



**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**

## **QUÝ 4 NĂM 2016**



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>193.900.660.857</b>	<b>193.227.502.834</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>143.723.118.687</b>	<b>148.328.038.598</b>
Tiền	111		21.339.515.195	12.345.838.840
Các khoản tương đương tiền	112		122.383.603.492	135.982.199.758
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>4.2</b>	<b>28.843.126.130</b>	<b>38.552.183.333</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		28.843.126.130	38.552.183.333
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>15.274.907.471</b>	<b>4.893.618.847</b>
Phải thu khách hàng ngắn hạn	131	<b>4.3</b>	2.187.310.390	779.567.589
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>4.4</b>	5.018.907.722	3.039.542.932
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Các khoản phải thu khác	136	<b>4.5</b>	8.396.489.359	1.402.308.326
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	<b>4.6</b>	(327.800.000)	(327.800.000)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Hàng tồn kho	141		-	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>160</b>		<b>6.059.508.569</b>	<b>1.453.662.056</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		398.968.320	194.628.165
Thuế GTGT được khấu trừ	152	<b>4.10</b>	5.660.550.249	1.259.033.891
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>457.766.324.957</b>	<b>316.924.778.548</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>-</b>	<b>4.409.190</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	<b>4.7</b>	-	4.409.190
Nguyên giá	222		3.695.538.162	3.695.538.162
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.695.538.162)	(3.691.128.972)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(45.662.840)	(45.662.840)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>4.8</b>	<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>291.654.176.591</b>	<b>178.985.169.788</b>
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.9	291.654.176.591	178.985.169.788
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.2</b>	<b>155.581.358.329</b>	<b>126.123.486.715</b>
Đầu tư vào công ty con	251		144.283.000.000	118.917.150.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		40.229.753.000	31.818.808.000
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		(70.054.794.671)	(65.735.871.285)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	-
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>651.666.985.814</b>	<b>510.152.281.382</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>253.976.491.807</b>	<b>115.286.891.274</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>117.732.683.822</b>	<b>17.611.776.772</b>
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		44.018.948.454	1.320.435.827
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		14.078.889.900	
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.10	2.139.249.087	6.612.978.178
Phải trả người lao động	314			
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		360.000.000	
Phải trả nội bộ ngắn hạn	318		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		22.777.526	135.650.229
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.11	53.801.997.915	6.429.801.848
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.12	3.510.820.940	3.112.910.890
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>136.243.807.985</b>	<b>97.875.114.502</b>
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
Chi phí phải trả dài hạn	333			
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
Phải trả dài hạn khác	337	4.11	136.112.376.874	97.431.879.364
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339			
Cổ phiếu ưu đãi	340			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	4.13	131.431.111	243.235.138
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>397.690.494.007</b>	<b>394.865.390.108</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.14</b>	<b>397.690.494.007</b>	<b>394.865.390.108</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b			
Thặng dư vốn cổ phần	412		146.743.244.250	146.743.244.250



Quyền chọn đổi trái phiếu	413	-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-
Cổ phiếu quỹ (*)	415	(124.283.168.376)	(124.283.168.376)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	418	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418	32.654.220.091	32.654.220.091
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	421	149.212.488.042	146.387.384.143
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	129.541.614.143	107.252.547.616
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	19.670.873.899	39.134.836.527
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	-	-
Nguồn kinh phí	431	-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-	-
	439	-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>651.666.985.814</b>	<b>510.152.281.382</b>



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



**NGUYỄN MẠNH HÀO**

Tổng Giám đốc

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**  
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
 Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2016 đến 31/12/2016

	Mã số	Thu yết minh h	QUÝ 4/2016 VND	LŨY KẾ QUÝ 4/2016 VND	QUÝ 4/2016 VND	LŨY KẾ QUÝ 4/2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		45.087.934.437	64.201.065.293	10.000.935.031	159.054.772.543
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	5.1	<b>45.087.934.437</b>	<b>64.201.065.293</b>	<b>10.000.935.031</b>	<b>159.054.772.543</b>
Giá vốn hàng bán	11	5.2	26.966.746.009	33.375.401.049	6.888.734.800	88.321.402.056
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>18.121.188.428</b>	<b>30.825.664.244</b>	<b>3.112.200.231</b>	<b>70.733.370.487</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	1.883.036.925	23.504.811.205	1.942.949.479	8.735.360.461
Chi phí tài chính	22		3.186.258.400	4.395.341.344	2.614.510.787	6.365.833.417
Chi phí bán hàng	25		371.825.532	396.907.350	340.000	3.761.877.367
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	3.621.167.529	10.166.107.549	2.356.421.434	8.609.266.600
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>12.824.975.892</b>	<b>39.382.119.206</b>	<b>83.877.489</b>	<b>60.711.743.564</b>
Thu nhập khác	31		234.286.900	234.263.947	67.087.692	101.874.792
Chi phí khác	32		924.090.827	1.410.567.314	54.523.506	163.354.921
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(689.824.027)</b>	<b>(1.176.300.367)</b>	<b>12.564.086</b>	<b>(61.480.129)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>60</b>		<b>12.135.151.865</b>	<b>38.205.818.839</b>	<b>96.441.575</b>	<b>60.650.263.435</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.5	2.588.334.404	4.784.687.804	145.902.918	12.257.302.834
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.5	(111.804.027)	(111.804.027)	-	1.232.498.069
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)</b>			<b>9.660.621.488</b>	<b>33.532.935.062</b>	<b>(49.461.343)</b>	<b>47.160.462.512</b>
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ + Nam Long)		4.14	7.746.294.636	12.514.745.359	1.178.685.378	5.667.593.359
<b>Lợi nhuận chia cho chủ sở hữu</b>	<b>60</b>		<b>1.914.326.852</b>	<b>21.018.189.703</b>	<b>(1.228.126.721)</b>	<b>41.492.869.153</b>



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



**NGUYỄN MẠNH HẢO**  
 Tổng Giám đốc  
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2017



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2016 đến 31/12/2016

	Mã số	LŨY KẾ QUÝ 4/2016 VND	LŨY KẾ QUÝ 4/2015 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	38.205.818.839	60.650.253.435
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.285.332.008	1.441.444.088
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	4.318.923.386	6.385.833.417
(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	(21.780.704.556)	(8.215.995.645)
Chi phí lãi vay	06	-	-
<b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>21.889.548.316</b>	<b>59.749.224.456</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(14.782.804.982)	(412.377.064)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(55.891.604.076)	48.882.704.113
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	73.265.663.039	12.233.219.295
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(204.330.155)	159.745.745
Tiền lãi vay đã trả	13	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(9.358.178.460)	(8.695.781.961)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(949.405.753)	(1.680.418.400)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>13.968.887.929</b>	<b>110.036.316.184</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(272.764.500)
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, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	9.709.057.203	56.675.483.334
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(35.378.795.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.800.000.000	4.174.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	21.780.704.556	8.215.995.645
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(2.287.033.241)</b>	<b>68.792.714.479</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	-	(105.808.907.424)
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(16.426.595.960)	(14.520.108.640)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(16.426.595.960)</b>	<b>(120.329.016.064)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>	<b>(4.744.741.272)</b>	<b>58.500.014.599</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>	<b>60</b>	<b>148.328.038.598</b>	<b>89.315.713.160</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	139.821.361	512.310.839
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	<b>70</b>	<b>143.723.118.687</b>	<b>148.328.038.598</b>

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

  
**NGUYỄN MẠNH HẢO**  
 Tổng Giám đốc

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ 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 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 của Công ty được đặt tại Cao ốc Tuổi Trẻ số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

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

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.

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.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, số lượng nhân viên của Công ty là 51 người (31 tháng 12 năm 2015 là 54 người).

### 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính được 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.

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 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 kỳ 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 chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và do đánh giá lại được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trong kỳ.

### 3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng 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 kỳ.

### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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 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 kỳ.

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

Máy móc thiết bị	2 - 7 năm
Phương tiện vận tải	3 năm
Dụng cụ quản lý	3 - 6 năm

### 3.5 Tài sản cố định vô hình

Phần mềm kế toán được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được phân bổ trong thời gian 3 năm. Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 45.662.840 VND.

### 3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà do Công ty 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 cửa và vật kiến trúc	6 - 25 năm
Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài	Không trích khấu hao



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 3.7 Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn

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.

### 3.8 Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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 ghi nhận 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia phát sinh từ các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và đầu tư dài hạn khác:

- cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận như khoản doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận;
- cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi nhận giảm giá trị khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

### 3.9 Các khoản phải trả và phải trả khác

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

### 3.10 Chi phí phải trả

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

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

#### ***Doanh thu từ lợi nhuận được chia***

Doanh thu từ lợi nhuận được chia được ghi nhận khi quyền nhận lợi nhuận được xác lập.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 3.12 Trích lập các quỹ

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; và các quỹ khác (quỹ đầu tư phát triển...).

### 3.13 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 kỳ tài chính, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến các năm trước.

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

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

### 3.14 Các bên có 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 TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Khải Hoàn	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH AN Việt Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Khoa Học Nông Nghiệp Minh Triết	Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty liên doanh
Báo Tuổi trẻ	Việt Nam	Cổ đồng
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long	Việt Nam	Nhận vốn góp đầu tư dự án



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ 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	01/01/2016 VND
Tiền mặt tồn quỹ	210.264.978	299.769.323
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.129.250.217	12.046.069.517
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	122.383.603.492	135.982.199.758
	<b>143.723.118.687</b>	<b>148.328.038.598</b>

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	132.307.766.558	132.307.766.558	137.995.500.533	137.995.500.533
USD	502.879,13	11.415.352.129	460.657,15	10.332.538.065
		<b>143.723.118.687</b>		<b>148.328.038.598</b>

**4.2 Các khoản đầu tư tài chính****(a) 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	<b>28.843.126.130</b>	<b>38.552.183.333</b>

**(b) Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Giá gốc:</b>		
Đầu tư vào công ty con	144.217.150.000	118.917.150.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	40.229.753.000	31.818.808.000
Đầu tư vào đơn vị khác	41.123.400.000	41.123.400.000
	<b>225.636.153.000</b>	<b>191.859.358.000</b>
<b>Dự phòng:</b>		
Đầu tư vào công ty con	(41.075.516.499)	(37.709.948.696)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(22.229.278.172)	(21.275.922.689)
Đầu tư vào đơn vị khác	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
	<b>(70.054.794.671)</b>	<b>(65.735.871.285)</b>
<b>Giá trị thuần</b>	<b>155.581.358.329</b>	<b>126.123.486.715</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Giá trị đầu tư và tỷ lệ (%) nắm giữ của Công ty trong các công ty con, công ty liên doanh, liên kết và các đơn vị khác như sau:

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	31/12/2016 VND	% sở hữu	01/01/2016 VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>							
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Tỉnh Khánh Hòa	Khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	Đang hoạt động (*)	85%	15.587.150.000 (*)	85%	17.187.150.000
Công ty TNHH Ham Tân Thế Kỷ 21	Tỉnh Bình Thuận	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 Đà Chim	Đang hoạt động; Đến ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty TNHH Ham Tân Thế Kỷ 21 vẫn đang trong tình trạng lỗ và Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này	100%	80.000.000.000	100%	80.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Khải Hoàn	TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng và khai thác du lịch, khai thác nước khoáng, bùn khoáng	Đã hoàn tất việc khảo sát thăm dò mỏ khoáng nông Phong Điền và đang trình hồ sơ cho Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định để được cấp giấy phép khai thác	98,86%	1.730.000.000	98,86%	1.730.000.000
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21	Tỉnh Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch, đại lý du lịch, bán lẻ hàng hóa	Đang triển khai thiết kế xây dựng	100%	35.000.000.000	100%	20.000.000.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**  
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất nông nghiệp kết hợp trên diện tích đất lâm nghiệp.	Đang triển khai trồng trà, cà phê...	70%	11.965.850.000		118.917.150.000
(*) : Trong kỳ tài chính này, giá gốc của khoản đầu tư vào Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 giảm 1,6 tỷ VND do Công ty nhận được khoản lợi nhuận được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư.							
4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)							
Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	31/12/2016 VND	% sở hữu	01/01/2016 VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết							
Công ty TNHH Tân Uyên	Tỉnh Bình Dương	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Ngưng hoạt động và Cty đã lập dự phòng cho khoản đầu tư này	41%	15.000.000.000	41%	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư và KD KDL Sinh thái Hồ Sông Mây	Đang quy hoạch và đền bù giải tỏa KDL sinh thái Hồ Sông Mây	50%	16.818.808.000	50%	16.818.808.000
Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trán	Tỉnh Trà Vinh	Trồng trọt, chăn nuôi, khai thác gỗ, thủy sản biển, bán buôn nông, lâm thủy sản....	Đang hoạt động	40%	8.410.945.000		
					40.229.753.000		31.818.808.000
Đầu tư vào đơn vị khác							
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	5%	6.750.000.000
Dự án Khu dân cư Gò Sạc, TP. Quận 12	Hồ Chí Minh	HTĐT vào dự án để phân chia SP và khai thác KD KDC cư Gò Sạc, p. Thạnh Xuân, Q. 12 với DT là 34.394 m <sup>2</sup>	Đang triển khai	49,43%	34.373.400.000	49,43%	34.373.400.000
					41.123.400.000		41.123.400.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ tài chính, chi tiết các khoản dự phòng đầu tư tài chính dài hạn như sau :

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	41.075.518.499	37.709.948.896
Công ty CP Khoa học nông nghiệp Minh Trần	953.355.583	
Công ty TNHH Tân Uyên	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	6.275.922.589	6.275.922.589
Công ty Chứng khoán Viễn Đông	6.750.000.000	6.750.000.000
	<b>70.054.794.671</b>	<b>65.735.871.285</b>

Tình hình tăng giảm của dự phòng đầu tư tài chính dài hạn như sau :

	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND	Năm 2015 VND
Số dư đầu kỳ/năm	65.735.871.285	59.350.037.868
Trích lập trong kỳ/năm	4.318.923.386	6.385.833.417
Số dư cuối kỳ/năm	<b>70.054.794.671</b>	<b>65.735.871.285</b>

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

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải thu bán nhà dự án Camellia Garden (9B7)	2.075.269.810	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, phí dịch vụ tại cao ốc YOCO	-	86.747.981
	<b>2.187.310.390</b>	<b>779.567.589</b>

**4.4 Ứng trước cho người bán**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Ứng trước cho người bán - nhà thầu xây dựng	999.128.722	3.039.542.932
Công đoàn bảo Tuổi Trẻ (*)	4.000.000.000	-
Yoco	14.781.000	
Khác (*)	5.000.000	-
	<b>5.018.907.722</b>	<b>779.567.589</b>

(\*) Đây là khoản ứng trước cho Công đoàn bảo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất với diện tích 5.922,3 m<sup>2</sup> tại quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Nhà ở thương mại với tổng giá trị chuyển nhượng là 13 tỷ VND theo biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2016.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**4.5 Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải thu nhân viên tạm ứng	877.500.000	537.079.231
Phải thu tiền cho công ty con mượn	6.025.000.000	500.000.000
Phải thu khác	1.493.989.359	365.229.095
	<b>8.396.489.359</b>	<b>1.402.308.326</b>

**4.6 Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu 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
Phải thu khác	<b>327.800.000</b>	<b>327.800.000</b>	<b>327.800.000</b>	<b>327.800.000</b>

Tình hình tăng giảm của dự phòng phải thu khó đòi như sau :

	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	327.800.000	327.800.000
Số dư cuối kỳ/năm	<b>327.800.000</b>	<b>327.800.000</b>

**4.7 Tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2016	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	3.695.538.162
Vào ngày 31/12/2016	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	3.695.538.162
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2016	421.827.000	2.832.521.662	436.780.310	3.691.128.972
Khấu hao trong kỳ	-	-	4.409.190	4.409.190
Vào ngày 31/12/2016	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	3.695.538.162
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2016	-	-	4.409.190	4.409.190
Vào ngày 31/12/2016	-	-	-	-

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 3.695.538.162 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 3.563.262.462 VND).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**4.8 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	36.542.225.319
<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 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
<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	2.211.533.451	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).

**4.9 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	400.553.688	
- 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
	<b>291.651.176.591</b>	<b>178.985.169.788</b>
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	144.658.807.271	129.359.678.176
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng, thiết kế, đo vẽ, nội thất, tư vấn giám sát, xây dựng hoàn thiện	140.780.551.514	47.910.951.921
Các chi phí khác	6.215.017.706	1.714.539.691
	<b>291.654.176.591</b>	<b>178.985.169.788</b>

(\*) Đây là dự án cùng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần đầu tư Nam Long (xem thêm thuyết minh 4.11).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**4.10 Thuế**

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

	<b>Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND</b>	<b>Năm 2015 VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	1.259.033.891	-
Phát sinh trong kỳ/năm:		
- Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	12.011.543.426	3.682.684.006
- Thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	(7.610.027.068)	(2.423.650.115)
Số dư cuối kỳ/năm	<b>5.660.550.429</b>	<b>1.259.033.891</b>

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<b>Số phải nộp đầu năm VND</b>	<b>Số phải nộp trong kỳ VND</b>	<b>Số đã thực nộp trong kỳ VND</b>	<b>Số phải nộp cuối kỳ VND</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.590.178.459	4.784.687.804	(9.358.178.460)	2.016.687.803
Thuế thu nhập cá nhân	22.799.719	1.068.722.587	(968.961.032)	122.561.284
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	<b>6.612.978.178</b>	<b>5.856.410.401</b>	<b>(10.330.139.492)</b>	<b>2.139.249.087</b>

**4.11 Phải trả khác**

	<b>31/12/2016 VND</b>	<b>31/12/2015 VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>		
Lợi nhuận phải trả Bảo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh	12.514.745.360	5.667.593.359
Cổ tức còn phải trả	386.392.860	569.218.820
Khách hàng đặt cọc mua nhà – đất	25.244.856.644	
Các khoản phải trả khác	15.456.003.051	192.989.689
	<b>53.601.997.915</b>	<b>6.429.801.848</b>
<b>Dài hạn</b>		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	6.036.156.540	5.965.658.030
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Bảo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	115.741.692.288	77.131.692.288
	<b>136.112.376.874</b>	<b>97.431.879.364</b>

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh khai thác cao ốc Yoco giữa Công ty và bảo 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 trữ 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 Bảo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 5.928.126.364 VND (năm 2015 là 5.667.593.359 VND).

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu dân cư 9B-7 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 4.12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi ("KTPL")

	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND	Năm 2015 VND
Số dư đầu kỳ/năm	3.112.910.890	2.116.306.664
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	1.347.315.803	2.358.022.626
Sử dụng quỹ trong kỳ/năm	(949.405.753)	(1.361.418.400)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>3.510.820.940</u>	<u>3.112.910.890</u>

### 4.13 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế:		
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	243.235.138	243.235.138
Thu tiền theo tiến độ KH Camellia (đóng thuế 1%)	43.247.864	
	<u>286.483.002</u>	<u>243.235.138</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

**4.14 Vốn chủ sở hữu**

**a) Tính 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 sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Năm trước</b>						
Số dư 01/01/2015	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	32.654.220.091	122.240.644.416	476.527.557.805
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	47.160.452.512	47.160.452.512
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(2.358.022.626)	(2.358.022.626)
Thù lao 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)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(105.808.907.424)	-	(105.808.907.424)	(105.808.907.424)
<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>32.654.220.091</b>	<b>146.387.384.143</b>	<b>394.865.390.108</b>
<b>Kỳ này</b>						
Số dư 01/01/2016	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	32.654.220.091	146.387.384.143	394.865.390.108
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	33.532.938.062	33.532.938.062
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(1.347.318.803)	(1.347.318.803)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(602.000.000)	(602.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco + Cty Nam Long	-	-	-	-	(12.514.745.360)	(12.514.745.360)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(16.243.770.000)	(16.243.770.000)
<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>32.654.220.091</b>	<b>149.212.188.042</b>	<b>397.690.494.007</b>

**Vốn cổ phần :** Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 12 ngày 16 tháng 5 năm 2016, vốn điều lệ của Công ty là 193.363.710.000VND, chia thành 19.336.371 cổ phần.



**4.14 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

**b) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối ("LNSTCPP")**

	<i>LNSTCPP của các năm trước VND</i>	<i>LNSTCPP năm/kỳ hiện hành VND</i>	<i>Cộng VND</i>
<b>Năm trước</b>			
Số dư 01/01/2015	122.240.644.416	-	122.240.644.416
Lợi nhuận trong năm	-	47.160.452.512	47.160.452.512
Trích lập quỹ KTPL	-	(2.358.022.626)	(2.358.022.626)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(5.667.593.359)	(5.667.593.359)
Chi thưởng HĐQT và BKS (319.000.000)	-	-	(319.000.000)
Chia cổ tức (14.669.096.800)	-	-	(14.669.096.800)
<b>Số dư 31/12/2015</b>	<b>107.252.547.616</b>	<b>39.134.836.527</b>	<b>146.387.384.143</b>
<b>Kỳ này</b>			
Số dư 01/01/2016	146.387.384.143	-	146.387.384.143
Lợi nhuận trong kỳ	-	33.532.938.062	33.532.938.062
Trích lập quỹ KTPL	-	(1.347.315.803)	(1.347.315.803)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco+CT Nam Long	-	(12.514.745.360)	(12.514.745.360)
Chi thưởng HĐQT và BKS (602.000.000)	-	-	(602.000.000)
Chia cổ tức (16.243.770.000)	-	-	(16.243.770.000)
<b>Số dư 31/12/2016</b>	<b>146.387.384.143</b>	<b>2.825.106.899</b>	<b>149.212.491.042</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**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND</b>	<b>Năm 2015 VND</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ/năm	193.363.710.000	193.363.710.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ/năm	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ/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**

	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
- 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		



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ 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**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015 VND</b>
Doanh thu cho thuê văn phòng	25.080.252.784	23.261.022.515
Doanh thu dịch vụ chung cư	-	1.147.187.807
Doanh thu bán đất nền, đất dự án	38.741.171.393	134.433.919.723
Doanh thu dịch vụ khác	379.641.116	212.662.498
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>64.201.065.293</b>	<b>159.054.772.543</b>

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015 VND</b>
Giá vốn cho thuê văn phòng	8.197.867.735	7.832.958.880
Phi dịch vụ chung cư	705.856.388	861.118.498
Giá vốn đất nền, đất dự án	24.471.676.926	79.827.324.698
	<b>33.375.401.049</b>	<b>88.321.402.056</b>

Giá vốn theo yếu tố :

	<b>Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015 VND</b>
Chi phí lương	2.305.105.459	2.052.427.758
Chi phí khấu hao	1.285.332.008	1.434.527.428
Chi phí khác	5.313.286.656	5.007.122.172
Giá vốn đất nền, đất dự án	24.471.676.926	79.827.324.698
	<b>33.375.401.049</b>	<b>88.321.402.056</b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015 VND</b>
Lãi tiền gửi ngân hàng	7.888.571.886	8.215.995.645
Cổ tức từ công ty con	15.400.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	216.239.319	519.354.816
	<b>23.504.811.205</b>	<b>8.735.350.461</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**5.4 Chi phí tài chính**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015 VND</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4.318.923.386	6.385.833.417
Lỗi chênh lệch tỷ giá	76.417.958	-
	<b>4.395.341.344</b>	<b>6.385.833.417</b>

**5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015 VND</b>
Chi phí nhân viên quản lý	4.754.062.818	5.973.824.345
Chi phí khấu hao tài sản	-	6.916.660
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	5.402.044.731	2.628.725.595
	<b>10.156.107.549</b>	<b>8.609.266.600</b>

**5.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp "TNDN" hiện hành**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015 VND</b>
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	38.205.818.839	60.542.225.657
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	558.600.042	571.354.921
Chi phí trích trước đã hoàn nhập		(1.000.000.000)
Thu nhập không chịu thuế (lợi nhuận được nhận)	(15.400.000.000)	(512.310.839)
Chênh lệch tạm thời		
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư	(139.821.361)	
Chuyển lỗ của hoạt động chính năm trước	-	(4.776.600.101)
<b>Lợi nhuận tính thuế</b>	<b>23.224.549.520</b>	<b>54.932.697.416</b>
Thuế suất	20%	22%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.644.919.504	12.085.193.431
Thuế TNDN thu tiền theo tiến độ 1% thuế hoãn lại	139.768.299	-
Chi phí thuế TNDN nộp bổ sung	-	172.109.403
<b>Tổng cộng thuế TNDN hiện hành</b>	<b>4.784.687.804</b>	<b>12.257.302.834</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho kỳ 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 và dịch vụ khác

Kết quả kinh doanh cho kỳ tài chính kết thúc 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		Khác		Cộng	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Doanh thu	38.741	134.434	25.080	24.408	380	212	64.201	159.054
Giá vốn	(24.471)	(79.827)	(8.904)	(8.494)	-	-	(33.375)	(88.321)
<b>Kết quả bộ phận</b>	<b>14.270</b>	<b>54.607</b>	<b>16.176</b>	<b>15.914</b>	<b>380</b>	<b>212</b>	<b>30.826</b>	<b>70.733</b>
Chi phí không phân bổ							(11.385)	(12.371)
Doanh thu tài chính							23.504	6.822
Chi phí tài chính							(4.395)	(3.812)
Lợi nhuận khác						(61)	(234)	(74)
Thuế TNDN hiện hành							(4.645)	(12.109)
Thuế TNDN hoãn lại							(139)	(1.257)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>							<b>33.532</b>	<b>47.177</b>
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	273	-	-	-	273
Chi phí khấu hao	-	-	1.285	1.435	-	7	1.285	1.441

Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015 Đơn vị tính: triệu VND

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Tài sản bộ phận	298.728	182.530	10.737	12.036	163.974	126.800	473.439	321.466
Tài sản không phân bổ							178.227	188.686
<b>Cộng tài sản</b>							<b>651.666</b>	<b>510.152</b>
Nợ phải trả bộ phận	219.880	78.438	12.101	26.113	370	60	232.352	104.611
Nợ phải trả không phân bổ							21.624	10.676
<b>Cộng nợ phải trả</b>							<b>253.976</b>	<b>115.287</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ 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:

Công ty có các tài sản tài chính như: 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.

Nợ phải trả tài chính của Công ty 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 Công ty.

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	143.723	148.328	143.723	148.328
Đầu tư tài chính ngắn hạn	28.843	38.552	28.843	38.552
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.187	779	2.187	779
Phải thu ngắn hạn khác	8.069	1.075	8.069	1.075
	<b>182.822</b>	<b>188.734</b>	<b>182.822</b>	<b>188.734</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán ngắn hạn	44.018	1.320	44.018	1.320
Phải trả ngắn hạn khác	53.602	5.861	53.602	5.861
Phải trả dài hạn khác	136.112	97.432	136.112	97.432
	<b>233.732</b>	<b>104.613</b>	<b>233.732</b>	<b>104.613</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 kỳ tài chính.

Công ty có thể gặp phải các rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

- Rủi ro thị trường: Hoạt động của Công ty 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 Công ty 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. Công ty có rủi ro tín dụng từ hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng), tuy nhiên Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng có uy tín tại Việt Nam. Ban Giám đốc không nhận thấy có rủi ro tín dụng đáng kể nào từ các tài khoản tiền gửi này.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

#### 8.1 Nghiệp vụ 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 kỳ như sau :

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015 VND
----------------------------------	--	--

<b>Bảo Tuổi Trẻ</b> Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.667.593.359	5.667.593.359
--	---------------	---------------

<b>Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21</b> Cổ tức nhận được	17.000.000.000	-
---	----------------	---

<b>Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21</b> Góp vốn	15.000.000.000	-
---	----------------	---

<b>Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long</b> Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án	38.610.0000.000	18.684.675.629
---	-----------------	----------------

Vào ngày kết thúc kỳ 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	01/01/2015 VND
------------------------------	-------------------	-------------------


<b>Bảo Tuổi Trẻ</b> 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)

<b>Công ty TNHH TM XD Khai Hoàn</b> Phải thu tiền cho mượn		500.000.000
---	--	-------------


<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)
---	-------------------	------------------

Thù lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc 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 1 năm 2017