

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016**



## MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	1-3
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	4
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5-6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9-37

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

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị hân hạnh trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 và các công ty con cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### 1. Thông tin chung

#### Công ty

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

#### Các công ty con

- Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 :
  - Địa chỉ : tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 85%;
  - Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 :
  - Địa chỉ : thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
  - Hoạt động chính : kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim.
- Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn :
  - Địa chỉ : số 41, Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
  - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và khai thác du lịch.

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

- Công ty TNHH MTV 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 (được mua vào ngày 19 tháng 7 năm 2016) :
  - Địa chỉ : Thôn 6, Xã Lộc Tân, Huyện Bảo Lâm, Tỉnh Lâm Đồng;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 70%;
  - Hoạt động chính : trồng và khai thác trà; đầu tư trồng cà phê và chanh dây.

**2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành**

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

**Hội đồng Quản trị**

Ông Trần Công Tuấn	Chủ tịch (được bổ nhiệm vào ngày 26 tháng 4 năm 2016)
Ông Trần Minh Đức	Chủ tịch (từ nhiệm vào ngày 26 tháng 4 năm 2016)
Ông Louis T. Nguyễn	Thành viên
Ông Đinh Thế Hiển	Thành viên
Ông Nguyễn Mạnh Hào	Thành viên (được bổ nhiệm vào ngày 26 tháng 4 năm 2016)
Bà Nguyễn Thị Anh Thư	Thành viên (được bổ nhiệm vào ngày 26 tháng 4 năm 2016)
Ông Huỳnh Sơn Phước	Thành viên (từ nhiệm vào ngày 26 tháng 4 năm 2016)
Ông Phạm Uyên Nguyên	Thành viên (từ nhiệm vào ngày 26 tháng 4 năm 2016)

**Ban Kiểm soát**

Bà Nguyễn Thị Kim Dung	Trưởng ban
Ông Phạm Trường Phương	Thành viên
Ông Võ Hoàng Chương	Thành viên

**Ban điều hành**

Ông Nguyễn Mạnh Hào	Tổng Giám đốc
Ông Lý Tiên Đạt	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Minh Tàn	Kế toán trưởng

**3. Đánh giá tình hình kinh doanh**

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

**4. Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán BDO được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

Ban giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày. Để lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban giám đốc Công ty được yêu cầu:

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

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

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

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

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày, được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.



Thay mặt Hội đồng Quản trị

**Ông TRẦN CÔNG TUẤN**  
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2017

Số : 21CEN/026.HCM.16

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông**  
**Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được lập ngày 20 tháng 3 năm 2017 từ trang 5 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



**NGUYỄN THỊ THANH**  
**Phó Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán : 0185-2013-038-1

**TRẦN THỊ MAI HƯƠNG**  
**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán : 0417-2013-038-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN BDO – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh  
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2017

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>263.537.307.635</b>	<b>244.230.897.611</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>178.069.611.443</b>	<b>182.744.027.402</b>
Tiền	111		30.570.993.984	21.612.815.108
Các khoản tương đương tiền	112		147.498.617.459	161.131.212.294
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>31.343.126.130</b>	<b>48.691.183.333</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		31.343.126.130	48.691.183.333
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>43.104.637.748</b>	<b>8.852.315.090</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	3.188.217.124	2.276.829.073
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	22.622.177.922	5.021.984.395
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	10.500.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	7.675.227.247	2.434.486.167
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(880.984.545)	(880.984.545)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>2.183.200.937</b>	<b>1.635.102.309</b>
Hàng tồn kho	141	4.8	2.183.200.937	1.635.102.309
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>8.836.731.377</b>	<b>2.308.269.477</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	1.233.309.198	847.308.991
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.16	7.602.524.672	1.460.062.979
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.17	897.507	897.507
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>496.505.546.800</b>	<b>346.162.634.422</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>185.833.437</b>	<b>177.643.067</b>
Phải thu dài hạn khác	216	4.6	185.833.437	177.643.067
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>91.921.521.118</b>	<b>82.838.926.776</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	62.099.442.088	52.364.596.398
Nguyên giá	222		133.003.366.307	114.306.947.228
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(70.903.924.219)	(61.942.350.830)
Tài sản cố định vô hình	227	4.11	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)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.12	<b>10.530.790.037</b>	<b>11.811.712.855</b>
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)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>335.328.352.620</b>	<b>204.251.887.425</b>
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.13	293.351.962.379	180.562.810.076
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.14	41.976.390.241	23.689.077.349
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>52.362.929.828</b>	<b>44.916.285.411</b>
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		17.989.529.828	10.542.885.411
Đầu tư dài hạn 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)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.176.119.760</b>	<b>2.166.178.888</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	6.176.119.760	2.166.178.888
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>760.042.854.435</b>	<b>590.393.532.033</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>284.553.676.627</b>	<b>125.258.029.087</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>136.344.792.432</b>	<b>27.551.005.326</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.15	49.236.556.369	2.718.072.158
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.16	14.145.816.399	169.288.068
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.17	4.120.918.044	9.222.488.929
Phải trả người lao động	314		3.752.940.729	3.018.630.242
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		493.645.500	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		22.777.526	135.650.229
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.20	59.510.253.169	7.316.903.316
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.18	5.061.884.696	4.969.972.384
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>148.208.884.195</b>	<b>97.707.023.761</b>
Phải trả dài hạn khác	337	4.20	136.112.376.874	97.431.879.364
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.19	12.010.564.218	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	4.21	27.313.026	232.667.500
Dự phòng phải trả dài hạn	342		58.630.077	42.476.897
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	4.22	<b>475.489.177.808</b>	<b>465.135.502.946</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>475.489.177.808</b>	<b>465.135.502.946</b>
Vốn cổ phần	411		193.363.710.000	193.363.710.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193.363.710.000	193.363.710.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		146.743.244.250	146.743.244.250
Cổ phiếu quỹ	415		(124.283.168.376)	(124.283.168.376)
Quỹ đầu tư phát triển	418		34.174.443.854	34.031.363.970
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		207.000.129.531	202.106.646.502
- Các năm trước	421a		185.117.796.618	145.521.257.176
- Năm hiện hành	421b		21.882.332.913	56.585.389.326
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		18.490.818.549	13.173.706.600
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>760.042.854.435</b>	<b>590.393.532.033</b>



**NGUYỄN MẠNH HÀO**

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2017

**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**

Người lập/ Kế toán trưởng



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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>		<b>147.591.054.378</b>	<b>240.012.198.236</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	5.1	<b>147.591.054.378</b>	<b>240.012.198.236</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	5.2	<b>77.511.787.819</b>	<b>128.182.134.870</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>70.079.266.559</b>	<b>111.830.063.366</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	9.804.814.729	10.321.279.689
Chi phí tài chính	22		-	1.476.361.929
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-
Lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	5.4	969.300.583	522.614.325
Chi phí bán hàng	25	5.5	10.773.379.338	13.917.249.023
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	19.262.523.437	17.345.663.583
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>48.878.877.930</b>	<b>88.889.454.195</b>
Thu nhập khác	31		2.407.414.549	267.015.087
Chi phí khác	32		1.842.292.003	445.224.016
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>	5.7	<b>565.122.546</b>	<b>(178.208.929)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>49.444.000.476</b>	<b>88.711.245.266</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	10.277.496.803	18.662.327.395
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.8	(205.354.474)	1.228.751.034
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)</b>	<b>60</b>		<b>39.371.858.147</b>	<b>68.820.166.837</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.701.614.572	3.279.866.124
<b>Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ</b>	<b>61</b>		<b>36.670.243.575</b>	<b>65.540.300.713</b>
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ và Công ty Nam Long)		4.20	12.513.652.859	5.667.593.359
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ</b>			<b>24.156.590.716</b>	<b>59.872.707.354</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	1.617	3.529

(\*): Khoản mục lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp này bao gồm lợi nhuận phải chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ và Công ty Nam Long).



**NGUYỄN MẠNH HÀO**

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2017

**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**

Người lập/ Kế toán trưởng

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Mã số	2016 VND	2015 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	49.444.000.476	88.711.245.266
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	9.919.871.348	8.677.788.280
Các khoản dự phòng	03	-	1.476.361.929
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	04	(212.886.960)	(512.310.839)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(8.519.926.624)	(9.240.752.914)
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>50.631.058.240</b>	<b>89.112.331.722</b>
Tăng các khoản phải thu	09	(5.869.456.318)	(996.398.746)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(72.202.829.986)	48.815.261.182
Tăng các khoản phải trả	11	88.909.673.568	14.100.182.220
Tăng chi phí trả trước	12	(4.395.941.079)	(46.616.506)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(15.608.848.634)	(13.736.649.078)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	20.558.800	36.017.100
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.968.482.291)	(2.883.330.948)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>38.515.732.300</b>	<b>134.400.796.946</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(37.650.225.144)	(21.487.969.334)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	135.000.000	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(10.500.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	17.348.057.203	49.036.483.334
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(20.352.313.432)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	5.221.697.508	4.174.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.810.780.388	9.619.666.545
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(35.987.003.477)</b>	<b>41.342.180.545</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	(105.808.907.424)
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	12.010.564.218	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(19.426.595.960)	(14.520.108.640)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(7.416.031.742)</b>	<b>(120.329.016.064)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>	<b>(4.887.302.919)</b>	<b>55.413.961.427</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM</b>	<b>60</b>	<b>182.744.027.402</b>	<b>126.817.755.136</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	212.886.960	512.310.839
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>	<b>178.069.611.443</b>	<b>182.744.027.402</b>



NGUYỄN MẠNH HẢO

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2017

NGUYỄN THỊ MINH TÀN

Người lập/ Kế toán trưởng

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 5 năm 2016.

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

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

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

- Dự án khu dân cư với quy mô 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 (tên thương mại của dự án là Camellia Garden), thành phố Hồ Chí Minh ;
- Dự án khu du lịch Mũi Đá, tỉnh Bình Thuận ;
- Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng suối khoáng Phong Điền, tỉnh Bình Thuận.

### Các công ty con

- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 85%;
  - Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
  - Hoạt động chính : kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim.
- Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn :
  - Địa chỉ : số 41, Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
  - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và khai thác du lịch.
- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : số 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 (được mua vào ngày 19 tháng 7 năm 2016) :
  - Địa chỉ : Thôn 6, Xã Lộc Tân, Huyện Bảo Lâm, Tỉnh Lâm Đồng;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 70%;
  - Hoạt động chính : đang triển khai trồng trà, cà phê và chanh dây.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**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 31/12/2016 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.

Vào ngày 24 tháng 10 năm 2016, Công ty đã ký hợp đồng nguyên tắc về chuyển nhượng toàn bộ 50% vốn góp trong Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 cho ông Trần Quang Mỹ.

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

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2016 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
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.

Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long tham gia hợp tác xây dựng dự án khu dân cư Camellia Garden, với tỷ lệ góp vốn của các bên lần lượt là 40% và 60%. Lợi nhuận sau thuế thu được từ việc mở bán các căn hộ này được chia theo tỷ lệ góp vốn như trên.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con là 327 người (31 tháng 12 năm 2015 là 346 người).

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

Các điều chỉnh cần thiết 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 ("tập đoàn").

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

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất :

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

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

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

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

Vào ngày 17 tháng 7 năm 2016, Công ty đã mua lại 70% vốn điều lệ của Công ty TNHH An Việt. Tình hình tài chính của Công ty TNHH An Việt tại thời điểm mua như sau :

Chỉ tiêu	VND
Tiền	29.481.568
Phải thu ngắn hạn khác	7.500.000.000
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	50.219.789
Xây dựng cơ bản dở dang	7.293.653.500
Tài sản cố định hữu hình – Nguyên giá	10.050.065.809
Tài sản cố định hữu hình – Khấu hao lũy kế	(907.642.440)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	(1.650.000.000)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(27.707.273)
Phải trả ngắn hạn khác	(3.074.486.364)
Giá trị hợp lý của tài sản	19.263.584.589
Giá trị sở hữu thuộc Công ty	13.484.509.212
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(1.518.659.212)
Khoản thanh toán bằng tiền cho việc mua lại	11.965.850.000
Trừ : tiền của Công ty TNHH An Việt	29.481.568
Khoản tiền thanh toán thuần	11.936.368.432

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

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

**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 qui đổi sang VND theo tỷ giá ngân hàng công bố tại ngày lập Bảng cân đối kế toán.

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

**3.3 Các khoản đầu tư khác**

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

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

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

### 3.4 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 ngắn hạn là chi phí chăm sóc vườn trà ngoài vụ, chủ yếu bao gồm chi phí nhân công, phân bón và các chi phí có liên quan.

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

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

### 3.6 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 kỳ hiện hành.

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

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian 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
Cây lâu năm	10 năm
Tài sản cố định khác	5 - 18 năm

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỸ 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 và nhà được nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được tính theo phương pháp đường thẳng. 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 công trình*

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

#### *Vườn cây*

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

Giá gốc của vườn cây khi đưa vào khai thác được xác định bằng tổng chi phí đầu tư cho vườn cây và được ghi nhận vào tài sản cố định. Khi thanh lý vườn cây, phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại của vườn cây được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Khấu hao của vườn cây được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khai thác ước tính như sau :

Vườn cây ngắn ngày (chanh dây)	2 - 3 năm
Vườn cây lâu năm (trà, cà phê)	10 năm

### 3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước chủ yếu bao gồm chi phí cải tạo công trình, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng và tiền sử dụng đất.

Chi phí cải tạo công trình, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Tiền sử dụng đất cho 15.000 m<sup>2</sup> đất dùng để xây dựng nhà làm việc tại thửa số 6, tờ bản đồ số 2, tiểu khu số 454, xã Lộc Tân, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam được ghi nhận như là chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ theo thời hạn thuê là đến ngày 5 tháng 6 năm 2058.



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

**3.11 Lợi thế thương mại/Lãi từ giao dịch mua giá rẻ**

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 Thế Kỷ 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.

Khoản lãi từ giao dịch mua rẻ vào công ty con trong năm tài chính này là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư vào Công ty TNHH An Việt nhỏ hơn phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty này tại ngày mua và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**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*

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

*Trên báo cáo tài chính hợp nhất*

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

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

***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.

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

**3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp số dư nợ trên bảng cân đối kế toán, dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Giá trị của khoản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả được dự kiến sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc 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 20% tính trên thu nhập chịu thuế, riêng Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 hiện đang được áp dụng mức thuế suất ưu đãi là 10%.

**3.16 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 Bảo Tuổi Trẻ và Nam Long 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/cá nhân 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
Bảo Tuổi trẻ	Việt Nam	Cổ đông
Ông Nguyễn Mạnh Hào	Việt Nam	Cổ đông/Tổng giám đốc
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long	Việt Nam	Nhận vốn góp đầu tư dự án
Công ty Trần Minh An	Việt Nam	Bên liên quan
Ông Đỗ Đình Dũng	Việt Nam	Giám đốc Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ 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. 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	31/12/2015 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	147.498.617.459	161.131.212.294
	<b>178.069.611.443</b>	<b>182.744.027.402</b>

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

	31/12/2016		31/12/2015	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	166.654.248.985	166.654.248.985	172.411.489.337	172.411.489.337
USD	502.879,13	11.415.362.458	460.657,15	10.332.538.065
		<b>178.069.611.443</b>		<b>182.744.027.402</b>

**4.2 Các khoản đầu tư tài chính**

**Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<b>31.343.126.130</b>	<b>48.691.183.333</b>

**Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (a)	17.989.529.828	10.542.885.411
Đầu tư dài hạn khác (b)	41.123.400.000	41.123.400.000
	<b>59.112.929.828</b>	<b>51.666.285.411</b>
<i>Dự phòng:</i>		
Đầu tư dài hạn khác (c)	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
	<b>(6.750.000.000)</b>	<b>(6.750.000.000)</b>
	<b>52.362.929.828</b>	<b>44.916.285.411</b>

(a) Khoản đầu tư dài hạn vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau :

	31/12/2016		31/12/2015	
	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 Minh Trân	7.446.644.417	8.415.945.000	-	-
	<b>17.989.529.828</b>	<b>40.234.753.000</b>	<b>10.542.885.411</b>	<b>31.818.808.000</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 31 tháng 12 năm 2016

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

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 :

	<b>2016</b> VND	<b>2015</b> VND
Số dư đầu năm	10.542.885.411	11.065.499.736
Tăng trong năm	8.415.945.000	-
Lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	(969.300.583)	(522.614.325)
Số dư cuối năm	<b><u>17.989.529.828</u></b>	<b><u>10.542.885.411</u></b>

(b) Các khoản đầu tư dài hạn khác

	31/12/2016		31/12/2015	
	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông	5%	6.750.000.000	5%	6.750.000.000
- Địa chỉ : TP. Hồ Chí Minh				
- Hoạt động chính : Mua bán, kinh doanh chứng khoán.				
- Tình hình hoạt động : Ngưng hoạt động do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ra quyết định đình chỉ hoạt động.				
Dự án Khu dân cư Gò Sao, Quận 12	49,43%	34.373.400.000	49,43%	34.373.400.000
- Địa chỉ : TP. Hồ Chí Minh				
- Hoạt động chính : 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 <sup>2</sup> .				
- Tình hình hoạt động : Đang triển khai.				
		<b><u>41.123.400.0000</u></b>		<b><u>41.123.400.0000</u></b>

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

	<b>2016</b> VND	<b>2015</b> 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	<b><u>6.750.000.000</u></b>	<b><u>6.750.000.000</u></b>

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.

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

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Phải thu bán đất nền KDC Sông Giồng	-	554.420.000
Phải thu bán nhà tại dự án Camellia Garden	2.075.269.810	-
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, phí dịch vụ tại cao ốc YOCO	-	86.747.981
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	1.000.906.734	1.497.261.484
	<b>3.188.217.124</b>	<b>2.276.829.073</b>

**4.4 Ứng trước cho người bán**

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Ứng trước - nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	17.755.000.000	-
Ứng trước - các nhà thầu xây dựng, cung cấp nội thất cho công trình khách sạn Đảo Ngọc	1.466.668.479	-
Ứng trước cho người bán khác	3.400.509.443	5.021.984.395
	<b>22.622.177.922</b>	<b>5.021.984.395</b>

(\*) Bao gồm :

- 13.755.000.000 VND là khoản ứng trước cho Bà Nguyễn Thị Song Yên để nhận quyền sử dụng đất tại đường Cách Mạng Tháng Tám, Phú Quốc.
- 4 tỷ VND là khoản ứng trước cho Công đoàn báo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất với diện tích 5.922,3 m<sup>2</sup> tại quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Nhà ở thương mại với tổng giá trị chuyển nhượng là 13 tỷ VND theo biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2016.

**4.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn – Bên thứ ba	6.000.000.000	
Phải thu về cho vay ngắn hạn – Bên liên quan	4.500.000.000	
	<b>10.500.000.000</b>	<b>-</b>

Chi tiết khoản phải thu về cho vay ngắn hạn như sau :

- 6 tỷ VND là khoản cho cá nhân vay theo hợp đồng cho vay số 184/HĐM-SMTK21 ngày 2 tháng 12 năm 2016, lãi suất 7,5%/năm, thời hạn vay từ ngày 9 tháng 12 năm 2016 đến ngày 9 tháng 5 năm 2017.
- 4,5 tỷ VND là khoản phải thu từ công ty liên quan theo hợp đồng cho vay ngày 9 tháng 11 năm 2016, lãi suất 6,5%/năm, thời hạn từ tháng 11 năm 2016 đến tháng 5 năm 2017.

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ 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

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu nhân viên	1.230.352.213	889.247.259
Cho bên liên quan mượn tiền	5.556.044.000	-
Lãi dự thu	29.837.161	177.286.550
Ký quỹ	10.000.000	114.000.000
Phải thu khác (*)	848.993.873	1.253.952.358
	<b>7.675.227.247</b>	<b>2.434.486.167</b>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng, mỏ bùn	185.833.437	177.643.067
	<b>185.833.437</b>	<b>177.643.067</b>

(\*) Trong đó, bao gồm 505.384.545 VND là khoản nợ khó đòi và Công ty đã lập dự phòng cho khoản nợ này.

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

	31/12/2016		31/12/2015	
	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
	<b>880.984.545</b>	<b>880.984.545</b>	<b>880.984.545</b>	<b>880.984.545</b>

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

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	880.984.545	880.984.545
Số dư cuối năm	<b>880.984.545</b>	<b>880.984.545</b>

**4.8 Hàng tồn kho**

	31/12/2016 VND	31/12/2015 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 dở dang – Chi phí chăm sóc trồng trọt	357.510.138	-
	<b>2.183.200.937</b>	<b>1.635.102.309</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 31 tháng 12 năm 2016

**4.9 Chi phí trả trước**

	<b>31/12/2016</b> VND	<b>31/12/2015</b> VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công cụ dụng cụ	542.346.469	243.845.115
Chi phí thuê bãi giữ xe	300.365.162	307.539.142
Chi phí khác	390.597.567	295.924.734
	<b>1.233.309.198</b>	<b>847.308.991</b>
<i>Dài hạn</i>		
Chi phí cải tạo công trình	3.360.680.907	295.012.075
Chi phí công cụ dụng cụ	1.452.189.570	1.578.049.095
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	178.083.466	212.551.233
Chi phí khác	453.059.176	80.566.485
Tiền sử dụng đất	732.106.641	-
	<b>6.176.119.760</b>	<b>2.166.178.888</b>

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

	<b>2016</b> VND	<b>2015</b> VND
Số dư đầu năm	2.166.178.888	1.641.950.559
Tăng trong năm	6.359.312.679	2.297.971.991
Phân bổ vào chi phí trong năm	(2.349.371.807)	(1.773.743.662)
Số dư cuối năm	<b>6.176.119.760</b>	<b>2.166.178.888</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 31 tháng 12 năm 2016

**4.10 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Thảm cỏ cây xanh VND	Tài sản khác VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>							
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 trong năm	-	495.000.000	-	-	-	6.868.691.818	7.363.691.818
Tăng từ xây dựng cơ bản	3.043.190.689	-	-	-	-	-	3.043.190.689
Tăng do mua lại công ty con	-	-	1.210.189.909	-	8.839.875.900	-	10.050.065.809
Thanh lý	(395.339.328)	(155.000.000)	(1.210.189.909)	-	-	-	(1.760.529.237)
Vào ngày 31/12/2016	96.629.596.166	7.979.051.787	5.124.877.294	512.016.700	11.834.766.252	10.923.058.108	<b>133.003.366.307</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
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	198.314.389	9.500.509	883.987.590	465.756.087	9.505.356.394
Tăng do mua lại công ty con	-	-	907.642.440	-	-	-	907.642.440
Thanh lý	(376.176.860)	(155.000.000)	(920.248.585)	-	-	-	(1.451.425.445)
Vào ngày 31/12/2016	52.227.686.399	6.145.695.353	4.320.141.579	512.016.700	3.878.877.942	3.819.506.246	<b>70.903.924.219</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
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	-	7.955.888.310	7.103.551.862	<b>62.099.442.088</b>

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 26.811.302.225 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 24.685.812.864 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

**4.11 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm kế toán VND	Chi phí đền bù giải tỏa VND	Quyền sử dụng đất VND	Phí giấy phép khai thác mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Vào ngày 01/01/2016	251.942.840	15.584.734.702	17.395.636.274	761.405.136	400.000.000	34.393.718.952
Vào ngày 31/12/2016	251.942.840	15.584.734.702	17.395.636.274	761.405.136	400.000.000	<b>34.393.718.952</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
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	652.251.348
Vào ngày 31/12/2016	166.352.840	3.947.999.206	-	182.287.912	274.999.964	<b>4.571.639.922</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
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	<b>29.822.079.030</b>

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

**4.12 Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng  VND
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2016	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	<b>36.542.225.319</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2016	782.375.799	21.415.862.205	2.532.274.460	24.730.512.464
Khấu hao trong năm	-	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	<b>26.011.435.282</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
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	2.151.533.451	3.899.078.728	4.480.177.858	<b>10.530.790.037</b>

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).

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	82.815.864.953	82.260.048.710
- Khu dân cư Camellia Garden	(*) 207.724.105.208	96.011.478.336
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	713.642.742	713.642.742
- Dự án Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức	400.563.688	-
- Khu du lịch suối khoáng Phong Điền, Bình Thuận	1.697.785.788	1.577.640.288
	<b>293.351.962.379</b>	<b>180.562.810.076</b>

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	146.237.261.748	129.359.678.176
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng và thiết kế, đo vẽ	139.064.668.552	47.910.951.921
Các chi phí khác	8.050.032.079	3.292.179.979
	<b>293.351.962.379</b>	<b>180.562.810.076</b>

(\*) Đây là dự án cùng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần đầu tư Nam Long (xem thêm thuyết minh 4.20).

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ 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 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 do mua sắm trong năm	17.074.254.478	23.137.654.274
Tăng do mua lại công ty con	7.293.653.500	-
Kết chuyển tài sản cố định hữu hình trong năm	(3.043.190.689)	(28.075.358.738)
Kết chuyển tài sản cố định vô hình trong năm	-	(17.195.636.274)
Kết chuyển chi phí trong năm	(453.462.129)	(113.170.075)
Kết chuyển chi phí trả trước	(2.583.942.268)	-
Số dư cuối năm	<b>41.976.390.241</b>	<b>23.689.077.349</b>

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 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	11.835.993.781	928.155.503
Chi phí đầu tư trồng cây	7.584.984.609	-
Khác	290.398.182	290.398.182
	<b>41.976.390.241</b>	<b>23.689.077.349</b>

(\*) Chi 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 31 tháng 12 năm 2016, tập đoàn chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

**4.15 Phải trả người bán**

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Phải trả người bán - Bên liên quan	448.899.999	-
Phải trả người bán - Bên thứ ba (*)	48.787.656.370	2.718.072.158
	<b>49.236.556.369</b>	<b>2.718.072.158</b>

(\*) Bao gồm 43.030.815.083 VND là khoản phải trả cho Công ty TNHH MTV ĐTXD PT Nam Khang – Nhà thầu thi công dự án Camellia Garden.

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Người mua trả tiền trước - Bên thứ ba	14.145.816.399	169.288.068
	<b>14.145.816.399</b>	<b>169.288.068</b>

Bao gồm 13.976.829.900 VND các khoản ứng trước của khách hàng theo tiến độ để mua các căn hộ thuộc dự án Camellia Garden.

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 Thuế**

*Thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) được khấu trừ*

	2016	2015
		VND
Số dư đầu năm	1.460.062.979	267.758.731
Phát sinh trong năm:		
- Thuế GTGT được khấu trừ	15.654.131.368	6.985.099.769
- Thuế GTGT đã khấu trừ	(9.511.669.675)	(5.792.795.521)
Số dư cuối năm	<u>7.602.524.672</u>	<u>1.460.062.979</u>

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

	Vào ngày 01/01/2016 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Vào ngày 31/12/2016 VND
Thuế giá trị gia tăng	304.035.384	6.663.691.935	(6.567.720.937)	400.006.382
Thuế tiêu thụ đặc biệt	73.590.210	856.169.057	(865.094.580)	64.664.687
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.722.110.136	10.295.424.076	(15.608.848.634)	3.408.685.578
Thuế thu nhập cá nhân	57.127.821	1.238.589.900	(1.122.449.481)	173.268.240
Thuế tài nguyên	21.388.440	351.850.197	(343.038.837)	30.199.800
Tiền sử dụng đất	-	746.053.000	(746.053.000)	-
Tiền thuê đất, thuế nhà đất	-	138.029.672	(138.029.672)	-
Phí môi trường	43.339.431	515.924.195	(516.067.776)	43.195.850
Lệ phí trước bạ	-	3.730.265	(3.730.265)	-
Thuế môn bài	-	22.000.000	(22.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>9.221.591.422</b>	<b>20.831.462.297</b>	<b>(25.933.033.182)</b>	<b>4.120.020.537</b>
Trong đó				
Phải thu (thuế TNDN)	(897.507)			(897.507)
Phải trả	9.222.488.929			4.120.918.044

**4.18 Quỹ khen thưởng và phúc lợi (“KTPL”)**

	2016	2015
	VND	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	2.274.257.803	3.287.318.028
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông không kiểm soát	163.578.000	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	<u>5.061.884.696</u>	<u>4.969.972.384</u>

**4.19 Vay và nợ dài hạn**

	31/12/2016	31/12/2015
	VND	VND
Vay dài hạn	12.010.564.218	-
	<u>12.010.564.218</u>	<u>-</u>

Đây là khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh quận 2 để xây dựng khách sạn Đảo Ngọc, với hạn mức là 28 tỷ VND, thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và lãi suất vay hiện tại là 7%/năm. Thời gian ân hạn cho khoản vay này là 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này sẽ được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

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

**4.20 Phải trả khác**

		<b>31/12/2016</b> VND	<b>31/12/2015</b> VND
<b>Ngắn hạn</b>			
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh (a)		5.927.033.863	5.667.593.359
Lợi nhuận phải trả Công ty Nam Long/ hợp tác kinh doanh (b)		6.586.618.996	-
Khách hàng đặt cọc mua nhà thuộc dự án Camellia Garden		25.244.856.644	-
Bà Tăng Thị Cẩm Tú (c)		9.990.000.000	-
Ông Trần Quang Mỹ (d)		5.221.697.508	-
Phải trả bên liên quan		5.337.793.546	-
Cổ tức còn phải trả		386.392.860	569.218.820
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội		16.382.222	-
Các khoản phải trả khác		799.477.530	1.080.091.137
		<b>59.510.253.169</b>	<b>7.316.903.316</b>
<b>Dài hạn</b>			
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 (a)		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 (b)		115.741.692.288	77.131.692.288
		<b>136.112.376.874</b>	<b>97.431.879.364</b>

- (a) 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 sau khi phân phối quỹ dự trừ bắt buộc (5%) và khen thưởng phúc lợi (5%) từ lợi nhuận này được chia đều cho 2 bên. Trong năm 2016, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 5.927.033.863 VND (năm 2015 là 5.667.593.359 VND).
- (b) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu dân cư 9B-7 Khu đô thị Nam Sài Gòn (dự án Camellia Garden) 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, Nam Long và Công ty bắt đầu mở bán các căn hộ thuộc dự án Camellia Garden, lợi nhuận sau thuế thu được từ việc mở bán các căn hộ này được chia theo tỷ lệ góp vốn là Nam Long : 60% và Công ty : 40%. Lợi nhuận phải chia cho Nam Long trong năm 2016 là 6.586.618.996 VND.
- (c) Đây là khoản tiền nhận từ bà Tăng Thị Cẩm Tú để chuyển nhượng lại diện tích 9.990 m<sup>2</sup> tại dự án Khu dân cư Phước Long B, quận 9 theo hợp đồng nguyên tắc vào ngày 15 tháng 7 năm 2016.
- (d) Theo hợp đồng nguyên tắc về chuyển nhượng cổ phần số 12/HĐCNV ngày 24 tháng 10 năm 2016, Công ty đồng ý chuyển nhượng toàn bộ 50% vốn góp (tương đương 16.818.808.000 VND) trong Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 cho ông Trần Quang Mỹ với giá trị chuyển nhượng là 13.221.697.000 VND. Và số tiền 5.221.697.508 VND là khoản ứng trước của ông Mỹ để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty trong công ty này.

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

**4.21 Thuế thu nhập hoãn lại**

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
	VND	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 khấu hao	15.264.366	10.567.638
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(42.577.392)	(243.235.138)
	<u><b>(27.313.026)</b></u>	<u><b>(232.667.500)</b></u>
Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại trong năm như sau :		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	VND	VND
Số dư đầu năm	(232.667.500)	996.083.534
Ghi nhận thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại	205.354.474	(1.228.751.034)
Số dư cuối năm	<u><b>(27.313.026)</b></u>	<u><b>(232.667.500)</b></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

**4.22 Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
<b>Năm 2015</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	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 HDQT 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 ghi toán đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con	-	-	-	-	(3.234.486.971)	-	(3.234.486.971)
<b>Số dư 31/12/2015</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>202.106.646.502</b>	<b>13.173.706.600</b>	<b>465.135.502.946</b>
<b>Năm nay</b>							
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
Điều chỉnh lại	-	-	-	143.079.884	(143.079.884)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	36.670.243.575	2.701.614.572	39.371.858.147
Phân vốn và lợi nhuận thuộc cổ đồng thiểu số của Công ty An Việt tại ngày mua	-	-	-	-	-	5.779.075.377	5.779.075.377
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(2.274.257.803)	(163.578.000)	(2.437.835.803)
Thường HDQT và BKS	-	-	-	-	(602.000.000)	-	(602.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(5.927.033.863)	-	(5.927.033.863)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	-	-	-	-	(6.586.618.996)	-	(6.586.618.996)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(16.243.770.000)	(3.000.000.000)	(19.243.770.000)
<b>Số dư 31/12/2016</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>(124.283.168.376)</b>	<b>34.174.443.854</b>	<b>207.000.129.531</b>	<b>18.490.818.549</b>	<b>475.489.177.808</b>

**Vốn cổ phần :** Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, vốn điều lệ của Công ty là 193.363.710.000 VND, chia thành 19.336.371 cổ phần.

CÔNG TY CỔ PHẦN 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)**

**b) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối**

	Các năm trước VND	Năm hiện hành VND	Cộng VND
<b>Năm trước</b>			
Số dư 01/01/2015	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	<b>145.521.257.176</b>	<b>56.585.389.326</b>	<b>202.106.646.502</b>
<b>Năm nay</b>			
Số dư 01/01/2016	202.106.646.502	-	202.106.646.502
Lợi nhuận trong năm	-	36.670.243.575	36.670.243.575
Điều chỉnh tăng quỹ đầu tư phát triển	(143.079.884)	-	(143.079.884)
Trích lập quỹ KTPL	-	(2.274.257.803)	(2.274.257.803)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(5.927.033.863)	(5.927.033.863)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	-	(6.586.618.996)	(6.586.618.996)
Chi thường HĐQT và BKS	(602.000.000)	-	(602.000.000)
Chia cổ tức	(16.243.770.000)	-	(16.243.770.000)
Số dư 31/12/2016	<b>185.117.796.618</b>	<b>21.882.332.913</b>	<b>207.000.129.531</b>

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 12% mệnh giá.

**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 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

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2016	31/12/2015
- 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)	(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		



CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỲ 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. 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
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	25.080.252.784	24.408.190.322
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 bán nhà (Camellia Garden)	38.741.171.393	-
Doanh thu từ chuyển nhượng đất nền, dự án	-	134.433.919.723
Doanh thu từ sản phẩm nông nghiệp	150.081.000	-
Doanh thu dịch vụ khác	379.641.116	212.662.498
	<b>147.591.054.378</b>	<b>240.012.198.236</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>147.591.054.378</b>	<b>240.012.198.236</b>

**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 bán nhà (Camellia Garden)	24.563.691.266	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	28.006.752.846	25.928.524.483
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	14.249.740.119	13.932.208.331
Giá vốn chuyển nhượng đất nền, dự án	-	79.827.324.698
Giá vốn từ sản phẩm nông nghiệp	1.787.879.465	-
	<b>77.511.787.819</b>	<b>128.182.134.870</b>

Giá vốn hàng bán theo yếu tố :

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nguyên vật liệu	7.957.906.748	7.058.294.281
Chi phí nhân công	20.852.258.873	19.404.898.927
Chi phí khấu hao	11.160.549.086	8.545.740.501
Chi phí đất nền	24.563.691.266	79.827.324.698
Chi phí khác	12.977.381.846	13.345.876.463
	<b>77.511.787.819</b>	<b>128.182.134.870</b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	2016 VND	2015 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và tiền cho vay	9.663.330.999	9.796.953.095
Lãi chênh lệch tỷ giá	140.047.366	519.354.816
Khác	1.436.364	4.971.778
	<b>9.804.814.729</b>	<b>10.321.279.689</b>

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

**5.4 Lỗ trong công ty liên doanh, liên kết**

	2016 VND	2015 VND
Lỗ trong Công ty Minh Trần	969.300.583	-
Lỗ trong Công ty Codona Thể Kỳ 21	-	522.614.325
	<b>969.300.583</b>	<b>522.614.325</b>

**5.5 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 hoa hồng	2.193.644.001	6.052.961.183
Các chi phí khác	5.164.938.117	5.050.732.455
	<b>10.773.379.338</b>	<b>13.917.249.023</b>

**5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nhân viên	14.065.075.331	12.143.592.624
Chi phí khấu hao tài sản cố định	167.459.295	99.087.989
Các chi phí khác	5.029.988.811	5.102.982.970
	<b>19.262.523.437</b>	<b>17.345.663.583</b>

**5.7 Lợi nhuận/(lỗ) khác**

	2016 VND	2015 VND
Thu thanh lý tài sản cố định	135.000.000	-
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	(309.103.792)	(33.585.856)
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	(174.103.792)	(33.585.856)
Lợi thế thương mại (thuyết minh 3.11)	1.518.659.212	-
Thu tiền điện nước từ quầy lưu niệm, nhà hàng	204.488.390	165.140.295
Thu nhập từ xử lý công nợ	450.000.000	-
Phí tư vấn thủ tục bàn giao dự án Bình Hòa	(909.090.909)	-
Các khoản phạt thuế, vi phạm hành chính	(220.491.783)	(137.053.765)
Chi phí khác	(304.338.572)	(172.709.603)
	<b>565.122.546</b>	<b>(178.208.929)</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ 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”)**

	<b>2016</b> VND	<b>2015</b> VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại (thuyết minh 4.21)	10.277.496.803 <u>(205.354.474)</u> <b>10.072.142.329</b>	18.662.327.395 <u>1.228.751.034</u> <b>19.891.078.429</b>

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

	<b>2016</b> VND	<b>2015</b> VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	49.444.000.476	88.711.245.266
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	940.162.624	1.146.747.117
Khoản chi từ quỹ phúc lợi được khấu trừ	(594.680.682)	(335.523.636)
Thu nhập không chịu thuế (lãi từ giao dịch mua rẻ)	(1.518.659.212)	-
Chênh lệch tạm thời :		
Chi phí khấu hao mỏ bùn Cam Ranh	23.483.640	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.003.288.729	(512.310.839)
Chi phí trích trước trong năm trước đã chi trong năm	-	(1.031.002.652)
Chuyển lỗ của năm trước	-	(4.776.600.101)
Khoản lỗ chuyển sang năm sau	2.089.888.433	206.059.835
<b>Lợi nhuận tính thuế</b>	<b>51.387.484.008</b>	<b>83.408.614.900</b>
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành (2016:20%; 2015: 22%)	10.277.496.803	18.349.895.298
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	-	312.432.097
	<b>10.277.496.803</b>	<b>18.662.327.395</b>

**5.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	24.156.590.716 VND	59.872.707.354 VND
Trừ trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	<u>(2.274.257.803 VND)</u>	<u>(3.287.318.028 VND)</u>
	21.882.332.913 VND	56.585.389.326 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	13.536.475 CP	16.035.051 CP
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.617 VND/CP</b>	<b>3.529 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 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 tâm khoáng, bùn; dịch vụ nhà hàng, khách sạn, nông nghiệp và dịch vụ khác.

Kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tâm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Nông nghiệp		Khác		Cộng	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Doanh thu bán cho bên ngoài	38.741	134.434	25.080	24.408	68.178	12.779	14.281	12.779	150	-	380	213	147.591	240.012
Giá vốn	(24.564)	(79.827)	(8.904)	(8.494)	(25.929)	(13.932)	(14.250)	(13.932)	(1.787)	-	-	-	(77.512)	(128.182)
<b>Kết quả bộ phận</b>	<b>14.177</b>	<b>54.607</b>	<b>16.176</b>	<b>15.914</b>	<b>40.952</b>	<b>42.249</b>	<b>31</b>	<b>(1.153)</b>	<b>(1.638)</b>	<b>380</b>	<b>213</b>	<b>213</b>	<b>70.079</b>	<b>111.830</b>
Chi phí không phân bổ													(30.036)	(31.263)
Doanh thu tài chính													9.805	10.321
Chi phí tài chính													-	(1.477)
Lỗ trong công ty liên doanh													(969)	(523)
Lợi nhuận khác													565	(178)
Thuế TNDN hiện hành													(10.277)	(18.662)
Thuế TNDN hoãn lại													205	(1.228)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>													<b>39.372</b>	<b>68.820</b>
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	273	2.676	20.219	417	269	17.363	-	-	-	20.456	20.761
Chi phí khấu hao	-	-	1.285	1.441	4.760	2.547	4.312	4.689	1.156	-	-	-	11.513	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	Đơn vị tính: triệu VND													
	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tâm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Nông nghiệp		Khác		Cộng	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Tài sản bộ phận	300.261	184.391	11.057	12.236	64.053	66.652	73.395	59.441	29.127	-	62.890	44.916	540.783	367.636
Tài sản không phân bổ													219.260	222.757
<b>Cộng tài sản</b>	<b>216.021</b>	<b>78.452</b>	<b>26.320</b>	<b>26.104</b>	<b>3.674</b>	<b>4.505</b>	<b>13.157</b>	<b>1.010</b>	<b>10.555</b>	<b>-</b>	<b>5.236</b>	<b>-</b>	<b>760.043</b>	<b>590.393</b>
Nợ phải trả bộ phận													274.963	110.071
Nợ phải trả không phân bổ													9.591	15.187
<b>Cộng nợ phải trả</b>													<b>284.554</b>	<b>125.258</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 THÉ 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 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	31/12/2016	31/12/2015
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	178.070	182.744	178.070	182.744
Đầu tư tài chính ngắn hạn	31.343	48.691	31.343	48.691
Phải thu khách hàng	3.188	2.276	3.188	2.276
Phải thu khác	6.794	1.554	6.794	1.554
	<b>219.395</b>	<b>235.265</b>	<b>219.395</b>	<b>235.265</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	49.237	2.718	49.237	2.718
Các khoản phải trả khác	59.124	6.748	59.124	6.748
Phải trả dài hạn khác	136.112	97.432	136.112	97.432
	<b>244.473</b>	<b>106.898</b>	<b>244.473</b>	<b>106.898</b>

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 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.
- 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 2016.

*Đơn vị tính : Triệu VND*

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 2 năm	Từ 2 đến 5 năm
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	108.360	6.036	130.076
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015</b>			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	9.466	5.966	91.466

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	2016 VND	2015 VND
<b>Báo Tuổi Trẻ</b>		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.927.033.863	5.667.593.359
<b>Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long</b>		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án	38.610.000.000	18.684.675.629
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	6.586.618.996	-
<b>Công ty TNHH Trần Minh An</b>		
Cho mượn tiền	4.500.000.000	-
<b>Ông Nguyễn Mạnh Hào</b>		
Cho mượn tiền	850.000.000	-

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

Bên liên quan/Nội dung số dư	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
<b>Báo Tuổi Trẻ</b>		
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(5.927.033.863)	(5.667.593.359)
Phải trả dài hạn khác - góp vốn liên doanh Yoco	(14.334.529.046)	(14.334.529.046)
<b>Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long</b>		
Phải trả dài hạn khác – nhận góp vốn đầu tư dự án 9B7	(115.741.692.288)	(77.131.692.288)
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(6.586.618.996)	-
Phải trả thương mại	(448.899.999)	-
<b>Công ty TNHH Trần Minh An</b>		
Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.500.000.000	-
<b>Ông Nguyễn Mạnh Hào</b>		
Phải thu khác	850.000.000	-
<b>Ông Đỗ Đình Dũng - Giám đốc Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21</b>		
Tạm ứng	4.706.044.000	-
Phải trả khác	(5.162.793.546)	-

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

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

**8.2 Cam kết phải trả**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản phải trả chưa thực hiện đối với các hợp đồng chủ yếu đã ký kết về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây dựng cơ bản là 27.712.345.465 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

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.



**NGUYỄN MẠNH HẢO**

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2017

**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**

Người lập/ Kế toán trưởng