyên giá								
Vào ngày 01/01/2016	93.981.744.805	7.639.051.787	5.124.877.294	512.016.700	2.994.890.352	-	4.054.366.290	114.306.947.228
Mua sắm trong năm	366.683.794						50.510.000	417.193.794
Tăng từ xây dựng cơ bản	2.456.157.804		495.000.000			16.133.529.400	6.818.181.818	26.123.218.113
Thanh lý	(395.339.328)	(155.000.000)						(550.339.328)
Vào ngày 31/12/2016	96.629.596.166	7.979.051.787	5.124.877.294	512.016.700	2.994.890.352	16.133.529.400	10.923.058.108	140.297.019.807
Giá trị hao mòn lũy kế								
Vào ngày 01/01/2016	45.100.950.974	5.855.809.819	4.134.433.335	502.516.191	2.994.890.352		3.353.750.159	61.942.350.830
Khấu hao trong năm	7.502.912.285	444.885.534	185.708.244	9.500.510		1.613.352.940	465.756.086	10.222.115.599
Thanh lý	(376.176.860)	(155.000.000)						(531.176.860)
Vào ngày 31/12/2016	52.227.686.399	6.145.695.353	4.320.141.579	512.016.701	2.994.890.352	1.613.352.940	3.819.506.245	71.633.289.569
Giá trị còn lại								
Vào ngày 01/01/2016	48.880.793.831	1.783.241.968	990.443.959	9.500.509			700.616.131	52.364.596.398
Vào ngày 31/12/2016	44.401.909.767	1.833.356.434	804.735.715			14.520.176.460	7.103.551.863	68.663.730.238

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 22.291.790.467 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 2016

4.9 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán, TS khác VND	Chi phí đền bù giải tỏa VND	Quyền sử dụng đất VND	Phí giấy phép khai thác mỏ bù VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Vào ngày 01/01/2016	251.942.840	15.584.734.702	17.395.636.274	761.405.136	400.000.000	34.393.718.952
Tăng từ xây dựng cơ bản						
Vào ngày 31/12/2016	251.942.840	15.584.734.702	17.395.636.274	761.405.136	400.000.000	34.393.718.952
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2016	115.736.840	3.404.877.574	-	148.774.192	249.999.968	3.919.388.574
Khấu hao trong năm	50.616.000	543.121.632		33.513.720	24.999.996	
Vào ngày 31/12/2016	116.352.840	3.947.999.206	-	182.287.912	274.999.964	
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2016	136.206.000	12.179.857.128	17.395.636.274	612.630.944	150.000.032	30.474.330.378
Vào ngày 31/12/2016	85.590.000	11.636.735.496	17.395.636.274	579.117.224	125.000.036	29.822.079.030

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 984.694.422 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 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 31 tháng 12 năm 2016

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
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2016	2.933.909.250	26.303.678.235	7.304.637.834	36.542.225.319
Vào ngày 31/12/2016	2.933.909.250	26.303.678.235	7.304.637.834	36.542.225.319
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2016	782.375.799	21.415.862.205	2.532.274.460	24.730.512.464
Khấu hao trong kỳ	-	988.737.302	292.185.516	1.280.922.818
Vào ngày 31/12/2016	782.375.799	22.404.599.507	2.824.459.976	26.011.435.282
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2016	2.151.533.451	4.887.816.030	4.772.363.374	11.811.712.855
Vào ngày 31/12/2016	2.211.533.451	3.899.078.728	4.480.177.858	10.530.790.037

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 2015 là 5.127.565.585 VND).

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

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	82.815.864.953	82.260.048.710
- Chi phí dự án P.Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức	400.563.688	
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (*)	207.724.105.208	96.011.478.336
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	713.642.742	713.642.742
- Khu du lịch suối khoáng Phong Điền, Bình Thuận	1.577.640.288	1.577.640.288
	293.231.816.879	180.562.810.076
Chi phí đầu tư vào các dự án theo tính chất bao gồm:		
	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	144.658.607.271	129.359.678.176
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng, thiết kế, đo vẽ và xây dựng hoàn thiện căn hộ	140.780.551.614	47.910.951.921
Các chi phí khác	7.792.657.994	3.292.179.979
	293.231.816.879	180.562.810.076

(*) Đây là dự án cùng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần đầu tư Nam Long (xem thêm thuyết minh 4.13)

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 2016

4.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	23.689.077.349	45.935.588.162
Tăng trong năm	16.435.441.120	23.137.654.274
Giảm trong năm	(5.733.112.837)	(45.384.165.087)
Số dư cuối năm	<u>34.391.405.632</u>	<u>23.689.077.349</u>

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

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Chi tiền nhận chuyển nhượng đất (*)	11.692.435.532	11.692.435.532
Chi phí Mở Vĩnh Phương	6.387.372.569	6.387.372.569
Dự án mở rộng Tháp Bà 2	4.185.205.568	3.955.536.478
Dự án nâng cấp Tháp Bà 1	-	435.179.085
Khách sạn Đảo Ngọc – Phú Quốc	290.398.182	928.155.503
Chi phí thăm dò và xin cấp phép mỏ bùn	11.835.993.781	290.398.182
	<u>34.391.405.632</u>	<u>23.689.077.349</u>

(*) Chi tiết tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chủ yếu bao gồm giá trị quyền sử dụng đất tại tổ 15, Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang để tiến hành mở rộng khu tắm bùn. Vào ngày 30 tháng 06 năm 2016, công ty chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

4.13 Thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/ (thuế thu nhập hoãn lại phải trả) phát sinh do chênh lệch tạm thời được khấu trừ/ (chịu thuế) :		
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ, khấu hao	15.264.366	10.567.638
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(131.431.111)	(243.235.138)
	<u>(116.166.745)</u>	<u>(232.667.500)</u>

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại vào ngày 30 tháng 09 năm 2016 là 20% (ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 20%).

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 2016

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

	Vào ngày 01/01/2016	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Vào ngày 31/12/16
Thuế giá trị gia tăng	304.035.384	8.427.968.322	(8.331.997.324)	400.006.382
Thuế TTĐB	73.590.210	856.169.057	(865.094.580)	64.664.687
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.722.110.136	10.198.745.009	(15.590.921.361)	3.329.933.784
Thuế thu nhập cá nhân	57.127.821	1.298.582.013	(1.182.441.594)	173.268.240
Thuế tài nguyên	21.388.440	321.692.560	(312.881.200)	30.199.800
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	0	142.029.672	(142.029.672)	-
Phí môi trường	43.339.431	510.563.715	(510.707.296)	43.195.850
Thuế môn bài	0	10.000.000	(10.000.000)	-
Cộng	9.221.591.422	21.765.750.348	-26.946.073.027	4.041.268.743

4.15 Phải trả khác

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	38.836.110	-
Lợi nhuận phải trả cho báo Tuổi Trẻ (*)	5.928.126.364	5.667.593.359
Lợi nhuận phải trả cho công ty Nam Long (**)	6.586.618.996	569.218.820
Cổ tức còn phải trả	386.392.860	
Tiền cọc mua nhà dự án án	25.369.856.644	
Phải trả khác	21.221.712.696	1.080.091.137
	59.531.543.670	7.316.903.316
<i>Dài hạn</i>		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	6.036.155.540	5.965.658.030
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	115.741.692.288	77.131.692.288
	136.112.376.874	97.431.879.364

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

(**)Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu dân cư Camellia -9B7 Khu đô thị Nam Sài Gòn và phụ lục số 12/PLHD-2014 ngày 29 tháng 5 năm 2014, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long tham gia hợp tác đầu tư 60% diện tích đất trong dự án này. Trong năm 2016, tạm tính lãi theo tiến độ bán hàng.

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

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	4.969.972.384	4.046.974.898
Trong năm :		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ	2.280.299.603	3.287.318.028
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông không kiểm soát	164.644.200	163.993.306
Thu khác	20.558.800	36.017.100
Sử dụng quỹ	(2.366.482.291)	(2.564.330.948)
Số dư cuối năm	5.068.992.696	4.969.972.384

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 2016

4.17 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Năm 2015							
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	10.057.833.782	529.465.731.997
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(105.808.907.424)	-	-	-	(105.808.907.424)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	65.540.300.713	3.279.866.124	68.820.166.837
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(3.287.318.028)	(163.993.306)	(3.451.311.334)
Thường HĐQT và BKS	-	-	-	-	(319.000.000)	-	(319.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(5.667.593.359)	-	(5.667.593.359)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.669.096.800)	-	(14.669.096.800)
Chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con	-	-	-	-	(3.234.486.971)	-	(3.234.486.971)
Số dư 31/12/2015	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	34.031.363.970	202.106.646.502	13.173.706.600	465.135.502.946
Năm 2016							
Số dư 01/01/2016	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	34.031.363.970	202.106.646.502	13.173.706.600	465.135.502.946
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	36.427.811.072	2.589.003.058	39.016.814.130
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(2.280.299.603)	(164.644.200)	(2.444.943.803)
Chia cổ tức, lãi LD	-	-	-	-	(16.243.770.000)	(3.000.000.000)	(19.243.770.000)
Thường HĐQT và BKS	-	-	-	-	(602.000.000)	-	(602.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh: Bảo Tuổi Trẻ, cty Nam Long	-	-	-	-	(12.514.745.359)	-	(12.514.745.359)
Điều chỉnh quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	143.079.884	(143.079.884)	-	-
Lợi ích CĐ không kiểm soát tăng thêm khi mua công ty con.	-	-	-	-	-	5.779.075.377	5.779.075.377
Số dư 31/12/2016	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	34.174.443.854	206.750.562.728	18.377.140.834	475.125.933.290

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 2016

Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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.

Cổ phiếu quỹ : Đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã mua lại 5.799.896 cổ phiếu quỹ.

b) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Lũy kế các năm trước VND	Năm hiện hành VND	Cộng VND
Năm 2015			
Số dư 01/01/2015	163.743.840.947	-	163.743.840.947
Lợi nhuận trong năm	-	65.540.300.713	65.540.300.713
Trích lập quỹ KTPL	-	(3.287.318.028)	(3.287.318.028)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(5.667.593.359)	(5.667.593.359)
Chi thường HĐQT và BKS	(319.000.000)	-	(319.000.000)
Chia cổ tức	(14.669.096.800)	-	(14.669.096.800)
Chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con	(3.234.486.971)	-	(3.234.486.971)
Số dư 31/12/2015	145.521.257.176	56.585.389.326	202.106.646.502
Năm 2016			
Số dư 01/01/2015	202.106.646.502	-	202.106.646.502
Lợi nhuận trong năm	-	36.427.811.072	25.111.806.617
Trích lập quỹ KTPL	-	(2.280.299.603,0)	(1.054.549.300)
Chia lãi hợp tác kinh doanh: Báo Tuổi Trẻ, cty Nam Long	-	(12.514.745.359)	(12.514.745.359)
Chi thường HĐQT và BKS	(602.000.000)	-	(602.000.000)
Chia cổ tức	(16.243.770.000)	-	(16.243.770.000)
Chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con	(143.079.884)	-	(143.079.884)
Số dư 30/09/2016	185.117.796.618	21.632.766.110	206.750.562.728

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 vào ngày 23 tháng 4 năm 2016, cổ tức năm 2015 được chia theo tỷ lệ là 16% mệnh giá tương ứng với 16.243.770.000 VND.

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

	2016 VND	2015 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)	(57.998.960.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	135.364.750.000	135.364.750.000

Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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 2016

d) Cổ phiếu

	31/12/2016	01/01/2016
- 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)	(5.799.896)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.536.475	13.536.475
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND
- Cổ phiếu ưu đãi : không có		

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

5.1 Doanh thu

	2016 VND	2015 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	25.080.252.784	24.408.190.322
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	38.741.171.393	134.433.919.723
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	68.959.179.046	68.178.574.030
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	14.280.729.039	12.778.851.663
Doanh thu dịch vụ khác	379.641.116	212.662.498
Doanh thu bán trả	150.081.000	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		-
Doanh thu thuần	147.591.054.378	240.012.198.236

5.2 Giá vốn hàng bán

	2016 VND	2015 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	8.903.724.123	8.494.077.358
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	24.471.676.926	79.827.324.698
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	27.956.552.846	25.928.524.483
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	14.222.730.388	13.932.208.331
Giá vốn trả	1.813.689.625	-
	77.368.373.908	128.182.134.870

Giá vốn hàng bán theo yếu tố :

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nguyên vật liệu	5.842.108.425	7.058.294.281
Chi phí nhân công	19.394.381.690	19.404.898.927
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	2.851.565.452	-
Chi phí khấu hao	9.684.517.033	8.545.740.501
Chi phí đất - XD nhà	24.471.676.926	79.827.324.698
Chi phí khác	15.124.124.382	13.345.876.463
	77.368.373.908	128.182.134.870

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 2016

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2016 VND	2015 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và tiền cho vay	9.656.525.035	9.796.953.095
Lãi chênh lệch tỷ giá	216.239.319	519.354.816
Khác		4.971.778
	<u>9.872.764.354</u>	<u>10.321.279.689</u>

5.4 Chi phí tài chính

	2016 VND	2015 VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá	76.417.958	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		1.476.361.929
Khác	28.732.740	
	<u>105.150.698</u>	<u>1.476.361.929</u>

5.5 Lỗ trong công ty liên doanh, liên kết

Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết thể hiện khoản lỗ từ khoản đầu tư vào công ty liên doanh theo tỷ lệ góp vốn.

	2016 VND	2015 VND
Lỗ trong Công ty CP Codona Thế Kỷ 21 – 50%		522.614.325
Lỗ trong công ty CP KHNN Minh Trân – 40%	953.355.583	
	<u>953.355.583</u>	<u>522.614.325</u>

5.6 Chi phí bán hàng

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nhân viên	3.376.559.652	2.780.595.595
Chi phí khấu hao tài sản cố định	38.237.568	32.959.790
Chi phí nguyên vật liệu	706.606.148	
Chi phí quảng cáo	872.956.448	
Chi phí hoa hồng	2.212.400.919	6.052.961.183
Các chi phí khác	3.629.123.277	5.050.732.455
	<u>10.835.884.012</u>	<u>13.917.249.023</u>

5.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nhân viên	13.323.316.906	12.143.592.624
Chi phí khấu hao tài sản cố định	181.199.954	99.087.989
Chi phí dụng cụ quản lý	397.130.803	
Phí, lệ phí	906.797.882	
Các chi phí khác	4.406.282.667	5.102.982.970
	<u>19.214.728.212</u>	<u>17.345.663.583</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

	2016 VND	2015 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.198.745.009	18.662.327.395
Chi phí/ (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại (thuyết minh 4.13)	(116.500.755)	1.228.751.034
	10.082.244.254	19.891.078.429

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2016 VND	2015 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	49.099.058.384	88.711.245.266
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	963.646.264	1.146.747.117
Khoản chi từ quỹ phúc lợi được khấu trừ	(594.680.682)	(335.523.636)
Chênh lệch tạm thời		
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(139.821.361)	(512.310.839)
Chi phí năm trước được trừ trong năm hiện hành		(1.031.002.652)
Chuyển lỗ của năm trước		(4.776.600.101)
Trừ thu nhập từ chênh lệch giá mua và giá trị TS thuần khi mua công ty con	(1.518.659.212)	
Khoản lỗ không tính thuế (chuyển lỗ tại công ty con)	2.485.340.151	206.059.835
Lợi nhuận tính thuế	50.294.883.544	83.408.614.900
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành (thuế suất 20%)	10.058.976.710	18.349.895.298
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước		312.432.097
Thuế TNDN thu tiền theo tiến độ, tạm nộp 1%	139.768.299	
	10.198.745.009	18.662.327.395

5.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2016	2015
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	23.913.065.713	59.872.707.354
Trừ trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	(2.280.299.603)	(3.287.318.028)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	13.536.475	16.035.051
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	1.598	3.529

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 2016

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2016 và ngày 30 tháng 09 năm 2015

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tầm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Nông nghiệp		Khác		Cộng		Đơn vị tính: triệu VND
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	
Doanh thu bán bên ngoài	38.741	134.434	25.080	24.408	68.178	14.280	12.779	150	-	379	213	147.591	240.012		
Giá vốn	-24.471	-79.827	-8.903	-8.494	-27.957	-14.223	-13.932	-1.814	-	-	-	-77.368	-128.182		
Kết quả bộ phận	14.269	54.607	16.177	15.914	41.003	57	-1.153	-1.663	-	379	213	70.223	111.830		
Chi phí không phân bổ												(30.051)	(31.263)		
Doanh thu tài chính												9.872	10.321		
Chi phí tài chính												(105)	(1.477)		
Lỗ trong công ty liên doanh												113	(523)		
Lợi nhuận khác												(953)	(178)		
Thuế TNDN hiện hành												(10.199)	(18.662)		
Thuế TNDN hoãn lại												116	(1.228)		
Lợi nhuận sau thuế												39.017	68.820		
Chi phí mua sắm tài sản					273	417	269					417	20.761		
Chi phí khấu hao			1.285	1.441	4.760	4.312	4.689	1.797				12.155	8.677		

Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tầm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Nông lâm nghiệp		Khác		Cộng		Đơn vị tính: triệu VND
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	
Tài sản bộ phận	300.341	184.391	10.737	12.236	63.867	73.425	59.441	29.181	-	54.741	44.916	532.481	367.636		
Tài sản không phân bổ												227.507	222.757		
Cộng tài sản												759.988	590.393		
Nợ phải trả bộ phận	191.569	78.452	40.412	26.104	3.624	1.010	10.498	-	-	259.432	110.071				
Nợ phải trả không phân bổ												25.429	15.187		
Cộng nợ phải trả												284.862	125.258		

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 2016

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	
	31/12/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	178.061	182.744	172.013	182.744
Đầu tư tài chính ngắn hạn	41.843	48.691	14.295	48.691
Phải thu khách hàng	3.188	2.276	1.240	2.276
Phải thu khác	6.794	1.554	11.332	1.554
	229.886	235.265	198.880	235.265
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	49.195	2.718	11.652	2.718
Các khoản phải trả khác	59.146	6.748	43.466	6.748
Phải trả dài hạn khác	135.726	97.432	119.401	97.432
	244.067	106.898	174.519	106.898

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 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên Ban Giám đốc ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi 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

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phải sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn trên hợp đồng. Công ty không có các công cụ tài chính phải sinh tại ngày 31 tháng 12 năm 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 31 tháng 12 năm 2016

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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

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

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Báo Tuổi Trẻ		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.667.593.359	5.135.590.038
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long		
Nhận vốn góp đầu tư	38.610.000.000	18.684.675.629

Vào ngày 31/12/2016, số dư phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau :

Bên liên quan/Nội dung số dư	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Báo Tuổi Trẻ		
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(5.928.126.364)	(5.667.593.359)
Phải trả dài hạn khác - góp vốn liên doanh Yoco	(14.334.529.046)	(14.334.529.046)
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long		
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(6.586.618.996)	
Phải trả dài hạn khác – nhận góp vốn đầu tư dự án 9B7	(115.741.692.288)	(77.131.692.288)

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác	3.168.222.000	2.997.444.400



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Người lập/Kế Toán Trưởng



NGUYỄN MẠNH Hào
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2017



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
----- 00000 -----

Số: ... *15* .../CV-2017

TP.HCM, ngày 24 tháng 01 năm 2017

**Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

V/v: Giải trình kết quả kinh doanh hợp nhất quý 4/2016.

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 xin giải trình về việc kết quả kinh doanh hợp nhất quý 4/2016 tăng so với quý 4/2015 như sau:

Khoản mục	Quý 4/2016	Quý 4/2015	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần	58.685.916.164	26.207.098.096	32.478.818.068	124%
Giá vốn	38.252.867.769	16.131.492.180	22.121.375.589	137%
Lợi nhuận sau thuế	10.966.149.176	3.517.201.020	7.448.948.156	211%

Lợi nhuận sau thuế quý 4/2016 tăng 211% so với quý 4/2015 do các nguyên nhân sau:

Doanh thu thuần quý 4/2016 tăng hơn 32 tỷ đồng so với quý 4/2015 vì trong năm 2016 phát sinh doanh thu chuyển nhượng bất động sản tại dự án Camellia Garden, Quận 7.

Tương ứng với doanh thu quý 4/2016 tăng thì giá vốn quý 4/2016 cũng tăng 22 tỷ so với quý 4/2015 cho dự án Camellia Garden, Quận 7.

Các khoản mục trên làm lợi nhuận sau thuế TNDN quý 4/2016 tăng 7,4 tỷ so với quý 4/2015.

Công ty xin giải trình để Ủy Ban Chứng Khoán, Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội, quý cổ đông được rõ.

Trân trọng kính chào.

TM CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Tổng Giám Đốc

Nguyễn Mạnh Hào