

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

41 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM

Website: www.c21.com.vn



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2015



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21





CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

C21

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015

Mục lục

THÔNG TIN CHUNG	1
Thông tin khái quát	
Quá trình hình thành và phát triển	
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	
Mô hình quản trị, cơ cấu tổ chức	
Định hướng phát triển	
Rủi ro	
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	13
Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	
Tình hình hoạt động đầu tư	
Tình hình tài chính	
Cơ cấu cổ đông và thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	23
Hội đồng quản trị	
Ban kiểm soát	
Ban điều hành công ty	
Những thay đổi trong HĐQT, BKS, Ban điều hành	
Tình hình nhân sự và các chính sách đối với người lao động	
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	35
Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh	
Tình hình tài chính	
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	
Kế hoạch phát triển trong tương lai	
Giải trình đối với ý kiến kiểm toán	
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	45
Đánh giá các mặt hoạt động của công ty	
Đánh giá hoạt động của Ban giám đốc	
Kế hoạch và định hướng của Hội đồng quản trị	
QUẢN TRỊ CÔNG TY	49
Hoạt động của Hội đồng quản trị	
Hoạt động của Ban kiểm soát	
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích	
BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2015	53

THÔNG TIN CHUNG



- ✓ Thông tin khái quát
- ✓ Quá trình hình thành và phát triển
- ✓ Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- ✓ Mô hình quản trị, cơ cấu tổ chức
- ✓ Định hướng phát triển
- ✓ Rủi ro



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên công ty	: CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Tên tiếng anh	: CENTURY 21 JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	: C21 JSC
Giấy CNĐKDN	: Số 0300978657 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 11 vào ngày 06 tháng 08 năm 2014
Vốn điều lệ	: 193.363.710.000 VNĐ
Địa chỉ	: 41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM, Việt Nam
Số điện thoại	: (848) 38.256.395
Số fax	: (848) 38.256.396
Website	: www.C21.com.vn
Email	: info@C21.com.vn
Mã cổ phiếu	: C21
Logo Công ty	



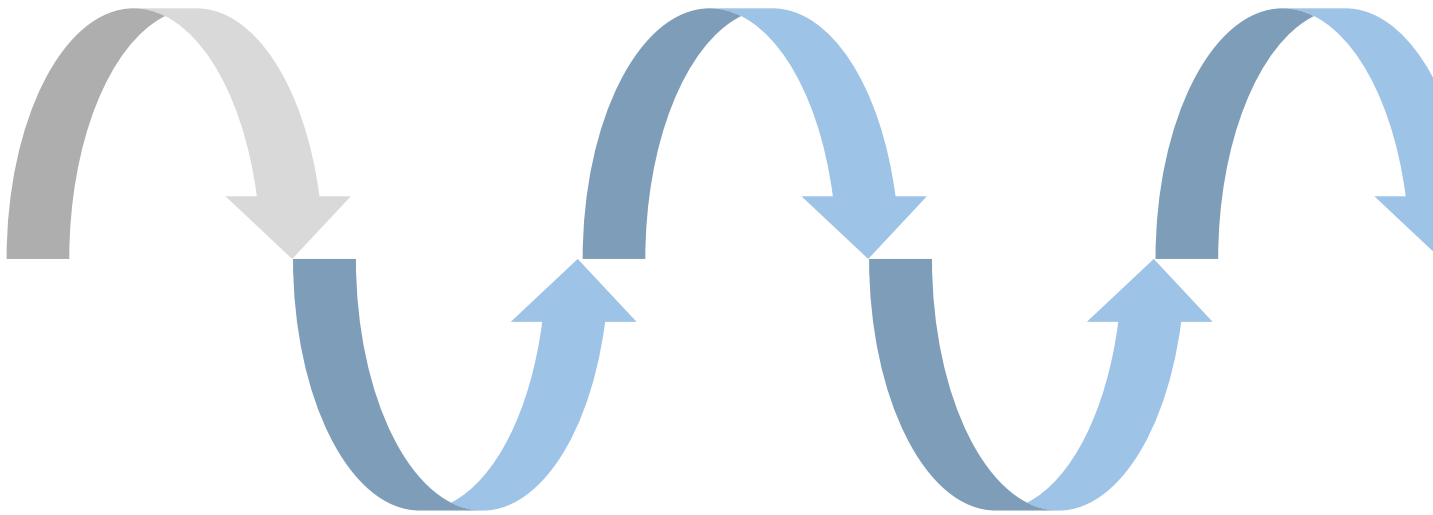


QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Ra đời vào tháng 01 năm 1994, Công ty TNHH Tuổi Trẻ - tiền thân của CTCP Thế Kỳ 21- đã mang dáng dấp của một công ty cổ phần với 116 thành viên gồm cơ quan Báo Tuổi Trẻ, phóng viên, nhân viên Báo Tuổi Trẻ và một số công tác viên, chuyên viên của Báo.

Từ năm 2000 đến 2006, Công ty tập trung đầu tư, tiến hành xây dựng các khu du lịch; đồng thời liên doanh với công ty Codona xây dựng các dự án nghỉ dưỡng, vui chơi, giải trí.

Năm 2009, tăng vốn điều lệ lên 137,12 tỷ đồng.



Ngày 07 tháng 07 năm 1997, Công ty chính thức chuyển sang CTCP Thế Kỳ 21 với gần 200 cổ đông, vốn điều lệ ban đầu là 12 tỷ đồng theo giấy phép số: 1728/GP-UB do UBND Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 02/08/1997.

Năm 2007, tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ đồng sau 3 lần tăng vốn.

Ngày 15/07/2011, chính thức niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM với mã chứng khoán C21.

Năm 2015 vừa qua, công ty đã thực hiện hủy niêm yết trên thị trường chứng khoán, chào mua công khai 4.799.896 cổ phiếu quỹ nâng số cổ phiếu quỹ hiện công ty đã mua vào là 5.799.896 cổ phiếu theo Quyết nghị Đại hội cổ đông 2015.

Năm 2010, tăng vốn điều lệ lên 193,36 tỷ đồng.

Ngày 14/01/2014, kỷ niệm 20 năm thành lập Công ty, C21 chính thức bước vào tuổi 21.



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

- ✓ Kinh doanh bất động sản;
- ✓ Kinh doanh dịch vụ bất động sản;
- ✓ Khách sạn, resort, nhà hàng ăn uống;
- ✓ Kinh doanh khu vui chơi giải trí – nhà khách – nhà nghỉ có kinh doanh du lịch – bãi cắm trại du lịch – làng du lịch – nhà hàng;
- ✓ Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô;
- ✓ 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;
- ✓ Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
- ✓ Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất;
- ✓ Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
- ✓ Giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông;
- ✓ 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).

Sau 22 năm hoạt động, bắt đầu từ công ty TNHH Tuổi Trẻ, sau chuyển đổi thành Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (ngày 7/7/1997), C21 đã phát triển bền vững trong đó lĩnh vực bất động sản và dịch vụ du lịch là hai ngành chủ lực.



CÁC SẢN PHẨM, DỊCH VỤ CHÍNH

- ✓ Kinh doanh bất động sản và văn phòng cho thuê
- ✓ Kinh doanh du lịch, khách sạn, nhà hàng

ĐỊA BÀN KINH DOANH

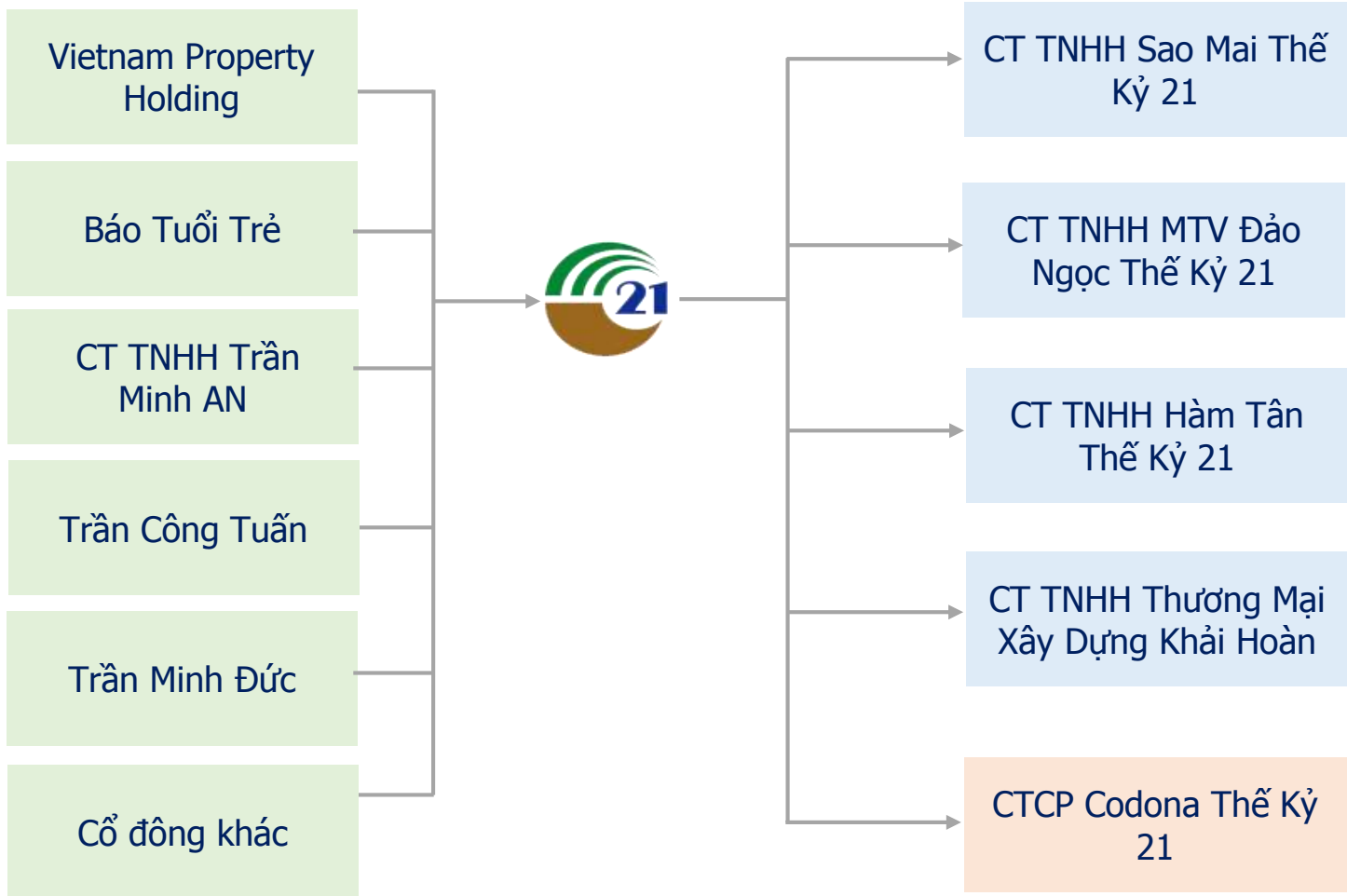
- ✓ TP.HCM
- ✓ Hàm Tân – Phan Thiết
- ✓ Nha Trang
- ✓ Dự kiến trong thời gian tới Công ty sẽ đẩy mạnh hoạt động tại Phú Quốc, Lâm Đồng





MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, CƠ CẤU TỔ CHỨC

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



Cổ đông lớn

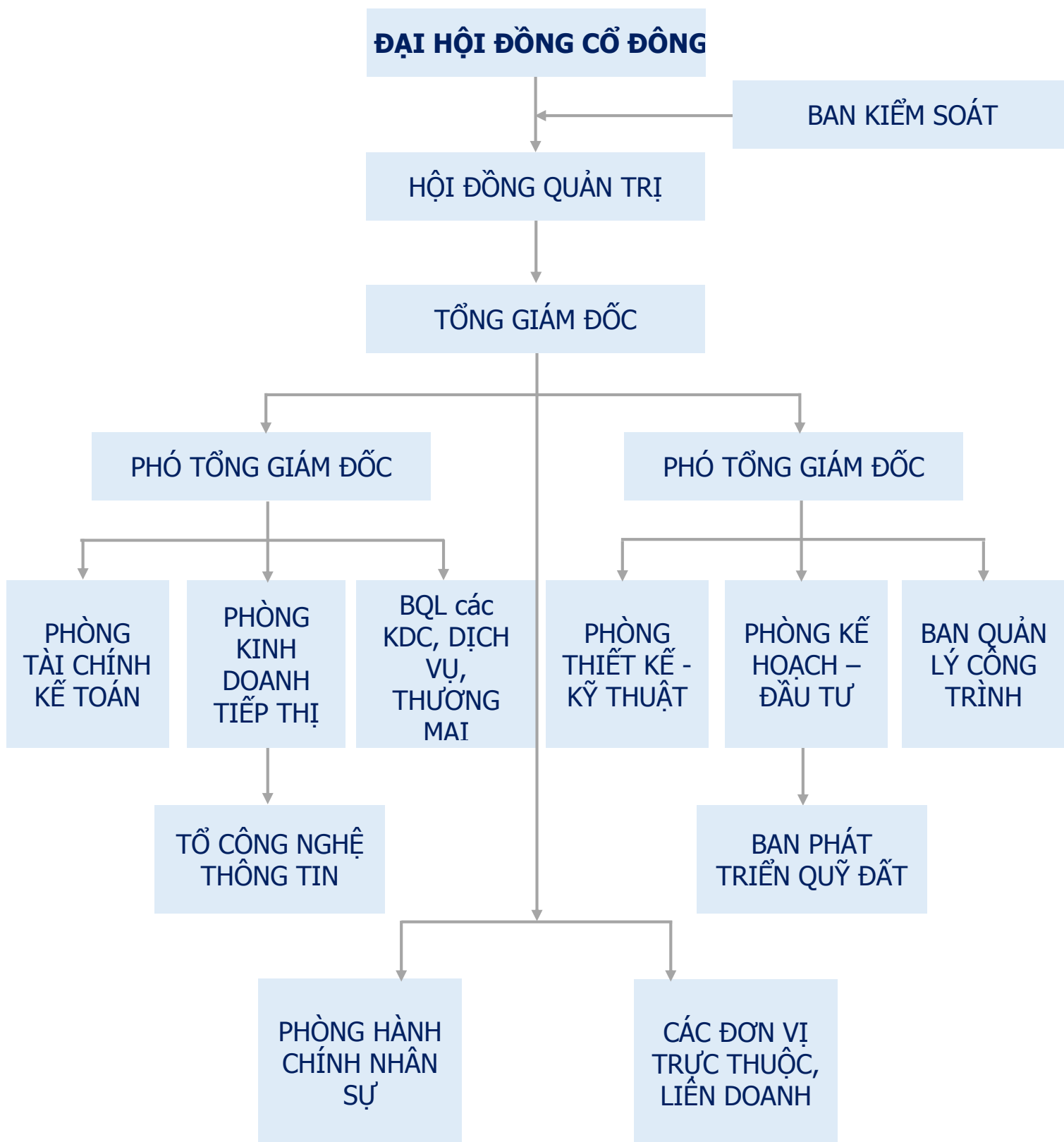


Công ty con



Công ty liên kết

CƠ CẤU TỔ CHỨC



THÔNG TIN CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên	Hoạt động chính	Giấy phép kinh doanh/Giấy phép đầu tư	Vốn điều lệ	Tỷ lệ của C21
Công ty con				
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH có 2 thành viên trở lên số 072501 ngày 23 tháng 7 năm 1999, đã đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 20 tháng 5 năm 2014.	11.800.000.000	85%
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch.	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH một thành viên số 4804000001 ngày 24 tháng 6 năm 2003, đã đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 9 tháng 11 năm 2011.	80.000.000.000	100%
Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn	Đầu tư xây dựng và khai thác du lịch.	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH có 2 thành viên trở lên số 072501 ngày 23 tháng 7 năm 1999, đã đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 28 tháng 7 năm 2009.	1.750.000.000	100%
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	Đầu tư xây dựng và khai thác du lịch.	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH một thành viên 1701953958 ngày 4 tháng 4 năm 2014. Thay đổi lần 1 ngày 6/6/2014	20.000.000.000	100%
Công ty liên doanh, liên kết				
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.	Công ty liên doanh theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000331 ngày 22 tháng 8 năm 2006.	50.000.000.000	50%



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

- ✓ Đầu tư vào các lĩnh vực có nhu cầu xã hội và giá trị bền vững; trong đó lĩnh vực chính là phát triển bất động sản và du lịch. Việc phát triển đầu tư và kinh doanh luôn theo tiêu chí bền vững, đảm bảo quyền lợi cổ đông.
- ✓ Năng lực kinh doanh và giá trị công ty mẹ luôn đảm bảo sự tăng trưởng ổn định, có khả năng cạnh tranh cao dựa trên nhân lực và tài sản giá trị. Công ty Mẹ luôn đảm bảo quan hệ hỗ trợ và phát triển các công ty con theo các nhu cầu phát triển kinh doanh. Thực hiện phương thức quản trị linh hoạt để đảm bảo đạt được các mục tiêu cụ thể đồng thời luôn thích ứng với sự biến chuyển của môi trường kinh tế VN.
- ✓ Kinh doanh với phương châm tạo ra lợi nhuận bền vững và đảm bảo các lợi ích chung của cộng đồng, xã hội. Xây dựng giá trị thương hiệu dựa trên chất lượng, hiệu quả và uy tín được cảm nhận của khách hàng. Không quảng bá công ty qua các phương thức PR có tính thời thượng, phô trương, lãng phí, các hoạt động chỉ phục vụ cho tầng lớp bên trên. Không lợi dụng hoạt động từ thiện, xã hội để đánh bóng tên tuổi.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Tập trung cho các lĩnh vực kinh doanh có nhu cầu dài hạn và giá trị bao gồm lĩnh vực Bất động sản và Du lịch và một số lĩnh vực tạo ra giá trị cao và thiết thực. Công ty lựa chọn chiến lược hoạt động dựa trên nền tảng của sự an toàn, chắc chắn, vừa đảm bảo mục tiêu lợi nhuận bền vững đi kèm với việc mang lại nhiều lợi ích cho cộng đồng xã hội.

CÁC MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Với mục tiêu phát triển bền vững, ngoài các chiến lược để đạt được giá trị kinh tế, Công ty còn hướng đến mục tiêu về môi trường và cộng đồng như sau:

- ✓ Tuân thủ quy định về môi trường trong tất cả các hoạt động.
- ✓ Thực hiện trách nhiệm xã hội bằng những hành động cụ thể, thiết thực và nhân văn.





RỦI RO

Rủi ro kinh tế

Với ngành nghề kinh doanh là Du lịch và Bất động sản, sức khỏe của nền kinh tế có tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong những năm hậu khủng hoảng tài chính, hàng loạt các dự án BĐS của nhiều công ty lớn tại Tp.HCM đã gặp khó khăn rất lớn, thậm chí có nguy cơ phá sản do vay nợ quá cao. Tuy nhiên, với việc thực hiện kinh doanh luôn giữ phương châm an toàn bền vững, do vậy mặc dù BĐS là lĩnh vực kinh doanh chính, nhưng công ty không gặp khó khăn về tài chính, có đủ sự chủ động để thay đổi tiến độ triển khai dự án và vẫn bảo đảm lợi nhuận hàng năm để chia cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông.

Năm 2015 vừa qua kinh tế Việt Nam đã ghi nhận những thông tin tích cực khi tăng trưởng GDP đạt 6,68%, vượt mục tiêu đề ra là 6,2%, đây cũng là mức tăng cao nhất trong 5 năm qua. Thị trường bất động sản dần trở nên sôi động, các giao dịch được tiến hành nhiều hơn vào cuối năm. Thống kê chính thức cho thấy ngành bất động sản đã tăng trưởng ở mức cao nhất từ 2012 đến nay, với mức tăng 3,43% vào quý I năm 2016. Trong năm, lượng khách du lịch quốc tế đã có sự phục hồi và tăng trưởng so với năm trước, tổng thu từ mảng này đạt mức cao nhất từ trước đến nay, cho thấy chất lượng và hiệu quả dịch vụ du lịch Việt Nam đang được nâng cao. Trong giai đoạn này, với sự chuẩn bị từ trước, công ty đã đẩy mạnh kinh doanh BĐS và đạt lợi nhuận khả quan trong giai đoạn này.

Tóm lại, hoạt động kinh doanh BĐS và du lịch luôn có rủi ro từ tác động chung từ nền kinh tế. Tuy nhiên, thực tế đã cho thấy Công ty đã theo sát diễn biến của thị trường và có những bước đi phù hợp với tình hình chung để vẫn đảm bảo nguồn lực tăng trưởng và lợi nhuận ổn định cho cổ đông.

Rủi ro pháp luật

Hoạt động dưới mô hình Công ty cổ phần, C21 chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật nền tảng như Luật doanh nghiệp, Luật kế toán, Luật kiểm toán, Bộ Luật lao động, Luật Thuế. Những văn bản này đều có sự thay đổi khá lớn trong những năm qua nhằm tạo một hành lang pháp lý phù hợp với sự hội nhập ngày một mạnh mẽ hơn. Mặc dù vậy, một số quy định và các văn bản hướng dẫn đi kèm vẫn chưa đồng bộ do đó doanh nghiệp vẫn còn nhiều vướng mắc trong khâu thực hiện.

Đối với nhóm quy định liên quan đến ngành nghề hoạt động, Luật kinh doanh nhà ở, Luật Bất động sản cũng đã có những thay đổi từ năm qua. Luật du lịch sửa đổi đang trong quá trình soạn thảo và dự định cũng sẽ ban hành trong năm 2016.

Để đáp ứng thay đổi, công ty đã nghiên cứu kỹ lưỡng những quy định sẽ tác động trực tiếp đến hoạt động của công ty và có sự chuẩn bị rõ ràng cho từng vấn đề.

Rủi ro đặc thù

Đối với lĩnh vực bất động sản

Đặc điểm của doanh nghiệp đầu tư, xây dựng bất động sản là thời gian để hoàn tất dự án từ khâu khảo sát, thủ tục hành chính, cho đến xây dựng và hoàn thành là khá dài, vốn đầu tư lớn, và phụ thuộc vào nhiều yếu tố khách quan khác. Vì vậy mà việc thu hồi vốn dự án thường chậm, chiếm dụng vốn lớn. Đối với các dự án có sử dụng vốn vay nếu tiến độ kéo dài sẽ phát sinh thêm tiền lãi so với dự kiến cũng là một vấn đề lớn.

Nhằm giảm thiểu những rủi ro như trên, Công ty đã đầu tư vào giai đoạn nghiên cứu, khảo sát rất kỹ lưỡng, đồng thời, Ban lãnh đạo và các bộ phận có liên quan như Kế hoạch - dự án, thiết kế kỹ thuật, ban quản lý Công trình luôn theo sát tiến độ thực hiện các dự án và cùng phối hợp để đánh giá tình trạng hiện tại, đưa ra phương án xử trí kịp thời.

Đối với lĩnh vực du lịch

Du lịch là ngành công nghiệp vô cùng hấp dẫn tại một đất nước có nhiều điểm đến hấp dẫn về cảnh quan và bản sắc như Việt Nam. Chất lượng dịch vụ và số lượng đơn vị tham gia vào lĩnh vực du lịch ngày càng nhiều, ngoài năng lực về vốn, lợi thế có sẵn, các doanh nghiệp như C21 đều phải tự nâng cấp cơ sở vật chất, tạo sự khác biệt trong dịch vụ để thu hút du khách. Trong năm 2014 - 2015, Công ty đã tiến hành giai đoạn 1 của dự án nâng cấp, chỉnh trang khu tắm bùn Tháp Bà 1, đưa vào hoạt động Núi Spa tại đây. Tổng vốn đầu tư cho giai đoạn này là 38 tỷ đồng. Giai đoạn 2 sẽ tiếp tục thực hiện trong năm 2016. Dự án này nhằm tăng khả năng cạnh tranh với các đối thủ có cùng hoạt động tại địa bàn hoạt động của trung tâm.

Rủi ro môi trường

Công ty thực thi các biện pháp cụ thể nhằm đáp ứng tiêu chuẩn về môi trường theo quy định của từng ngành nghề và tại từng địa bàn của dự án. Mục tiêu của việc này là giảm thiểu tối đa tác động đến môi trường từ các hoạt động của Công ty để hướng đến phát triển bền vững.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



- ✓ Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- ✓ Tình hình hoạt động đầu tư
- ✓ Tình hình tài chính
- ✓ Cơ cấu cổ đông và thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

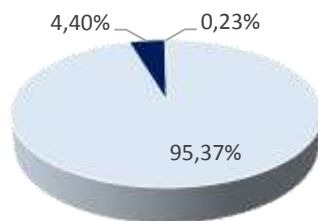


TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

ĐVT: triệu đồng

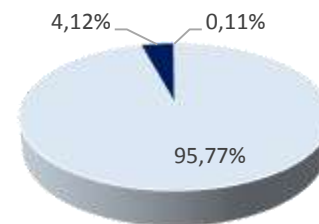
Chỉ tiêu	Thực hiện 2014	Kế hoạch 2015	Thực hiện 2015	TH/KH 2015	TH 2015/2014
Tổng thu nhập	218.055	111.125	250.600	225,51%	114,93%
<i>Doanh thu thuần</i>	<i>207.954</i>	<i>105.125</i>	<i>240.012</i>	228,31%	115,42%
<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính</i>	<i>9.595</i>	<i>6.000</i>	<i>10.321</i>	172,02%	107,57%
<i>Doanh thu khác</i>	<i>506</i>	-	<i>267</i>	-	52,77%
Lợi nhuận từ HĐKD	65.984	-	88.889	-	134,71%
Lợi nhuận khác	178	-	-178	-	-100,00%
Lợi nhuận trước thuế	60.409	36.306	88.711	244,34%	146,85%
Lợi nhuận sau thuế	45.568	27.593	68.820	249,41%	151,03%
LNST của cổ đông công ty mẹ	37.538	18.562	59.872	322,55%	159,50%
EPS (đồng/cổ phiếu)	2.047	1.012	3.529	348,72%	172,40%

Cơ cấu tổng doanh thu 2014



- Doanh thu thuần
- Doanh thu hoạt động tài chính
- Doanh thu khác

Cơ cấu tổng doanh thu 2015



- Doanh thu thuần
- Doanh thu hoạt động tài chính
- Doanh thu khác

Tổng thu nhập năm 2015 đạt 250,6 tỷ đồng, tăng 14,93% so với năm 2014 và vượt đến 125,51% kế hoạch đã đề ra. Doanh thu thuần từ hoạt động cung cấp hàng hóa, dịch vụ tiếp tục đóng góp đến hơn 95% tổng doanh thu, mảng hoạt động kinh doanh bất động sản vẫn giữ vị trí là hoạt động có tỷ trọng lớn nhất chiếm đến 56,01% trong cơ cấu doanh thu thuần.

Doanh thu hoạt động tài chính cũng có sự chuyển biến tích cực khi tăng 7,57% so với năm trước và vượt đến 72,02% kế hoạch đã đề ra do trong năm công ty có được từ lãi ngân hàng và chênh lệch tỷ giá.

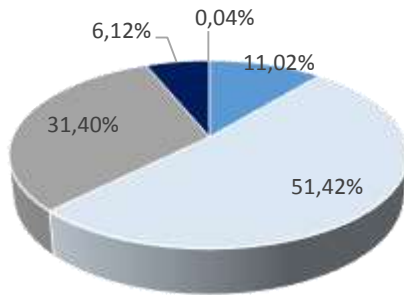


TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

ĐVT: triệu đồng

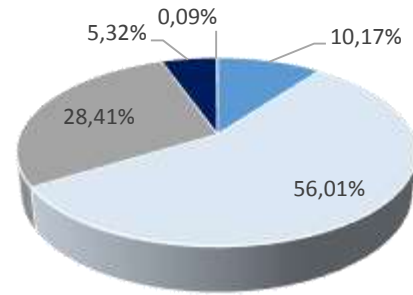
Doanh thu	Năm 2014		Năm 2015	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Cho thuê văn phòng	22.909	11,02%	24.408	10,17%
Kinh doanh BĐS	106.931	51,42%	134.434	56,01%
Dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng - bùn	65.295	31,40%	68.179	28,41%
Dịch vụ nghỉ dưỡng Resort	12.727	6,12%	12.779	5,32%
Kinh doanh khác	91	0,04%	212	0,09%
Tổng cộng	207.953	100,00%	240.012	100,00%

Cơ cấu doanh thu thuần 2014



- Cho thuê văn phòng
- Kinh doanh BĐS
- Dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng - bùn
- Dịch vụ nghỉ dưỡng Resort
- Kinh doanh khác

Cơ cấu doanh thu thuần 2015



- Cho thuê văn phòng
- Kinh doanh BĐS
- Dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng - bùn
- Dịch vụ nghỉ dưỡng Resort
- Kinh doanh khác

Doanh thu thuần trong năm tăng 15,42% so với năm trước và vượt đến 128,31% kế hoạch năm. Xét về cơ cấu, tỷ trọng các nhóm doanh thu của Công ty không có thay đổi lớn. Bất động sản vẫn là hoạt động mang lại nguồn thu lớn nhất cho công ty trong năm qua mà chủ yếu do việc chuyển nhượng dự án Huỳnh Tấn Phát mang lại. Dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng – bùn và cho thuê văn phòng vẫn duy trì ổn định. Do sự gia tăng khá mạnh ở mảng bất động sản đã làm cho tỷ trọng của các nhóm doanh thu khác giảm đi trong tổng doanh thu mặc dù xét về giá trị vẫn tăng trưởng so với cùng kỳ năm trước.

ĐVT: triệu đồng

Lợi nhuận	Năm 2014		Năm 2015	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Cho thuê văn phòng	14.508	14,37%	15.914	14,23%
Kinh doanh BĐS	47.330	46,87%	54.607	48,83%
Dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng - bùn	40.944	40,55%	42.249	37,78%
Dịch vụ nghỉ dưỡng Resort	(1.811)	-1,79%	(1.153)	-1,03%
Kinh doanh khác	-	0,00%	213	0,19%
Tổng cộng	100.971	100,00%	111.830	100,00%

Lợi nhuận từ các nhóm doanh thu BĐS, nghỉ dưỡng tắm khoáng – bùn, cho thuê văn phòng vẫn mang lại hiệu quả tốt. Riêng dịch vụ nghỉ dưỡng resort do chưa hoạt động đủ công suất cần thiết nên vẫn đang lỗ.

Nhìn chung năm 2015 vừa qua, hoạt động kinh doanh của công ty tiếp tục có sự diễn biến tích cực, C21 đã hoàn thành rất tốt kế hoạch đề ra, lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ tăng 59,50% so với cùng kỳ và vượt 222,55% kế hoạch năm. EPS công ty cũng đã tăng từ 2.047 đồng/cổ phiếu lên 3.529 đồng/cổ phiếu.





TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

Dự án 9B7 – Khu Nam Sài Gòn

- ✓ Trong năm 2015, đã có Quyết định giao đất , Quyết định phê duyệt điều chỉnh QH 1/500 và Quyết định chấp thuận dự án đầu tư theo QH điều chỉnh.
- ✓ Hoàn tất xây dựng hạ tầng, cảnh quan khu quảng bá.
- ✓ Đang thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định giao đất và xác định nghĩa vụ tài chính để đủ điều kiện pháp lý mở bán chính thức.

Dự án khách sạn Phú Quốc

Hoàn thành thử tải 2 cọc thử, chưa khởi công xây dựng như kế hoạch vì một số lý do sau: chủ động tạm dừng để xem xét đánh giá cơ hội đầu tư chuyển nhượng đất hay tiếp tục đầu tư xây dựng kinh doanh; bị động trong việc tổ chức triển khai thi công do một số vấn đề nội bộ của đơn vị thi công; thủ tục trình duyệt thiết kế cơ sở, thẩm tra thiết kế thi công, cấp phép xây dựng kéo dài. Điều chỉnh tiến độ xây dựng hoàn thiện và đưa vào kinh doanh đến Tháng 11/2016

Dự án Phước Long B, quận 9

- ✓ Hoàn thành kế hoạch trong năm: đền bù hoàn tất theo ranh điều chỉnh (4,8174ha) và được thuận chủ trương đầu tư dự án theo ranh điều chỉnh. Chưa thực hiện san lấp như kế hoạch 2015.
- ✓ Tiếp tục thương lượng đền bù 02 hộ còn lại trong dự án CVCX hồ điều tiết. Song song nghiên cứu trình phương án đầu tư, phương án QH 1/500 trên diện tích cả khu 8,238ha.



Dự án 528 Huỳnh Tấn Phát, Quận 7: Thực hiện theo Kế hoạch đã được ĐHCĐ thông qua trong năm 2015, đã hoàn tất chuyển nhượng toàn dự án.

Dự án Gò Sao – Quận 12: Theo dõi diễn biến tình hình của các đối tác, tham gia các cuộc họp của Ban quản lý Dự án.

KDC sông Giồng – Q2: Hoàn tất thực hiện thủ tục cấp GCN QSDĐ cho khách hàng (toàn dự án 535 lô).

Trung tâm Suối khoáng Tháp Bà: Đã hoàn tất đầu tư mở rộng giai đoạn 1 Trung tâm Tháp Bà Nha Trang, đưa vào kinh doanh khu Núi Spa đạt 40% công suất thiết kế. Tổng vốn đã thực hiện mở rộng, nâng cấp là 38 tỷ đồng. Hiện Công ty đang tiếp tục thực hiện nâng cấp, chỉnh trang khu tắm bùn Tháp Bà 1.

Các dự án hồ Sông Mây, các dự án khác tại Bình Thuận: Hiện đang dừng triển khai đầu tư như kế hoạch.

Hoạt động nghiên cứu - phát triển dự án mới: Trong năm qua Công ty chưa đi đến quyết định đầu tư dự án mới nào, một số đề xuất phát triển đã trình Ban lãnh đạo tuy nhiên cần được xem xét thêm. Các hoạt động Nghiên cứu – phát triển dự án mới trong năm như sau:

- ✓ Tìm kiếm đất phù hợp đầu tư nông nghiệp tuy nhiên chưa triển khai đầu tư do dự toán xây dựng giữa đối tác cung cấp và bộ phận kỹ thuật Công ty thực hiện còn khác biệt lớn;
- ✓ Tiến hành khảo sát phân tích hiệu quả các cơ hội đầu tư tại Nha Trang, Phú Quốc, Nhơn Trạch;
- ✓ Tiến hành khảo sát và giới thiệu các khu đất trong khu vực TPHCM.



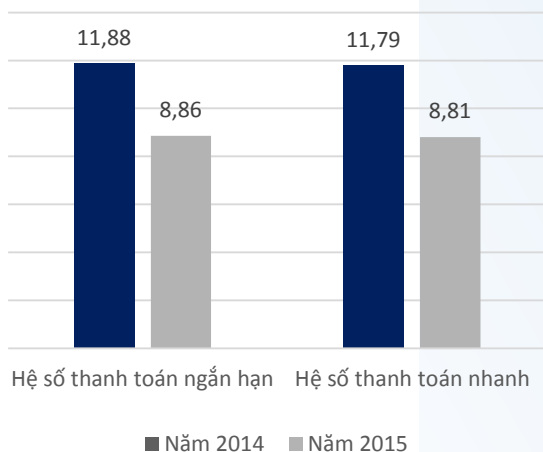


TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT : triệu đồng

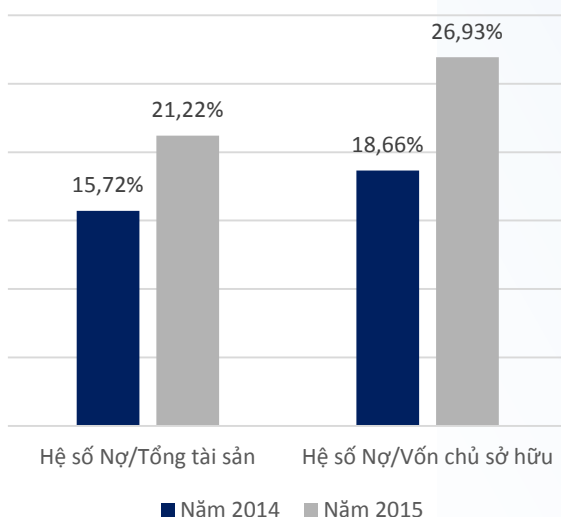
Chỉ tiêu	Thực hiện 2014	Thực hiện 2015	% tăng giảm
Tổng tài sản	628.258	590.394	-6,03%
Doanh thu thuần	207.954	240.012	15,42%
Lợi nhuận từ HĐKD	60.230	88.889	47,58%
Lợi nhuận khác	178	-178	-
Lợi nhuận trước thuế	60.409	88.711	46,85%
Lợi nhuận sau thuế	46.568	68.820	47,78%

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2014	Năm 2015
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	11,88	8,86
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	11,79	8,81
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	15,72%	21,22%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	18,66%	26,93%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,75	72,77
Vòng quay tài sản	Vòng	0,34	0,39
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	18,05%	24,95%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	7,22%	12,04%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	6,09%	9,83%
Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/ DTT	%	28,96%	37,04%



Chỉ số khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh có sự sụt giảm so với năm trước, trong năm nợ ngắn hạn đã tăng 36,68% trong đó khoản phải nộp cho nhà nước tăng nhiều nhất do thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải đóng của 2015 còn đến hơn 8 tỷ đồng. Trong khi đó tài sản ngắn hạn chỉ tăng nhẹ 1,98%. Do sự điều chỉnh số liệu kế toán theo Thông tư số 202/TT-BTC thì phần lớn hàng tồn kho đã được chuyển sang thành chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn làm số liệu đầu kỳ 2015 giảm mạnh so với cuối kỳ năm 2014, ngoài ra trong năm khoản mục này cũng đã giảm 13,39%, chủ yếu do sự giảm đi của nguyên vật liệu.



Chỉ số cơ cấu vốn

Hệ số nợ của công ty tăng so với năm trước, năm 2015 nợ phải trả của công ty tăng 26,79% đạt 125,258 tỷ, do trong kỳ cả nợ ngắn hạn và nợ dài hạn đều có sự gia tăng. Tổng tài sản giảm nhẹ 6,03%, chủ yếu do tài sản dở dang dài hạn đã giảm 25,54%, ngoài ra trong năm C21 đã tiến hành chào mua công khai 4.799.896 cổ phiếu quỹ cùng với sự tăng lên của lợi nhuận sau thuế chưa phân phối hơn 38,3 tỷ đồng đã làm vốn chủ sở hữu giảm 12,15% so với năm trước.

Chỉ số năng lực hoạt động

Hàng tồn kho của công ty trong năm đã giảm 13,39%, bên cạnh đó do có sự thay đổi số liệu giữa thời điểm cuối kỳ 2014 và đầu kỳ 2015 (công ty đã chuyển phần lớn khoản mục này thành chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn) theo quy định về kế toán hiện hành nên làm vòng quay hàng tồn kho có sự chênh lệch khá lớn. Giá vốn hàng bán có sự gia tăng 19,83% đạt mức 128,182 tỷ, doanh thu thuần cũng đã tăng 15,42% so với năm trước do hoạt động chuyển đất nền, dự án trong năm diễn ra mạnh. Vòng quay tổng tài sản công ty đã giảm nhẹ trong năm.

Chỉ số khả năng sinh lời

Các chỉ số khả năng sinh lời của công ty đều cao hơn so với năm 2014, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế tăng lần lượt 47,58% và 59,50%, bên cạnh đó doanh thu thuần cũng đã tăng 15,42%. Ngược lại với diễn biến trên, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu lại có sự sụt giảm điều này đã góp phần làm chỉ số ROE, ROA và biên lợi nhuận của công ty tăng lên đáng kể trong năm.



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CHỦ SỞ HỮU



CỔ PHẦN

- ✓ Cổ phần phổ thông : 19.336.371 cổ phần
- ✓ Cổ phần ưu đãi : 0 cổ phần
- ✓ Số lượng cổ phần đang lưu hành : 13.536.475 cổ phần
- ✓ Cổ phiếu quỹ : 5.799.896 cổ phần
- ✓ Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- ✓ Số lượng CP hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Loại Cổ đông	Số lượng	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Trong nước	444	11.823.925	61,15%
2	Nước ngoài	13	1.712.550	8,86%
3	Nhà nước	0	0	0,00%
4	Cổ phiếu quỹ	1	5.799.896	29,99%
Tổng cộng		458	19.336.371	100,00%
1	Cổ đông lớn	5	4.352.743	22,51%
2	Cổ đông nhỏ	452	9.183.732	47,49%
3	Cổ phiếu quỹ	1	5.799.896	29,99%
Tổng cộng		458	19.336.371	100,00%
1	Cổ đông tổ chức	12	3.711.645	19,20%
2	Cổ đông cá nhân	445	9.824.830	50,81%
3	Cổ phiếu quỹ	1	5.799.896	29,99%
Tổng cộng		458	19.336.371	100,00%

(Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 23/03/2016)

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

STT	Loại cổ đông	SL CP	(*) Tỷ lệ sở hữu (%)
Trần Minh Đức	Cá nhân	1.086.000	8,02%
Báo Tuổi Trẻ	Tổ chức	862.500	6,37%
Công Ty TNHH TRẦN MINH AN	Tổ chức	698.783	5,16%
Trần Công Tuấn	Cá nhân	689.111	5,09%
Vietnam Property Holding	Tổ chức	1.016.349	7,51%
Tổng cộng		4.352.743	32,16%

(Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 23/03/2016)

(*): Tỷ lệ sở hữu của cổ đông lớn được tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành.

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CHỦ SỞ HỮU: Không.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2015, được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 vào ngày 11 tháng 4 năm 2015, Công ty đã mua lại 4.799.896 cổ phiếu quỹ với tổng số tiền là 105.808.907.424 VND, thời gian đăng ký chào mua từ ngày 25 tháng 5 năm 2015 đến ngày 24 tháng 6 năm 2015 theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 01/2015/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 4 năm 2015. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đã mua lại 5.799.896 cổ phiếu quỹ.

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC: Không.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

- ✓ Hội đồng quản trị
- ✓ Ban kiểm soát
- ✓ Ban điều hành
- ✓ Những thay đổi trong HĐQT, BKS, Ban điều hành
- ✓ Tình hình nhân sự và các chính sách đối với người lao động



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên HĐQT	Chức Vụ
Ông Trần Minh Đức	Chủ tịch
Ông Huỳnh Sơn Phước	Thành viên
Ông Đinh Thế Hiển	Thành viên
Ông Phạm Uyên Nguyên	Thành viên
Ông Trần Công Tuấn	Thành viên
Ông Louis. T.Nguyễn	Thành viên

SƠ YẾU LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

✓ Ông TRẦN MINH ĐỨC – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Năm sinh	1946
Trình độ chuyên môn	Đại học Sư phạm Sài Gòn
Chức vụ hiện tại	Chủ tịch HĐQT
Chức vụ tại tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT Công ty Sao Mai – Thế Kỷ 21 Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Trần Minh An Thành viên HĐQT CTCP Codona – Thế kỷ 21
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	1.086.000 cổ phần - tỷ lệ 8,02%
Quá trình công tác	
1964 – 1975	Tham gia Cách mạng (Thành đoàn Sài Gòn – Gia Định)
1976 – 1977	Cán bộ Thành đoàn TP.Hồ Chí Minh
1977 – 1997	Phóng viên, Phó tổng biên tập Báo Tuổi Trẻ TP.Hồ Chí Minh
1994 đến nay	Chủ tịch HĐQT CTCP Thế Kỷ 21

✓ Ông HUỖNH SƠN PHƯỚC – Thành viên Hội đồng quản trị

Năm sinh	1950
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Chính trị, Cử nhân Ngữ văn
Chức vụ hiện tại	Thành viên HĐQT
Chức vụ tại tổ chức khác	Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán Viễn Đông
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	305.915 cổ phần – tỷ lệ 1,58%
Quá trình công tác	
1968 – 1969	Công tác Đoàn nội thành Đà Nẵng – Hội An
1969 – 1972	Công tác Đoàn các trường Đại học – Thành đoàn TNCS Sài Gòn – Gia Định
1973 – 1975	Phóng viên “Đô thị vùng lên” Đài phát thanh Giải Phóng
1975 – 1979	Phóng viên Tiền phương vào chiến dịch tiếp quản Đài phát thanh Giải phóng, Trưởng Ban biên tập buổi “Phát thanh Thanh Niên”
1980 – 07/2008	Tổng thư ký tòa soạn Báo Tuổi Trẻ, Phó tổng biên tập Báo Tuổi Trẻ
07/2008 – 10/2010	Chuyên viên cao cấp Báo Tuổi Trẻ
11/2010 - 2014	Trợ lý TGD, Tổng giám đốc CTCP Thế kỷ 21
2003 đến nay	Thành viên HĐQT CTCP Thế kỷ 21



✓ Ông Louis T.Nguyễn – Thành viên Hội đồng quản trị

Năm sinh	1963
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Khoa học – Chuyên ngành Kế toán
Chức vụ hiện tại	Thành viên HĐQT
Chức vụ tại tổ chức khác	Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy, Thành viên HĐQT CTCP Hợp tác xã Kinh tế và Xuất nhập khẩu SAVIMEX
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	0 cổ phần
Quá trình công tác	
2003 – 2005	Người sáng lập Quỹ IDG Ventures Vietnam
2005 – 2007	Giám đốc điều hành Vinacapital
2007 – nay	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Quỹ Saigon Asset Management
20/06/2012 đến nay	Thành viên HĐQT CTCP Thế Kỷ 21

✓ Ông Trần Công Tuấn – Thành viên Hội đồng quản trị

Năm sinh	1949
Trình độ chuyên môn	Đại học Sư Phạm
Chức vụ hiện tại	Thành viên HĐQT
Chức vụ tại tổ chức khác	Thành viên HĐQT Công ty TNHH Trần Minh An Thành viên HĐQT CTCP Codona – Thế kỷ 21
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	689.111 cổ phần - tỷ lệ 5,09%
Quá trình công tác	
1975 – 1988	Cán bộ quản lý ngành giáo dục
1989 – 1994	Cán bộ Ban trị sự Báo Tuổi Trẻ
1995 – 1997	Cán bộ Công ty TNHH Tuổi Trẻ
1998 – 2001	Cán bộ quản lý Công ty TNHH Tân Uyên, cán bộ CTCP Thế Kỷ 21
2002 đến nay	Phó Tổng Giám đốc CTCP Thế Kỷ 21
05/2008 đến nay	Thành viên HĐQT CTCP Thế Kỷ 21

✓ Ông **PHẠM UYÊN NGUYỄN** – Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Năm sinh	1968
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
Chức vụ hiện tại	Thành viên HĐQT độc lập
Chức vụ tại tổ chức khác	Thành viên HĐQT CTCP Văn hóa Phương Nam Chủ tịch HĐQT Công ty Dược Ninh Thuận
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	171.230 cổ phần – tỷ lệ 0,89%
Quá trình công tác	
07/1990 – 07/1991	Phóng viên tập sự - Báo Tuổi trẻ
07/1991 – 07/1994	Cán bộ nghiên cứu - Viện Kinh tế TpHCM
07/1994 – 07/1997	Du học tại Singapore (Trường Đại học Công nghệ Nanyang) và Mỹ (Trường Đại học Pennsylvania), chương trình Thạc sỹ Quản trị (MBA) chuyên ngành Tài chính Ngân hàng, học bổng toàn phần của chính phủ Singapore; là cố vấn đầu tư (Investment Advisor) - Công ty đầu tư của chính phủ Singapore (GSIC - Government of Singapore Investment Corporation).
07/1997 – 02/2000	Phó trưởng Ban thẩm định - Quỹ đầu tư phát triển đô thị Tp. HCM (HIFU).
01/2000 - 09/2003	Giám đốc chi nhánh tại Tp. HCM - Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (BVSC).
09/2003 – 03/2007	Giám đốc điều hành kiêm Trưởng văn phòng đại diện Công ty VinaCapital Investment Management Ltd, đơn vị quản lý Quỹ đầu tư VietNam Opportunity Fund (VOF); Giám đốc các Công ty thành viên thuộc VOF: VOF Investment Ltd, Asia Value Investment Ltd, Vietnam Venture Ltd, VietNam Investment Ltd và VietNam Enterprise Ltd; Tổng Giám đốc Công ty đầu tư Phong Phú.
03/2007 – 09/2007	Cố vấn cao cấp Công ty VinaCapital Investment Management Ltd.
13/04/2013	Thành viên HĐQT độc lập Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21
09/2007 đến nay	Sáng lập viên, Phó CT thường trực HĐQT kiêm TGD Công ty CP Quản lý quỹ Hợp lực Việt Nam.

✓ Ông **ĐINH THẾ HIỂN** – Thành viên **Hội đồng quản trị độc lập**

Năm sinh	1961
Trình độ chuyên môn	Tiến sỹ tài chính, Kỹ sư công nghệ thông tin
Chức vụ hiện tại	Thành viên HĐQT độc lập
Chức vụ tại tổ chức khác	Viện trưởng Viện Nghiên cứu Tin học & Kinh tế ứng dụng
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	Ủy viên Ủy ban Chiến lược Phát triển Ngân hàng TMCP Eximbank
Quá trình công tác	
1997 – 2004	Phó phòng Thẩm định Quỹ Đầu Tư TP.HCM
2004 đến nay	Viện trưởng Viện Nghiên Cứu Tin Học và Kinh Tế Ứng Dụng.





BAN KIỂM SOÁT

CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát	Chức Vụ
Bà Nguyễn Thị Kim Dung	Trưởng Ban
Ông Phạm Trường Phương	Thành viên
Ông Võ Hoàng Chương	Thành viên

SƠ YẾU LÝ LỊCH BAN KIỂM SOÁT

✓ Bà NGUYỄN THỊ KIM DUNG – Trưởng Ban kiểm soát

Năm sinh	1955
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế, Kỹ sư Nông nghiệp
Chức vụ hiện tại	Trưởng Ban Kiểm soát
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	31.000 cổ phần – tỷ lệ 0,16%
Quá trình công tác	
1981 – 11/1994	Công tác tại Thành Đoàn TP. Hồ Chí Minh <ul style="list-style-type: none">- Cán bộ Ban Nông thôn Thành Đoàn- Bí Thư Đoàn Sở Thủy Sản- Phó Bí Thư Thường trực Đảng ủy (chuyên trách) Đảng ủy Thành đoàn
11/1994 – 30/11/2012	Công tác tại báo Tuổi trẻ <ul style="list-style-type: none">- Cán bộ Văn phòng- Phó Chánh Văn Phòng- Chánh Văn phòng
01/12/2012 đến nay	Nghỉ hưu

✓ Ông PHẠM TRƯỜNG PHƯƠNG – Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh	1974
Trình độ chuyên môn	<ul style="list-style-type: none">- Thạc sỹ kinh tế chuyên ngành Tài chính Ngân hàng- Cử nhân Tài chính Kế toán- Cử nhân chính trị
Chức vụ hiện tại	Thành viên Ban Kiểm soát
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	300 cổ phần – tỷ lệ 0,002%
Quá trình công tác	
2007 – 2008	Phó giám đốc BQL Cụm Công nghiệp – khu dân cư Đô thị mới Nhị Xuân
2008 – 2012	<ul style="list-style-type: none">- Trưởng phòng Kế hoạch CTCP Đầu tư Bất động sản EXIMLAND- Giám đốc CTCP Đầu tư KCN – Đô thị Hóc Môn (thuộc EXIMLAND)
2010 đến nay	Thành viên Hội đồng khoa học – Viện Nghiên cứu Tin học & Kinh tế Ứng dụng (IIB) Giảng viên Trường Đại học Gia Định, trường ĐH Quốc tế Hồng Bàng

✓ Ông VÕ HOÀNG CHƯƠNG – Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh	1985
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Tài chính
Chức vụ hiện tại	Thành viên Ban Kiểm soát
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	0 cổ phần
Quá trình công tác	
2009 – 2010	Chuyên viên phân tích tài chính của CTCP quản lý quỹ đầu tư VIPC
2010 - 2012	Chuyên viên phân tích tài chính của CTCP chứng khoán Rồng Việt
2012 đến nay	Chuyên viên Phân tích đầu tư của Saigon Asset Management



BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

CƠ CẤU BAN ĐIỀU HÀNH

Thành viên Ban điều hành	Chức Vụ
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc
Ông Lý Tiên Đạt	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Minh Tần	Kế toán trưởng

SƠ YẾU LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH

✓ Ông NGUYỄN MẠNH HÀO – Tổng Giám đốc

Năm sinh	1961
Trình độ chuyên môn	Cử nhân
Chức vụ hiện tại	Tổng Giám đốc
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	599.999 cổ phần - tỷ lệ 3,10%
Quá trình công tác	
1986 - 1994	Làm việc tại Báo Tuổi Trẻ
1994 đến Nay	Làm việc tại Công ty TNHH Tuổi Trẻ nay là CTCP Thế Kỷ 21

✓ Ông LÝ TIÊN ĐẠT – Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh	1984
Trình độ chuyên môn	Cử nhân
Chức vụ hiện tại	Phó Tổng Giám đốc
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	27.888 cổ phần - tỷ lệ 0,14%
Quá trình công tác	
2006 - 2011	Chuyên viên phòng KHĐT – Công ty CP Thế Kỷ 21
2012 - 2015	Trưởng phòng KHĐT – Công ty CP Thế Kỷ 21
Từ T11/2015 đến nay	Phó Tổng Giám đốc – Công ty CP Thế Kỷ 21

✓ Bà NGUYỄN THỊ MINH TẦN – Kế toán trưởng

Năm sinh	1975
Trình độ chuyên môn	Cử nhân
Chức vụ hiện tại	Kế toán trưởng
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	14.000 cổ phần - tỷ lệ 0,07%
Quá trình công tác	
1999 – 2001	Kế toán tại Công ty TNHH TVXD Tuổi Trẻ
2001 – 2006	Kế toán tại Công ty Giao Nhận Kho Vận Ngoại Thương
2006 – nay	Kế toán tại Công ty cổ phần Thế Kỷ 21



NHỮNG THAY ĐỔI TRONG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ BAN KIỂM SOÁT, BAN ĐIỀU HÀNH

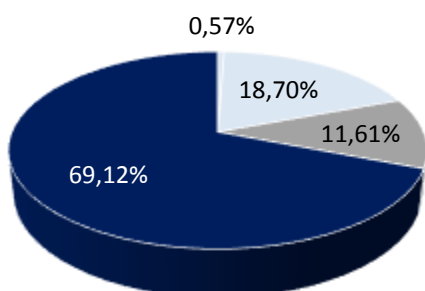
Năm qua Công ty đã bổ nhiệm Ông Lý Tiến Đạt vào chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty để trẻ hóa đội ngũ, đồng thời cũng đáp ứng nhu cầu nhân sự của Ban điều hành khi Ông Đặng Hồng Ân chính thức từ nhiệm vào ngày 1/1/2016.



TÌNH HÌNH NHÂN SỰ VÀ CÁC CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

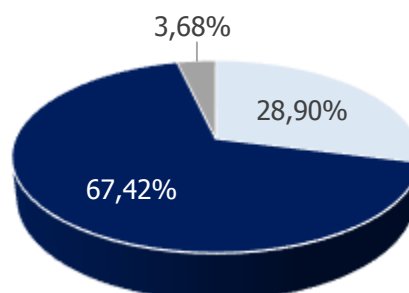
STT	Tính chất phân loại	Năm 2014	Năm 2015	Tỷ trọng 2015
A	Theo trình độ	343	353	100%
1	Trên đại học	3	2	0,57%
2	Đại học	62	66	18,70%
3	Cao đẳng	36	41	11,61%
4	Khác	242	244	69,12%
B	Theo tính chất hợp đồng lao động	343	353	100%
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	98	102	28,90%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	241	238	67,42%
3	Hợp đồng theo thời vụ (công nhật)	4	13	3,68%

Cơ cấu lao động theo trình độ



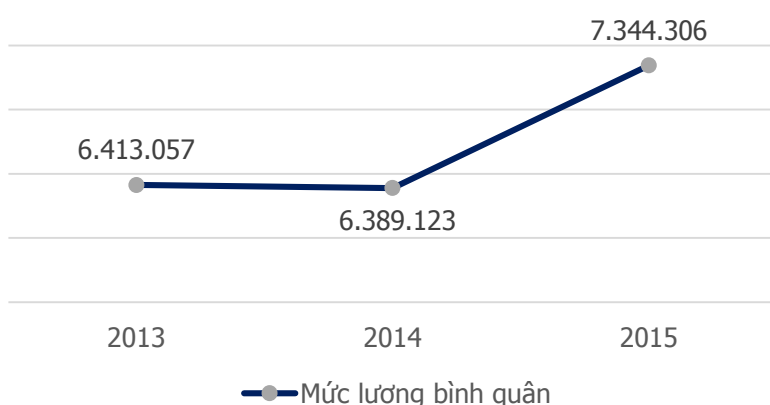
- Trên Đại học
- Đại học
- Cao đẳng
- Khác

Cơ cấu lao động theo tính chất hợp đồng



- Có xác định thời hạn
- Không xác định thời hạn
- Theo thời vụ (công nhật)

Mức lương bình quân (đồng)



Công tác đào tạo

Hằng năm Công ty vẫn luôn duy trì các chính sách đào tạo, nâng cao trình độ nhân lực trong tổ chức Công ty. Bên cạnh đó, Công ty còn tổ chức các lớp an toàn lao động, hướng dẫn cách phòng cháy chữa cháy cho toàn thể nhân viên.

Chính sách đối với người lao động

Để đảm bảo nền tảng cho một môi trường làm việc chuyên nghiệp, khuyến khích và thúc đẩy nhân viên cố gắng cho đam mê công việc, Công ty cam kết thực hiện tốt những thỏa ước và đáp ứng đầy đủ quy định về lao động.

Chính sách lương dựa ngoài việc đảm bảo được đời sống của người lao động còn nhằm mục đích tạo động lực phấn đấu, phát triển hơn nữa của từng cá nhân. Việc trả lương thực hiện theo quy định của Luật lao động và quy định của Công ty. Mức lương bình quân của năm qua đã tăng từ 6,34 triệu đồng lên 7,34 triệu đồng/người/tháng. Đây là sự nỗ lực của toàn thể CBCNV công ty để có được kết quả tốt trong kinh doanh, từ đó nâng cao thu nhập của từng cá nhân.

Chính sách thưởng dành cho các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc trong công việc; thưởng hiệu quả hoạt động kinh doanh; thưởng nhân các ngày lễ, tết,...

Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các chế độ đau ốm, thai sản, nghỉ hưu... được Công ty thực thi nghiêm túc và giải quyết nhanh gọn, tránh gây phiền hà cho nhân viên.

Ngoài ra, với truyền thống xuất thân từ một đơn vị báo chí, hoạt động văn nghệ, thể thao, giải trí của Công ty đều được ban lãnh đạo và Công đoàn quan tâm nhằm tạo một sân chơi gắn kết tình đồng nghiệp giữa các cá nhân trong Công ty với nhau.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



- ✓ Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh
- ✓ Tình hình tài chính
- ✓ Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- ✓ Kế hoạch phát triển trong tương lai
- ✓ Giải trình đối với ý kiến kiểm toán



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

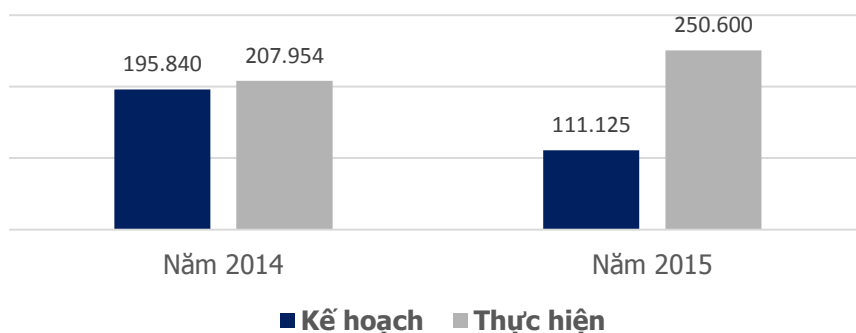
Kinh tế Việt Nam năm 2015 đã có phục hồi khá tốt, lạm phát duy trì ở mức thấp nhất trong vòng 10 năm, môi trường kinh doanh có sự cải thiện, hội nhập kinh tế quốc tế được đẩy mạnh. Tuy nhiên, tăng trưởng có dấu hiệu chưa bền vững do vẫn dựa vào đầu tư công quá lớn và tín dụng tăng mạnh vào lĩnh vực bất động sản, bội chi ngân sách và nợ công đang có xu hướng xấu và tăng rủi ro.

Năm 2015 thị trường bất động sản ở một số khu vực giao dịch sôi động như Phú Quốc, TPHCM, Nha Trang. Tuy nhiên trước tình hình số lượng các dự án căn hộ đồng loạt mở bán, đặc biệt là phân khúc trung cao cấp, Công ty lo ngại trung hạn việc tiêu thụ các sản phẩm sẽ rất khó khăn; quyết định chọn giải pháp an toàn hơn nhưng vẫn đảm bảo hiệu quả tài chính là chuyển nhượng dự án phức hợp căn hộ văn phòng tại Quận 7.

Doanh thu thực hiện năm 2015 của Công ty vượt kế hoạch 125,51%, lợi nhuận sau thuế cao hơn năm trước 47,78%, cao hơn chỉ tiêu kế hoạch 149,41%.

Chỉ tiêu	Thực hiện 2014	Kế hoạch 2015	Thực hiện 2015	TH/KH 2015	TH 2015/2014
Tổng doanh thu	218.055	111.125	250.600	225,51%	114,93%
Lợi nhuận trước thuế	60.409	36.306	88.711	244,34%	146,85%
Lợi nhuận sau thuế	46.568	27.593	68.820	249,41%	147,78%
LNST của cổ đông công ty mẹ	37.538	18.562	59.872	322,55%	159,50%
EPS (đồng/cổ phiếu)	2.047	1.012	3.529	348,72%	172,40%

Tình hình thực hiện doanh thu



HOẠT ĐỘNG Ở CÁC CƠ SỞ KINH DOANH

Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21

- Doanh thu thuần đạt 68,1 tỷ đồng tăng 4,4 % so với 2014 và cao hơn kế hoạch 2,52%.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 21,8 tỷ đồng giảm 2,4% so với 2014 và thấp hơn kế hoạch 1,64%.
- Số lượng khách 364.476 lượt, tăng 1,4 % so với năm 2014.

Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21

- Tổng doanh thu năm 2015 là 12,8 tỷ đồng chỉ đạt được 82% so với kế hoạch 2015 và tăng 0,37% so với năm 2014.
- Công suất phòng: 20,93% (năm 2014: 19,86%), giá phòng bình quân 762.604 đồng (năm 2014: 759.760 đồng).
- Lợi nhuận gộp năm 2015 là (1,15) tỷ đồng.

Tòa nhà văn phòng YoCo

- Công suất cho thuê trung bình cả năm đạt 99,88% cao hơn 3,31% so với năm 2014 (96,57%).
- Giá thuê trung bình cả năm là 21,25 USD/m²/tháng, chưa bao gồm 10% thuế GTGT, tăng nhẹ so với giá thuê năm 2014 (21,24 USD).

ĐVT: triệu đồng

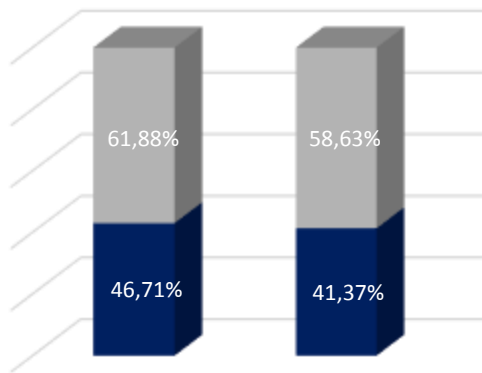
Các bộ phận	TH 2014	KH 2015	TH 2015	So sánh với kế hoạch	So sánh với cùng kỳ
YOCO					
Doanh thu thuần	21,971	23,025	23.261	1,02%	5,87%
Chi phí	8,208	8.419	8.023	-4,7%	-2,25%
Lãi sau thuế	10,812	11.393	11.932	4,73%	10,36%
Bất động sản					
Doanh thu thuần	106,930	-	134.434	-	25,7%
Chi phí	68,428	-	91.695	-	34%
Lãi sau thuế	30,032	-	33.291	-	10,85%
SAO MAI					
Doanh thu thuần	65,313	66.500	68.178	2,52%	4,39%
Chi phí	37,963	38.000	40.904	7,64%	7,75%
Lãi sau thuế	22,406	22.230	21.866	-1,64%	-2,41%
HÀM TÂN					
Doanh thu thuần	12,730	15,600	12,779	-18,08%	0,38%
Chi phí	17,712	18.100	17.554	-3,02%	-0,89%
Lỗ sau thuế	(4,490)		(4.387)	-	-2,29%



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	2014	2015	Tỷ lệ % tăng giảm
Tài sản ngắn hạn	293.482	244.230	1,98%
Tài sản dài hạn	388.776	346.163	-10,96%
Tổng tài sản	628.258	590.393	-6,03%
Nợ ngắn hạn	20.156	27.551	36,69%
Nợ dài hạn	78.636	97.707	24,25%
Tổng nợ	98.792	125.258	26,79%

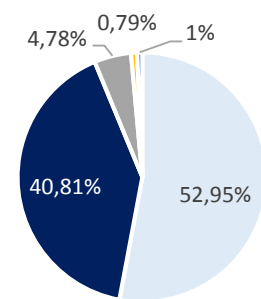


Năm 2014

Năm 2015

■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

Cơ cấu TSNH 2015



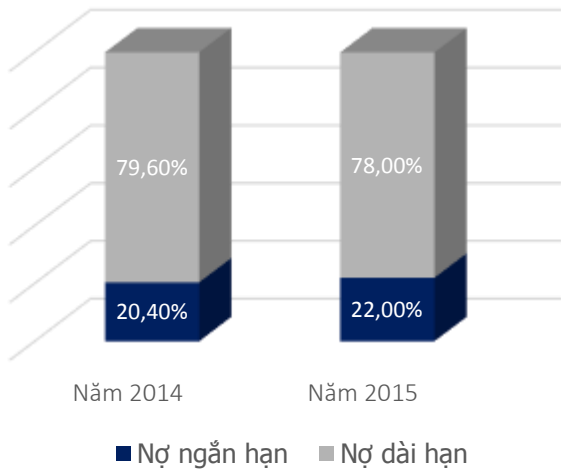
- Tiền và các khoản tương đương tiền
- Đầu tư tài chính ngắn hạn
- Các khoản phải thu ngắn hạn
- Hàng tồn kho
- Tài sản ngắn hạn khác

Tổng tài sản của công ty đã giảm 6,03% đạt mức 590,393 triệu đồng, cơ cấu tài sản thay đổi theo hướng tăng tài sản ngắn hạn và giảm tài sản dài hạn, trong giá trị tài sản ngắn hạn đã tăng nhẹ 1,98%, chủ yếu do lượng tiền mặt và các khoản tiền gửi ngân hàng của công ty trong năm có sự gia tăng đáng kể hơn 55,9 tỷ, ngoài ra trong năm các khoản tiền gửi của công ty cũng đến ngày đáo hạn làm khoản mục đầu tư tài chính ngắn hạn giảm hơn 49 tỷ.

Năm 2015, mặc dù tài sản cố định có sự gia tăng hơn 38,4 tỷ nhưng do tài sản dở dang dài hạn và các khoản đầu tư tài chính dài hạn giảm lần lượt 70,07 tỷ và 6,17 tỷ đã làm tài sản dài hạn giảm 10,96% so với năm 2014.



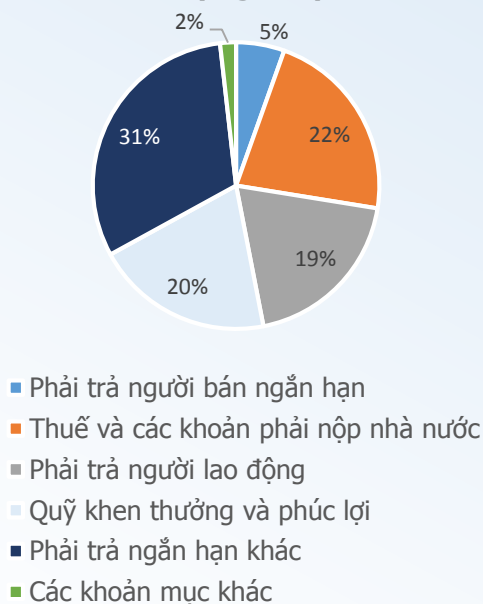
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



Nợ phải trả của công ty đã tăng 26,79% đạt mức 125,258 tỷ, cơ cấu nợ không có sự thay đổi đáng kể, nợ dài hạn vẫn chiếm tỷ trọng lớn. Trong năm khoản mục này đã tăng hơn 19 tỷ đồng, nguyên nhân do công ty đã nhận tiền từ Công ty Nam Long để hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn.

Nợ ngắn hạn cũng đã tăng hơn 7,3 tỷ đồng do thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tăng cao, bên cạnh đó các khoản phải trả ngắn hạn khác trong năm cũng gia tăng.

Cơ cấu Nợ ngắn hạn 2015





NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Năm 2015 vừa qua, Công ty đã thực hiện hủy niêm yết trên thị trường chứng khoán, chào mua công khai 4.799.896 cổ phiếu quỹ nâng số cổ phiếu quỹ hiện Công ty đã mua vào là 5.799.896 cổ phiếu theo Quyết nghị Đại hội cổ đông 2015.

Đưa vào phục vụ dịch vụ mới Núi Spa của Trung tâm Tháp Bà – Nha Trang, hợp tác với Nam Long xây dựng hoàn tất khu quảng bá dự án khu dân cư 9B7 – Camellia.

Công việc truyền thông chủ yếu tập trung trong việc hỗ trợ các đơn vị thành viên có sản phẩm, dịch vụ đang khai thác. PR cho C21 đảm bảo công bố thông tin kịp thời theo qui định, cập nhật thông tin các dự án đang triển khai và duy trì nội dung trên trang web nhằm đảm bảo kết quả tìm kiếm.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Năm 2016 tốc độ tăng trưởng kinh tế dự đoán thấp hơn 2015, GDP vào khoảng 6,2 – 6,5%. Nguồn thu ngân sách giảm mạnh bởi giá dầu tiếp tục thấp, với áp lực thúc đẩy kinh tế và bội chi ngân sách, Chính phủ có thể tăng cung tiền khiến cho lạm phát sẽ cao hơn năm 2015, hơn nữa hệ thống NHTM có thể gặp khó khăn về vốn khi đẩy mạnh cho vay BĐS trong 2015 nhưng nợ xấu của các khoản vay lớn về BĐS và có liên quan vẫn chưa được xử lý, cho nên sẽ tạo áp lực tăng lãi suất trong thời gian tới, dự kiến trong khoảng 4-6%.

Tuy nhiên, sẽ xuất hiện các chuyển biến tích cực theo hướng cải thiện môi trường kinh tế mạnh hơn, chú trọng phát triển sản xuất, kinh doanh. Ngân hàng nhà nước đặt mục tiêu tăng trưởng tín dụng năm 2016 từ 18-20%, phân bổ nguồn lực đầu tư cho ngành Nông nghiệp sẽ tập trung hơn, xuất khẩu sẽ tiếp tục thuận lợi.

Du lịch Việt Nam năm 2016 tập trung chủ đề Du lịch biển đảo, lấy Phú Quốc làm điểm chính du lịch của năm. Khách quốc tế đến Việt Nam sau chuỗi tháng giảm kéo dài (từ tháng 5-2014 đến 7-2015) đã có sự đảo chiều ngoạn mục, tăng liên tục trong nửa cuối năm 2015 và 2 tháng đầu năm 2016 - tăng hơn 11% so với cùng kỳ 2015. Đây là tín hiệu tốt để Công ty tiếp tục tập trung phát triển đầu tư du lịch tại Phú Quốc, Nha Trang.

KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH, KINH DOANH

✓ Kinh doanh bất động sản

Năm 2016, dự án Khu dân cư Nam Sài Gòn – Thế Kỷ 21 (tên thương mại Camellia Garden) do Công ty CP Thế Kỷ 21 hợp tác đầu tư với Công ty CP Đầu tư Nam Long sẽ mở bán chính thức, giai đoạn 1 gồm 18 biệt thự và 48 căn nhà phố.

- Doanh thu dự tính: 145 tỷ đồng
- Chi phí: 97,86 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 37,7 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế thuộc C21 (chiếm 40%): 15,1 tỷ

✓ Cao ốc văn phòng YoCo

Các chỉ tiêu kinh doanh giữ ổn định như năm 2015, vì số lượng Hợp đồng đến hạn ít nên sẽ không ảnh hưởng nhiều về Doanh thu.

- Giá cho thuê: 21USD - 22USD/m²/tháng, chưa thuế.
- Duy trì công suất cho thuê đạt từ 95% trở lên
- Doanh thu: 23,3 tỷ đồng.
- Lãi sau thuế: 11,92 tỷ đồng.

✓ Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21

Kế hoạch năm 2016: sẽ hoàn tất nâng cấp và đưa vào khai thác toàn bộ các hạng mục tại Trung tâm Tháp Bà.

- Doanh thu thuần dự kiến: 73,3 tỷ đồng
- Lãi sau thuế: 22,1 tỷ đồng.

✓ Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21

- Tập trung cải thiện hoạt động kinh doanh.
- Doanh thu: 15,3 tỷ đồng.
- Lãi (lỗ) sau thuế: (3,2) tỷ đồng.
- Công suất phòng: 25%.

KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN

- Tiếp tục đầu tư xây dựng kinh doanh KDC 9B7 Nam Sài Gòn; phát triển thêm quỹ đất cho những dự án KDC nhỏ;
- Tích cực nghiên cứu đầu tư vào nông nghiệp;
- Xây dựng kinh doanh khách sạn Phú Quốc, đồng thời tập trung nghiên cứu phát triển thêm những dự án tại các điểm đến truyền thống như Nha Trang, Lâm Đồng.

✓ **Khu dân cư 9B7 (Khu Nam Sài Gòn)**

- Tổng vốn đầu tư của dự án: 556,9 tỷ.
- Kế hoạch dự kiến trong năm 2016:
 - + Hoàn tất nghĩa vụ tài chính của dự án và thủ tục cấp GCN QSDĐ.
 - + Phân chia sản phẩm theo tỉ lệ hợp tác đầu tư để chủ động kinh doanh.
 - + Khả năng thị trường BĐS tiếp tục giao dịch tốt trong nửa đầu năm 2016, dự kiến Công ty bán chính thức gói 1 gồm :18 biệt thự và 48 liên kế tiến hành các thủ tục để có thể bàn giao nhà một số căn. Tùy vào tình hình thị trường có thể mở bán luôn 65 liên kế và 66 biệt thự Giai đoạn 2 & 3.
 - + Doanh thu dự kiến hạch toán được từ dự án trong năm 2016 là: 145 tỷ đồng.
 - + Kế hoạch vốn đầu tư 2016: dự kiến 230 tỷ trong đó khoảng 100 tỷ từ vốn chủ sở hữu, C21 40% tương đương 40 tỷ (xây dựng để bán 66 căn biệt thự, 65 căn liên kế).

✓ **Dự án Khách sạn Đào Ngọc Thế Kỳ 21 – Phú Quốc**

- Tập trung hoàn tất xây dựng và đưa vào kinh doanh vào đầu tháng 11/2016.
- Dự kiến tuyển dụng đào tạo từ tháng 6/2016.
- Tổng Vốn đầu tư theo kế hoạch đã thông qua 2015 là 45 tỷ (cho khách sạn 76 phòng), chất lượng tiêu chuẩn 3 sao, chi phí đầu tư đến 31/12/2015 là: 18 tỷ đồng. Kế hoạch 2016 chi đầu tư xây dựng hoàn thiện thêm 37 tỷ đồng, nâng tổng vốn đầu tư cho dự án là 55 tỷ đồng.

✓ **Trung tâm Tháp Bà**

- Hoàn tất nâng cấp Tháp Bà 1 và 11 cụm Núi Spa.
- Chi phí đầu tư dự kiến 6 tỷ đồng từ nguồn vốn của Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỳ 21.

✓ **KDC Phước Long B (Quận 9)**

- Dự án có tổng diện tích 8,2ha tại phường Phước Long B, Q.9 – khu vực tập trung nhiều dự án khu dân cư đang triển khai và khu vực có kết nối hạ tầng tốt.
- Kế hoạch thực hiện trong năm 2016: thực hiện hoàn tất các công tác đền bù, thủ tục đầu tư để có thể bắt đầu triển khai đầu tư xây dựng trong 2017.
 - + Hoàn tất đền bù 02 hộ còn lại, trình duyệt QH 1/500, trình chấp thuận dự án đầu tư.
 - + Vốn đầu tư dự kiến trong 2016: 30 tỷ đồng.

✓ **KDC Gò Sao - Quận 12**

- Vốn thực hiện dự án đến 31/12/2015: 34,4 tỷ đồng
- Tình hình thực hiện trong năm 2015: dự án này Công ty tham gia đầu tư dưới hình thức Hợp đồng Hợp tác đầu tư chỉ chiếm 19,7% theo diện tích cả dự án. Do các đối tác tham gia đang muốn chuyển nhượng nên công việc liên quan dự án không triển khai gì thêm.
- Kế hoạch dự kiến trong năm 2016:
 - + Ưu tiên nhận chuyển nhượng lại phần vốn của đối tác , sau đó tách dự án riêng để kinh doanh.
 - + Trong trường hợp không nhận chuyển nhượng được buộc phải chuyển nhượng phần vốn góp nhưng phải đảm bảo được hiệu quả tài chính.

✓ **KDL Mỏ Đá Chim (Thị xã Lagi – Bình Thuận)**

- Trong nửa đầu năm 2016: hoàn chỉnh phương án phát triển biệt thự nghỉ dưỡng.
- Tiếp tục việc tìm đối tác Hợp tác đầu tư kinh doanh hoặc chuyển nhượng vốn.

✓ **Các dự án khác ở Bình Thuận**

Tiếp tục tạm dừng đầu tư trong 2016, theo dõi tình hình đầu tư hạ tầng, các mô hình đầu tư mới ở khu vực để kịp thời đề xuất thay đổi chủ trương đầu tư.

TỔNG HỢP KẾ HOẠCH CÁC CHỈ TIÊU KINH DOANH 2016

- Tổng doanh thu: 262,9 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 83 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 65,76 tỷ đồng
- Lợi nhuận cổ đông Công ty: 33,854 tỷ đồng
- EPS: 2.364 đồng/ cổ phiếu

Diễn giải	Tổng doanh thu	Chi phí	Lãi trước thuế	Lãi sau thuế 2016	Lãi cổ đông Công ty mẹ
Yoco	23,300	8,400	14,900	11,920	5,960
Tháp Bà	73,300	45,640	27,660	22,128	18,809
Mỏm Đá Chim	15,300	18,500	(3,200)	(3,200)	-3200
KD Bất động sản	145,000	97,860	47,140	37,712	15,085
Thu nhập khác	6,000	9,500	(3,500)	-2,800	-2,800
Tổng cộng	262,900	179,900	83,000	65,760	33,854





GIẢI TRÌNH ĐỐI VỚI Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015, đơn vị kiểm toán độc lập là Công ty TNHH BDO đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính năm 2015 của CTCP Thế kỷ 21, vì vậy Ban Tổng Giám đốc không có ý kiến giải trình thêm.



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



- ✓ Đánh giá các mặt hoạt động của Công ty
- ✓ Đánh giá hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
- ✓ Các kế hoạch và định hướng của Hội đồng quản trị



ĐÁNH GIÁ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Thực hiện phương thức HĐQT can dự, các thành viên chuyên trách phối hợp cùng Ban Tổng Giám đốc tích cực nghiên cứu để đầu tư vào một số ngành nghề ngoài lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty hiện nay.

Nhóm thành viên chuyên trách HĐQT luôn theo sát và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong lĩnh vực nghiên cứu giải pháp cũng như triển khai thực hiện kế hoạch đầu tư kinh doanh, hoàn tất việc hủy niêm yết tự nguyện trên HSX. Nhìn chung, HĐQT đã bám sát và thực hiện các nhiệm vụ theo nghị quyết ĐHĐCĐ 2015 hiệu quả.

Tình hình kinh doanh của Công ty khả quan hơn so với kế hoạch đề ra. Doanh thu thực hiện năm 2015 vượt kế hoạch 128,21% và lợi nhuận sau thuế cao hơn năm trước 47,78%. Do tình hình phức tạp và theo phương châm thận trọng, an toàn, năm qua công ty chưa đầu tư vào một dự án mới nào.





ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

HDQT luôn giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý nhằm đảm bảo thực hiện đúng các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HDQT.

Trong năm, HDQT đã bổ nhiệm một trưởng phòng vào vị trí Phó Tổng Giám đốc nhằm trẻ hóa cán bộ chủ chốt Công ty. Sự phối hợp giữa các thành viên là thế hệ cũ tâm huyết, giàu kinh nghiệm và thế hệ mới trẻ trung, năng động, nhạy bén, có chuyên môn bước đầu phát huy tác dụng.

Ban điều hành đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm báo cáo, công bố thông tin minh bạch về tình hình hoạt động kinh doanh. Với tinh thần trách nhiệm cao, Ban Tổng Giám đốc luôn sẵn sàng và chủ động trong các phương án kinh doanh.





CÁC KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Theo nhận định của HĐQT, kinh tế năm 2016 có thể khởi sắc hơn do cơ hội từ việc ký kết TPP tạo điều kiện thu hút đầu tư nước ngoài. Dù vậy, thị trường BĐS sẽ còn đối mặt với không ít những khó khăn do những nguyên tắc cố hữu (thủ tục hành chính, chi phí ngoài, tiền sử dụng đất cao và mù mờ,...) và mới (lợi ích nhóm, sự cộng hưởng của tư tưởng nhiệm kỳ - bệnh thành tích, tham nhũng) gây rất nhiều khó khăn cho những công ty vừa (như Thế Kỷ 21). Trước tình hình đó, HĐQT nhận thấy bên cạnh ngành nghề chính là kinh doanh bất động sản, công ty cần mở rộng nghiên cứu đầu tư một số ngành nghề lĩnh vực khác, đặc biệt là lĩnh vực liên quan nông nghiệp kỹ thuật cao, sản phẩm hợp chuẩn mà HĐQT và Ban giám đốc đã dành khá nhiều công sức và thời gian nghiên cứu từ những năm trước.

Công ty Thế kỷ 21 phải thực hiện cho được một dự án nông nghiệp theo phương châm sản xuất sản phẩm bảo đảm chất lượng, đồng thời tham gia vào khâu phân phối, không tham gia được vào khâu phân phối thì chưa sản xuất. Năm 2016, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc chọn lọc và tiếp tục tập trung thực hiện các dự án đang có theo kế hoạch, đồng thời nghiên cứu tìm kiếm phát triển các dự án mới có hiệu quả.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN DỰ ÁN MỚI

Tiếp tục tập trung tìm kiếm, đầu tư góp vốn vào công ty hoặc mua lại dự án bất động sản nhỏ và vừa tại TP HCM, dự án BĐS du lịch tại TP.HCM, Phú Quốc và Tp.Nha Trang. Dự kiến kế hoạch vốn dành cho phát triển dự án mới khoảng 120 tỷ.

Đầu tư vào lĩnh vực kinh doanh khác: góp vốn đầu tư vào các công ty sản xuất, thương mại các sản phẩm nông nghiệp.

QUẢN TRỊ CÔNG TY



- ✓ Hội đồng quản trị
- ✓ Ban kiểm soát
- ✓ Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích



HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Trần Minh Đức	Chủ tịch	6/6	100%	
2	Ông Huỳnh Sơn Phước	Thành viên	6/6	100%	
3	Ông Đinh Thế Hiển	Thành viên	6/6	100%	
4	Ông Phạm Uyên Nguyên	Thành viên	4/6	66,7%	Bận việc đột xuất
5	Ông Trần Công Tuấn	Thành viên	6/6	100%	
6	Ông Louis. T.Nguyễn	Thành viên	6/6	100%	

HĐQT trong năm đã tiến hành họp với Ban Tổng Giám đốc về các nội dung như tổng kết tình hình hoạt động kinh doanh năm 2014 và kế hoạch kinh doanh năm 2015, chuyển nhượng dự án, nhượng vốn góp trong công ty liên doanh, chi cổ tức năm 2014, chọn đơn vị kiểm toán 2015 và thực hiện phương án chào mua công khai cổ phiếu quỹ, xin hủy niêm yết tự nguyện trên HSX...

CÁC NGHỊ QUYẾT VÀ QUYẾT ĐỊNH TRONG NĂM 2015

STT	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT	28/01/2015	Chuyển nhượng 5% vốn trong công ty TNHH khu nghỉ dưỡng Bãi Dài
2	02/NQ-HĐQT	24/04/2015	Triển khai việc hủy niêm yết tự nguyện, hồ sơ đăng ký hủy niêm yết tự nguyện và phương án chào mua công khai theo NQ ĐHĐCĐ 2015
3	03/NQ-HĐQT	11/05/2015	Thông qua việc chuyển nhượng dự án 528 Huỳnh Tấn Phát, Quận 7
4	04/NQ-HĐQT	12/05/2015	Thông qua chi cổ tức đợt cuối năm 2014 bằng tiền, tỷ lệ 8%
5	05/NQ-HĐQT	30/06/2015	Thông qua chọn Công ty Kiểm toán độc lập soát xét BCTC riêng và hợp nhất 6 tháng đầu năm 2015 & cả năm 2015 - Công ty TNHH BDO

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Các thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong năm đã tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị trao đổi, đóng góp và đưa ra ý kiến thảo luận, giải pháp thúc đẩy các hoạt động kinh doanh sản xuất kinh doanh của Công ty.

DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT CÓ CHỨNG CHỈ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Không



HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm Ban kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp định kỳ theo đúng quy định. Nội dung các cuộc họp nhằm triển khai công tác kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh, kế toán tài chính, kiểm tra tình hình đầu tư xây dựng cơ bản và các hoạt động khác của công ty.

Với tinh thần trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ của các cổ đông giao phó, Ban kiểm soát đã có sự tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT để giám sát phối hợp, trao đổi và đóng góp ý kiến thẳng thắn đối với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh bảo đảm thực hiện đúng nghị quyết Đại Hội cổ đông thường niên 2015 đề ra, phù hợp với mục tiêu của Công ty và các chính sách, chế độ quy định của nhà nước.



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

THÙ LAO, LƯƠNG, THƯỜNG VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

ĐVT: đồng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao	Lương	Thưởng	Tổng
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)= (4)+(5)+(6)
1	Hội đồng quản trị		1.188.000.000	-	322.250.000	1.510.250.000
1	Trần Minh Đức	CT HĐQT	360.000.000	-	100.000.000	460.000.000
2	Trần Công Tuấn	TV HĐQT	300.000.000	-	75.000.000	375.000.000
3	Đình Thế Hiển	TV HĐQT	300.000.000	-	70.000.000	370.000.000
4	Louis T. Nguyễn	TV HĐQT	84.000.000	-	20.000.000	104.000.000
5	Phạm Uyên Nguyên	TV HĐQT	84.000.000	-	20.000.000	104.000.000
6	Huỳnh Sơn Phước	TV HĐQT	60.000.000	-	37.250.000	97.250.000
2	Ban kiểm soát		180.000.000	-	23.000.000	203.000.000
1	Nguyễn Thị Kim Dung	Trưởng BKS	84.000.000	-	11.000.000	95.000.000
2	Võ Hoàng Chương	TV BKS	48.000.000	-	6.000.000	54.000.000
3	Phạm Trường Phương	TV BKS	48.000.000	-	6.000.000	54.000.000
3	Ban điều hành		-	1.115.800.000	208.394.400	1.324.194.400
1	Nguyễn Mạnh Hào	TGD		558.900.000	108.576.000	667.476.000
2	Đặng Hồng Ân	Nguyên P.TGD		516.900.000	99.818.400	616.718.400
3	Lý Tiên Đạt	P.TGD		40.000.000	-	40.000.000
TỔNG CỘNG			1.368.000.000	1.115.800.000	208.394.400	3.037.444.400



GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Vietnam Property Holding	Louis T. Nguyễn – TV HĐQT là đại diện vốn	3.700.000	19,13%	1.016.349	5,26%	Bán CP

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Không.

VIỆC THỰC HIỆN QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 luôn tuân thủ Điều lệ hoạt động và các quy định pháp luật về quản trị công ty.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2015



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty cổ phần Thế Kỳ 21
Các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban Giám đốc**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Thế Kỳ 21 (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được lập ngày 29 tháng 3 năm 2016 từ trang 5 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Thế Kỳ 21 và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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.

Vấn đề khác

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác mà báo cáo kiểm toán của họ để ngày 17 tháng 3 năm 2015 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

NGUYỄN THỊ THANH

Phó Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN BDO – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2016

TRẦN THỊ MAI HƯƠNG

Kiểm toán viên

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		244.230.897.611	239.482.277.467
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	182.744.027.402	126.817.755.136
Tiền	111		21.612.815.108	11.692.710.525
Các khoản tương đương tiền	112		161.131.212.294	115.125.044.611
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	48.691.183.333	97.727.666.667
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		48.691.183.333	97.727.666.667
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		8.852.315.090	11.455.473.734
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	2.276.829.073	2.511.773.197
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		5.021.984.395	7.737.736.728
Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	2.434.486.167	2.086.948.354
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(880.984.545)	(880.984.545)
Hàng tồn kho	140		1.635.102.309	1.887.804.878
Hàng tồn kho	141	4.6	1.635.102.309	1.887.804.878
Tài sản ngắn hạn khác	150		2.308.269.477	1.593.577.052
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.7	647.308.991	1.324.920.814
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.460.062.979	267.758.731
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	897.507	897.507
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		346.162.634.422	388.775.863.494
Các khoản phải thu dài hạn	210		177.643.067	160.886.677
Phải thu dài hạn khác	216		177.643.067	160.886.677
Tài sản cố định	220		82.838.926.776	44.402.255.948
Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	52.364.596.398	30.471.310.496
Nguyên giá	222		114.306.947.228	86.175.169.305
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(61.942.350.830)	(55.703.858.809)
Tài sản cố định vô hình	227	4.9	30.474.330.378	13.930.945.452
Nguyên giá	228		34.393.718.952	17.198.082.678
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.919.388.574)	(3.267.137.226)
Bất động sản đầu tư	230	4.10	11.811.712.855	12.931.395.643
Nguyên giá	231		36.542.225.319	36.269.460.819
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(24.730.512.464)	(23.338.065.176)
Tài sản dở dang dài hạn	240		204.251.887.425	274.319.542.497
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.11	180.562.810.076	228.383.954.335
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	23.689.077.349	45.935.588.162
Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	44.916.285.411	51.089.261.665
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		10.542.885.411	11.065.499.736
Đầu tư dài hạn khác	253		41.123.400.000	45.297.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.750.000.000)	(5.273.638.071)
Tài sản dài hạn khác	260		2.166.178.888	2.638.034.093
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.7	2.166.178.888	1.641.950.559
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.13	-	996.083.534
Lợi thế thương mại	269	4.14	-	3.234.486.971
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		590.393.532.033	628.258.140.961

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		125.258.029.087	98.792.408.964
Nợ ngắn hạn	310		27.551.005.326	20.156.679.203
Phải trả người bán ngắn hạn	311		2.718.072.158	1.100.159.279
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		169.288.068	361.642.003
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.15	9.222.488.929	4.452.273.655
Phải trả người lao động	314		3.018.630.242	3.908.926.809
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		135.650.229	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	7.316.903.316	6.286.702.559
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.17	4.969.972.384	4.046.974.898
Nợ dài hạn	330		97.707.023.761	78.635.729.761
Phải trả dài hạn khác	337	4.16	97.431.879.364	78.596.764.135
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	4.13	232.867.500	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		42.476.897	38.965.626
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.18	465.135.502.946	529.465.731.997
Vốn chủ sở hữu	410		465.135.502.946	529.465.731.997
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		146.743.244.250	146.743.244.250
Cổ phiếu quỹ	415		(124.283.168.376)	(18.474.260.952)
Quỹ đầu tư phát triển	418		34.031.363.970	34.031.363.970
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		202.106.646.502	163.743.840.947
- Lũy kế các năm trước	421a		145.521.257.176	141.270.056.721
- Năm hiện hành	421b		56.585.389.326	22.473.784.226
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		13.173.706.600	10.057.833.782
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		590.393.532.033	628.258.140.961



NGUYỄN MẠNH HẢO
 Tổng Giám đốc
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2016

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 2015

	Mã số	Thuyết minh	2015 VND	2014 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		240.012.198.236	207.953.564.062
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	10	5.1	240.012.198.236	207.953.564.062
Giá vốn hàng bán	11	5.2	128.182.134.870	106.981.901.118
Lợi nhuận gộp	20		111.830.063.366	100.971.662.944
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	10.321.279.689	9.595.238.135
Chi phí tài chính	22	5.4	1.476.361.929	16.941.289.397
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-
Lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	5.5	522.614.325	5.753.308.264
Chi phí bán hàng	25	5.6	13.917.249.023	9.047.735.423
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	17.345.663.583	18.594.297.792
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		88.889.454.195	60.230.270.203
Thu nhập khác	31		267.015.087	505.577.589
Chi phí khác	32		445.224.016	327.330.112
Lợi nhuận khác	40		(178.208.929)	178.247.477
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		88.711.245.266	60.408.517.680
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	18.662.327.395	14.618.374.302
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.8	1.226.751.034	(777.637.771)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	60		68.820.166.837	46.567.781.149
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.279.866.124	3.894.029.001
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		65.540.300.713	42.673.752.148
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ)		4.16	5.667.593.359	5.135.590.038
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	60		59.872.707.354	37.538.162.110
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	3.529	2.047

(*): 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).



NGUYỄN MẠNH HÀO
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2016

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Người lập/ Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Mã số	2015 VND	2014 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	88.711.245.266	60.408.517.680
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	8.677.788.280	7.198.883.320
Các khoản dự phòng	03	1.476.361.929	2.975.430.465
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	04	(512.310.839)	(81.848.566)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(9.240.752.914)	10.770.299.177
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	89.112.331.722	81.271.282.076
Tăng các khoản phải thu	09	(996.398.746)	(4.822.937.926)
Giảm hàng tồn kho	10	48.815.261.182	52.468.780.863
Tăng các khoản phải trả	11	14.100.182.220	10.906.309.388
Tăng chi phí trả trước	12	(46.616.506)	(198.442.609)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(13.736.649.078)	(16.543.521.206)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	36.017.100	839.428.365
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.883.330.948)	(1.170.550.198)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	134.400.796.946	122.750.348.753
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(21.487.969.334)	(31.807.212.203)
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(93.727.666.667)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	49.036.483.334	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(373.400.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	4.174.000.000	19.910.210.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.619.666.545	9.513.389.569
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	41.342.180.545	(96.484.679.301)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(105.808.907.424)	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.520.108.640)	(25.567.608.040)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(120.329.016.064)	(25.567.608.040)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50	55.413.961.427	698.061.412
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60	126.817.755.136	126.037.845.158
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	512.310.839	81.848.566
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	182.744.027.402	126.817.755.136



NGUYỄN MẠNH HẢO
 Tổng Giám đốc
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2016

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 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 2015

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 11 vào ngày 6 tháng 8 năm 2014.

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

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

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

- Dự án khu dân cư với quy mô 16 ha tại phường Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án khu dân cư với quy mô 6 ha tại lô 9B7 - Khu đô thị Nam Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án khu du lịch Mũi Đá, tỉnh Bình Thuận;
- Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng suối khoáng Phong Điền, tỉnh Bình Thuận.

Các công ty con

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

Vốn góp vào các công ty con :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 31/12/2015 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 Đào Ngọc Thế Kỷ 21	20.000.000.000	100	20.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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 Máy.

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2015 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Codona Thế kỷ 21	50.000.000.000	50%	16.818.808.000	(8.181.192.000)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con là 346 người (31 tháng 12 năm 2014 là 339 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Các điều chỉnh cần thiết sẽ được lập để đảm bảo sự nhất quán trong việc áp dụng các chính sách kế toán giữa Công ty mẹ và các công ty con.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Công ty và các công ty con.

- Các công ty con được hợp nhất :
- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21
 - Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21
 - Công ty TNHH TMXD Khải Hoàn
 - Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21

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

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 2015

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên doanh là công ty được thành lập trên cơ sở ký kết hợp đồng, trong đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một đơn vị liên doanh độc lập đồng kiểm soát mà trong đó các bên góp vốn liên doanh được hưởng lợi ích kinh tế.

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể thông qua việc tham gia vào quyết định các chính sách về tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư, nhưng không kiểm soát hoạt động của công ty đó.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản góp vốn liên doanh, liên kết trình bày trong bảng cân đối kế toán theo phương pháp giá gốc đã được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên doanh, liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên doanh, liên kết trong năm được thể hiện tại khoản mục "Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết" trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong công ty liên doanh, liên kết.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng đồng tiền khác ngoài VND được chuyển đổi thành VND theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh. Các khoản tài sản bằng tiền và nợ có gốc ngoại tệ vào ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi sang VND theo tỷ giá ngân hàng công bố tại ngày lập Bảng cân đối kế toán.

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

3.3 Các khoản đầu tư khác

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

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

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 2015

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Hàng tồn kho

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định

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

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được 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
Tài sản cố định khác	5 - 18 năm

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

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 2015

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí xây dựng các công trình chưa hoàn thành, mua sắm máy móc thiết bị chưa nghiệm thu và không trích khấu hao trong suốt giai đoạn đầu tư xây dựng dở dang.

3.10 Chi phí trả trước

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

3.11 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý thuần của tài sản và công nợ tiềm tàng của công ty con – Công ty TNHH Sao Mai 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.

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

Trên báo cáo tài chính hợp nhất

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

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 2015

3.14 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

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

3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

3.16 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.17 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty và các công ty con là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

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 2015

3.18 Bên liên quan

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

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

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	Việt Nam	Công ty liên doanh
Bảo Tuổi trẻ	Việt Nam	Cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long	Việt Nam	Nhận vốn góp đầu tư dự án

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Tiền mặt tồn quỹ	818.387.163	529.991.702
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.794.427.945	11.162.718.823
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	161.131.212.294	115.125.044.611
	182.744.027.402	126.817.755.136

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

	31/12/2015		31/12/2014	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	172.411.489.337	172.411.489.337	118.024.307.897	118.024.307.897
USD	460.657,15	10.332.538.065	413.887,19	8.793.447.239
		182.744.027.402		126.817.755.136

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	48.691.183.333	97.727.666.667

Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(a) 10.542.885.411	11.065.499.736
Đầu tư dài hạn khác	(b) 41.123.400.000	45.297.400.000
	51.666.285.411	56.362.899.736
<i>Dự phòng:</i>		
Đầu tư dài hạn khác	(c) (6.750.000.000)	(5.273.638.071)
	(6.750.000.000)	(5.273.638.071)
	44.916.285.411	51.089.261.665

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 2015

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

	31/12/2015		31/12/2014	
	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	11.065.499.736	16.818.808.000
Công ty TNHH Tân Uyên	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000
	10.542.885.411	31.818.808.000	11.065.499.736	31.818.808.000

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 :

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	11.065.499.736	61.068.256.342
Lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	(522.614.325)	(5.753.308.264)
Chuyển sang đầu tư vốn vào đơn vị khác	-	(4.174.000.000)
Thu hồi/ chuyển nhượng vốn góp	-	(40.075.448.342)
Số dư cuối năm	10.542.885.411	11.065.499.736

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 2015

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(b) Đầu tư dài hạn khác

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	31/12/2015		31/12/2014	
				% sở hữu	VND	% sở hữu	VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông	TP. Hồ Chí Minh	Mua bán, kinh doanh chứng khoán	Ngưng hoạt động do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ra quyết định đình chỉ hoạt động	5%	6.750.000.000	5%	6.750.000.000
Dự án Khu dân cư Gò Sao, Quận 12	TP. Hồ Chí Minh	Hợp tác đầu tư vào dự án để phân chia sản phẩm và khai thác kinh doanh Khu dân cư Gò Sao, phường Thạnh Xuân, Quận 12 với diện tích là 34.394 m ²	Đang triển khai	49,43%	34.373.400.000	49,43%	34.373.400.000
Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	Tỉnh Khánh Hòa	Du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe	Theo Nghị quyết số 01/2015/NQ-HĐQT vào ngày 28 tháng 1 năm 2015, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển nhượng 5% vốn góp còn lại của Công ty trong dự án cho Công ty Soleman Services S.A với giá trị chuyển nhượng là 4.174 tỷ VND; và Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này trong tháng 2 năm 2015.	-	-	5%	4.174.000.000
					41.123.400.000		45.297.400.000

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	5.273.638.071	2.162.037.016
Trích lập trong năm	1.476.361.929	3.111.601.055
Số dư cuối năm	<u>6.750.000.000</u>	<u>5.273.638.071</u>

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

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Phải thu bán đất nền KDC Sông Giồng	554.420.000	1.551.750.000
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	138.399.608	80.114.747
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, phí dịch vụ tại cao ốc YOCO	86.747.981	328.059.500
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	1.497.261.484	551.848.950
	<u>2.276.829.073</u>	<u>2.511.773.197</u>

4.4 Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Cho mượn tiền - không có lãi suất	-	381.500.000
Phải thu nhân viên	889.247.259	416.013.919
Lãi dự thu	177.286.550	-
Ký quỹ	114.000.000	-
Phải thu khác	1.253.952.358	1.289.434.435
	<u>2.434.486.167</u>	<u>2.086.948.354</u>

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

	31/12/2015		31/12/2014	
	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND
Trả trước cho người bán	375.600.000	375.600.000	375.600.000	375.600.000
Phải thu khác	505.384.545	505.384.545	505.384.545	505.384.545
	<u>880.984.545</u>	<u>880.984.545</u>	<u>880.984.545</u>	<u>880.984.545</u>

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

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	880.984.545	880.984.545
Trích lập trong năm	-	-
Số dư cuối năm	<u>880.984.545</u>	<u>880.984.545</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THÊ 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 2015

4.6 Hàng tồn kho

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Nguyên vật liệu	1.222.912.780	1.598.897.000
Công cụ, dụng cụ	261.041.000	156.064.570
Hàng hóa	151.148.529	132.843.308
	<u>1.635.102.309</u>	<u>1.887.804.878</u>

4.7 Chi phí trả trước

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công cụ dụng cụ	243.845.115	420.326.529
Chi phí thuê bãi giữ xe	307.539.142	291.999.997
Chi phí khác	295.924.734	612.594.288
	<u>847.308.991</u>	<u>1.324.920.814</u>
<i>Dài hạn</i>		
Chi phí sửa chữa	295.012.075	452.226.635
Chi phí thuê bãi giữ xe	58.586.114	219.108.331
Chi phí công cụ dụng cụ	1.578.049.095	869.456.715
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	212.551.233	-
Chi phí khác	21.980.371	101.158.878
	<u>2.166.178.888</u>	<u>1.641.950.559</u>

Tình hình tăng, giảm chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	1.641.950.559	1.722.145.400
Tăng trong năm	2.297.971.991	1.156.975.827
Phân bổ vào chi phí trong năm	(1.773.743.662)	(1.237.170.668)
Số dư cuối năm	<u>2.166.178.888</u>	<u>1.641.950.559</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THE 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 2015

4.8 Tính 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
Nguyên giá							
Vào ngày 01/01/2015	69.090.910.646	6.210.776.777	4.010.627.839	512.016.700	2.994.890.352	3.355.946.991	86.175.169.305
Mua sắm trong năm	155.966.300	158.636.364	170.000.000	-	-	-	484.602.664
Tăng từ xây dựng cơ bản Thanh lý	25.163.051.338 (428.183.479)	1.269.638.646 -	944.249.455 -	- -	- -	698.419.299 -	28.075.358.738 (428.183.479)
Vào ngày 31/12/2015	93.991.744.805	7.639.051.787	5.124.877.294	512.016.700	2.994.890.352	4.054.366.290	114.306.947.228
Giá trị hao mòn lũy kế							
Vào ngày 01/01/2015	40.062.608.908	5.147.500.075	4.010.627.839	464.053.054	2.994.890.352	3.024.178.581	55.703.858.809
Khấu hao trong năm Thanh lý	5.432.939.689 (394.597.623)	708.309.744 -	123.805.496 -	38.463.137 -	- -	329.571.578 -	6.633.089.644 (394.597.623)
Vào ngày 31/12/2015	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
Giá trị còn lại							
Vào ngày 01/01/2015	29.028.301.738	1.063.276.702	-	47.963.646	-	331.768.410	30.471.310.496
Vào ngày 31/12/2015	48.890.793.831	1.783.241.968	990.443.959	9.500.509	-	700.616.131	52.364.596.398

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 24.685.812.864 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 20.758.228.571 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 2015

4.8 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Thảm cỏ cây xanh VND	Tài sản khác VND	Cộng VND
Nguyên giá							
Vào ngày 01/01/2015	69.090.910.646	6.210.776.777	4.010.627.839	512.016.700	2.994.890.352	3.355.946.991	86.175.169.305
Mua sắm trong năm	155.966.300	158.636.364	170.000.000	-	-	-	484.602.664
Tăng từ xây dựng cơ bản	25.163.051.338	1.269.638.646	944.249.455	-	-	698.419.299	28.075.358.738
Thanh lý	(428.183.479)	-	-	-	-	-	(428.183.479)
Vào ngày 31/12/2015	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
Giá trị hao mòn lũy kế							
Vào ngày 01/01/2015	40.062.608.908	5.147.500.075	4.010.627.839	464.053.054	2.994.890.352	3.024.178.581	55.703.858.809
Khấu hao trong năm	5.432.939.689	708.309.744	123.805.496	38.463.137	-	329.571.578	6.633.089.644
Thanh lý	(394.597.623)	-	-	-	-	-	(394.597.623)
Vào ngày 31/12/2015	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
Giá trị còn lại							
Vào ngày 01/01/2015	29.028.301.738	1.063.276.702	-	47.963.646	-	331.768.410	30.471.310.496
Vào ngày 31/12/2015	48.880.793.831	1.783.241.968	990.443.959	9.500.509	-	700.616.131	52.364.596.398

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 24.685.812.864 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 20.758.228.571 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 2015

4.10 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2015	2.933.909.250	26.030.913.735	7.304.637.834	36.269.460.819
Tăng trong năm	-	272.764.500	-	272.764.500
Vào ngày 31/12/2015	2.933.909.250	26.303.678.235	7.304.637.834	36.542.225.319
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2015	782.375.799	20.315.600.433	2.240.088.944	23.338.065.176
Khấu hao trong năm	-	1.100.261.772	292.185.516	1.392.447.288
Vào ngày 31/12/2015	782.375.799	21.415.862.205	2.532.274.460	24.730.512.464
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2015	2.151.533.451	5.715.313.302	5.064.548.890	12.931.395.643
Vào ngày 31/12/2015	2.151.533.451	4.887.816.030	4.772.363.374	11.811.712.855

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

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

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Sông Giồng, Quận 2	-	4.430.099.349
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	82.260.048.710	76.764.206.111
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (*)	96.011.478.336	71.526.692.024
- Khu cao ốc - căn hộ Huỳnh Tấn Phát, Quận 7	-	73.518.244.351
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	713.642.742	687.217.712
- Khu du lịch suối khoáng Phong Điền, Bình Thuận	1.577.640.288	1.457.494.788
	180.562.810.076	228.383.954.335

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

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	129.359.678.176	195.777.013.680
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng và thiết kế, đo vẽ	47.910.951.921	28.723.946.183
Chi phí lãi vay được vốn hóa	-	1.395.976.772
Các chi phí khác	3.292.179.979	2.487.017.700
	180.562.810.076	228.383.954.335

(*) Đây là dự án cùng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần đầu tư Nam Long (xem thêm thuyết minh 4.16).

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 2015

4.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	45.935.588.162	16.120.681.500
Tăng trong năm	23.137.654.274	31.051.761.162
Kết chuyển tài sản cố định hữu hình trong năm	(28.075.358.738)	(1.132.854.500)
Kết chuyển tài sản cố định vô hình trong năm	(17.195.636.274)	-
Kết chuyển chi phí trong năm	(113.170.075)	(104.000.000)
Số dư cuối năm	<u>23.689.077.349</u>	<u>45.935.588.162</u>

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

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Chi phí xây dựng KDL Mỏm Đà Chim	-	53.200.000
Chi tiền nhận chuyển nhượng đất (*)	11.692.435.532	11.675.749.432
Chi phí Mỏ Vĩnh Phương	6.387.372.569	6.384.038.569
Dự án mở rộng Tháp Bà 2	3.955.536.478	12.429.183.899
Dự án nâng cấp Tháp Bà 1	435.179.085	-
Khách sạn Đảo Ngọc – Phú Quốc	928.155.503	15.103.018.080
Khác	290.398.182	290.398.182
	<u>23.689.077.349</u>	<u>45.935.588.162</u>

(*) Chi tiết tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chủ yếu bao gồm giá trị quyền sử dụng đất tại tổ 15, Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang để tiến hành mở rộng khu tâm bùn. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, tập đoàn chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

4.13 Thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/ (thuế thu nhập hoãn lại phải trả) phát sinh do chênh lệch tạm thời được khấu trừ/ (chịu thuế) :		
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ, khấu hao	10.567.638	6.820.583
Lỗi từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính	-	1.144.113.219
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(243.235.138)	(154.850.268)
	<u>(232.667.500)</u>	<u>996.083.534</u>

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 20% (ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 22%).

Biến động góp của thuế thu nhập hoãn lại trong năm như sau :

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	996.083.534	218.445.763
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	(1.228.751.034)	777.637.771
Số dư cuối năm	<u>(232.667.500)</u>	<u>996.083.534</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 2015

4.14 Lợi thế thương mại

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	3.234.486.971	-
Phát sinh tăng lợi thế thương mại	-	3.805.278.791
Phân bổ vào chi phí trong năm	-	(570.791.820)
Ghi nhận vào lợi nhuận chưa phân phối (xem thuyết minh 3.11 và 4.18)	(3.234.486.971)	-
Số dư cuối năm	<u>-</u>	<u>3.234.486.971</u>

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

	Vào ngày 01/01/2015 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Vào ngày 31/12/2015 VND
Thuế giá trị gia tăng	450.817.042	11.440.174.306	(11.586.955.964)	304.035.384
Thuế tiêu thu đặc biệt	87.368.574	940.907.336	(954.685.700)	73.590.210
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.796.431.819	18.662.327.395	(13.736.649.078)	8.722.110.136
Thuế thu nhập cá nhân	58.456.059	1.021.024.343	(1.022.352.581)	57.127.821
Thuế tài nguyên	15.242.280	221.769.960	(215.623.800)	21.388.440
Tiền thuê đất, thuế nhà đất	-	340.850.016	(340.850.016)	-
Phí môi trường	43.060.374	510.214.597	(509.935.540)	43.339.431
Thuế môn bài	-	15.000.000	(15.000.000)	-
Cộng	4.451.376.148	33.152.267.953	(28.382.052.679)	9.221.591.422
Trong đó				
Phải thu	(897.507)			(897.507)
Phải trả	4.452.273.655			9.222.488.929

4.16 Phải trả khác

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	-	17.245.728
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh	5.667.593.359	5.135.590.038
Cổ tức còn phải trả	569.218.820	420.230.660
Các khoản phải trả khác	1.080.091.137	713.636.133
	<u>7.316.903.316</u>	<u>6.286.702.559</u>
<i>Dài hạn</i>		
Khách hàng thuê văn phòng kỹ quỹ	5.965.658.030	5.815.218.430
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	77.131.692.288	58.447.016.659
	<u>97.431.879.364</u>	<u>78.596.764.135</u>

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 trữ bắt buộc (5%) và khen thưởng phúc lợi (5%) từ lợi nhuận này được chia đều cho 2 bên. Trong năm 2015, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 5.965.658.030 VND (năm 2014 là 5.815.218.430 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/PLHĐ-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 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 2015

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

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	4.046.974.898	5.211.275.943
Trong năm :		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ	3.287.318.028	2.228.918.184
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông không kiểm soát	163.993.306	168.568.862
Thu khác	36.017.100	113.867.000
Sử dụng quỹ	(2.564.330.948)	(3.675.655.091)
Số dư cuối năm	<u>4.969.972.384</u>	<u>4.046.974.898</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 2015

4.18. 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	Công VND
Năm 2014							
Số dư 01/01/2014	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	34.031.363.970	154.200.516.421	10.527.094.852	520.391.668.541
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	42.673.752.148	3.894.029.001	46.567.781.149
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(2.228.918.184)	(168.568.862)	(2.397.487.046)
Thường HĐQT và BKS	-	-	-	-	(95.000.000)	-	(95.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(5.135.590.038)	-	(5.135.590.038)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(25.670.919.400)	-	(25.670.919.400)
Giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát do Công ty mua lại vốn góp trong công ty con	-	-	-	-	-	(4.194.721.209)	(4.194.721.209)
Số dư 31/12/2014	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
Năm 2015							
Số dư 01/01/2015	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	34.031.363.970	163.743.840.947	10.057.833.782	529.465.731.997
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(105.808.907.424)	-	-	-	(105.808.907.424)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	65.540.300.713	3.279.866.124	68.820.166.837
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(3.287.318.028)	(163.993.306)	(3.451.311.334)
Thường HĐQT và BKS	-	-	-	-	(319.000.000)	-	(319.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(5.667.593.359)	-	(5.667.593.359)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.669.096.800)	-	(14.669.096.800)
Chênh lệch giữa giá phi khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con	-	-	-	-	(3.234.486.971)	-	(3.234.486.971)
Số dư 31/12/2015	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	34.031.363.970	202.106.646.502	13.173.706.600	465.135.502.946

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 2015

Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

Cổ phiếu quỹ : Trong năm 2015, được chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 vào ngày 11 tháng 4 năm 2015, Công ty đã mua lại 4.799.896 cổ phiếu quỹ với tổng số tiền là 105.808.907.424 VND với thời gian đăng ký chào mua từ ngày 25 tháng 5 năm 2015 đến ngày 24 tháng 6 năm 2015 theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 01/2015/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 4 năm 2015. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đã mua lại 5.799.896 cổ phiếu quỹ.

b) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Lũy kế các năm trước VND	Năm hiện hành VND	Cộng VND
Năm 2014			
Số dư 01/01/2014	154.200.516.421	-	154.200.516.421
Lợi nhuận trong năm	-	42.673.752.148	42.673.752.148
Trích lập quỹ KTPL	-	(2.228.918.184)	(2.228.918.184)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(5.135.590.038)	(5.135.590.038)
Chi thưởng HĐQT và BKS	(95.000.000)	-	(95.000.000)
Chia cổ tức	(12.835.459.700)	(12.835.459.700)	(25.670.919.400)
Số dư 31/12/2014	141.270.056.721	22.473.784.226	163.743.840.947
Năm 2015			
Số dư 01/01/2015	163.743.840.947	-	163.743.840.947
Lợi nhuận trong năm	-	65.540.300.713	65.540.300.713
Trích lập quỹ KTPL	-	(3.287.318.028)	(3.287.318.028)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(5.667.593.359)	(5.667.593.359)
Chi thưởng HĐQT và BKS	(319.000.000)	-	(319.000.000)
Chia cổ tức	(14.669.096.800)	-	(14.669.096.800)
Chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con	(3.234.486.971)	-	(3.234.486.971)
Số dư 31/12/2015	145.521.257.176	56.585.389.326	202.106.646.502

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 vào ngày 11 tháng 4 năm 2015, cổ tức năm 2014 được chia theo tỷ lệ là 15% mệnh giá, trong đó năm 2014 đã tạm chia 7% và năm 2015 chia 8% còn lại tương ứng với 14.669.096.800 VND.

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

	2015 VND	2014 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	193.363.710.000	193.363.710.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Trừ : Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá)	(57.998.960.000)	(10.000.000.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	135.364.750.000	183.363.710.000

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

d) Cổ phiếu

- Cổ phiếu phổ thông	31/12/2015	31/12/2014
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	(5.799.696)	(1.000.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.536.475	18.336.371
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND
- Cổ phiếu ưu đãi : không có		

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

5.1 Doanh thu

	2015	2014
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	24.408.190.322	22.909.401.579
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	68.178.574.030	65.313.102.486
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	12.778.851.663	12.708.387.783
Doanh thu từ chuyển nhượng đất nền, dự án	134.433.919.723	106.931.399.487
Doanh thu dịch vụ khác	212.662.498	91.272.727
	240.012.198.236	207.953.564.062
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	240.012.198.236	207.953.564.062

5.2 Giá vốn hàng bán

	2015	2014
	VND	VND
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	8.494.077.358	8.492.462.866
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	25.928.524.483	24.369.152.275
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	13.932.208.331	14.519.183.172
Giá vốn chuyển nhượng đất nền, dự án	79.827.324.698	59.601.102.805
	128.182.134.870	106.981.901.118

Giá vốn hàng bán theo yếu tố :

	2015	2014
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	7.058.294.281	7.859.791.711
Chi phí nhân công	19.404.898.927	17.865.069.843
Chi phí khấu hao	8.545.740.501	7.071.378.035
Chi phí đất nền	79.827.324.698	59.143.160.534
Chi phí khác	13.345.876.463	15.042.500.995
	128.182.134.870	106.981.901.118

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 2015

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2015 VND	2014 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và tiền cho vay	9.796.953.095	9.513.389.569
Lãi chênh lệch tỷ giá	519.354.816	81.848.566
Khác	4.971.778	-
	<u>10.321.279.689</u>	<u>9.595.238.135</u>

5.4 Chi phí tài chính

	2015 VND	2014 VND
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư vào công ty liên kết	-	13.829.688.342
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	1.476.361.929	3.111.601.055
	<u>1.476.361.929</u>	<u>16.941.289.397</u>

5.5 Lỗ trong công ty liên doanh, liên kết

Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết thể hiện khoản lỗ từ khoản đầu tư vào công ty liên doanh – Công ty Cổ phần Codona Thể Kỳ 21 theo tỷ lệ góp vốn 50%.

	2015 VND	2014 VND
Lỗ trong Công ty Codona Thể Kỳ 21	<u>522.614.325</u>	<u>5.753.308.264</u>

5.6 Chi phí bán hàng

	2015 VND	2014 VND
Chi phí nhân viên	2.780.595.595	2.290.945.355
Chi phí khấu hao tài sản cố định	32.959.790	6.023.345
Chi phí hoa hồng	6.052.961.183	1.996.831.761
Các chi phí khác	5.050.732.455	4.753.934.962
	<u>13.917.249.023</u>	<u>9.047.735.423</u>

5.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2015 VND	2014 VND
Chi phí nhân viên	12.143.592.624	12.442.434.307
Chi phí khấu hao tài sản cố định	99.087.989	121.481.940
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	382.154.000
Lợi thế thương mại (thuyết minh 3.11 và 4.14)	-	570.791.820
Các chi phí khác	5.102.982.970	5.077.435.725
	<u>17.345.663.583</u>	<u>18.594.297.792</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 2015

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

	2015 VND	2014 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.662.327.395	14.618.374.302
Chi phí/ (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại (thuyết minh 4.13)	1.228.751.034	(777.637.771)
	<u>19.891.078.429</u>	<u>13.840.736.531</u>

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2015 VND	2014 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	88.711.245.266	60.408.517.680
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế:		
Chi phí không được khấu trừ	1.146.747.117	1.362.959.503
Khoản chi từ quỹ phúc lợi được khấu trừ	(335.523.636)	-
Chênh lệch tạm thời		
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(512.310.839)	(81.411.375)
Chi phí năm trước đã chi được trừ trong năm hiện hành	(1.031.002.652)	(1.500.000.000)
Chuyển lỗ của năm trước	(4.776.600.101)	-
Khoản lỗ chuyển sang năm sau	206.059.835	6.024.165.835
Lợi nhuận tính thuế	<u>83.408.614.900</u>	<u>66.214.231.643</u>
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành (thuế suất 22%)	18.349.895.298	14.567.130.962
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	312.432.097	51.243.340
	<u>18.662.327.395</u>	<u>14.618.374.302</u>

5.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2015	2014
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	59.872.707.354 VND	37.538.162.110 VND
Trừ trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	(3.287.318.028 VND)	-
	<u>56.585.389.326 VND</u>	<u>37.538.162.110 VND</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	16.035.051 CP	18.336.371 CP
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>3.529 VND/CP</u>	<u>2.047 VND/CP</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 2015

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 và dịch vụ khác.

	Kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014						Đơn vị tính: triệu VND					
	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tâm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Khác		Cộng	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Doanh thu bán cho bên ngoài	134.434	106.931	24.408	22.909	68.178	65.313	12.779	12.708	213	91	240.012	207.952
Giá vốn	(79.827)	(59.601)	(8.494)	(8.401)	(25.929)	(24.369)	(13.932)	(14.519)	-	(91)	(128.182)	(106.981)
Kết quả bộ phận	54.607	47.330	15.914	14.508	42.249	40.944	(1.153)	(1.811)	213	-	111.830	100.971
Chi phí không phân bổ											(31.263)	(27.642)
Doanh thu tài chính											10.321	9.595
Chi phí tài chính											(1.477)	(16.941)
Lỗ trong công ty liên doanh											(523)	(5.753)
Lợi nhuận khác											(178)	178
Thuế TNDN hiện hành											(18.662)	(14.618)
Thuế TNDN hoãn lại											(1.228)	778
Lợi nhuận sau thuế											66.820	46.568
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	273	458	20.219	91	269	206	-	-	20.761	755
Chi phí khấu hao	-	-	1.441	1.422	2.547	1.038	4.689	4.724	-	14	8.677	7.198
Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014											Đơn vị tính: triệu VND	
	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tâm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Khác		Cộng	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Tài sản bộ phận	184.391	245.755	12.236	13.473	66.652	51.262	59.441	36.780	44.916	148.849	367.636	496.119
Tài sản không phân bổ											222.757	132.139
Cộng tài sản											590.393	628.258
Nợ phải trả bộ phận	78.452	59.302	26.104	26.426	4.505	3.383	1.010	1.143	-	-	110.071	90.254
Nợ phải trả không phân bổ											15.187	8.538
Cộng nợ phải trả											125.258	98.792

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

Các tài sản tài chính bao gồm : các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty và các công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn").

Nợ phải trả tài chính của bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Tập đoàn.

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	182.744	126.818	182.744	126.818
Đầu tư tài chính ngắn hạn	48.691	97.728	48.691	97.728
Phải thu khách hàng	2.276	2.512	2.276	2.512
Phải thu khác	1.554	1.206	1.554	1.206
	235.265	228.264	235.265	228.264
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	2.718	1.100	2.718	1.100
Các khoản phải trả khác	6.748	5.866	6.748	5.866
Phải trả dài hạn khác	97.432	78.597	97.432	78.597
	106.898	85.563	106.898	85.563

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014. 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 đảo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đảo hạn trên hợp đồng. Công ty không có các công cụ tài chính phải sinh tại ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Đơn vị tính : Triệu VND

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 2 năm	Từ 2 đến 5 năm
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	9.466	5.966	91.466
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	6.966	5.815	72.782

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 2015

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	2015 VND	2014 VND
Bảo Tuổi trẻ (cổ đông)		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.667.593.359	5.135.590.038
Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài		
Chuyển nhượng vốn góp	4.174.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án	18.684.675.629	23.559.723.000

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

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Bảo Tuổi Trẻ		
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.667.593.359	5.135.590.038
Phải trả dài hạn khác - góp vốn liên doanh Yoco	14.334.529.046	14.334.529.046
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long		
Phải trả dài hạn khác - nhận góp vốn đầu tư dự án 9B7	77.131.692.288	58.447.016.659

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

	2015 VND	2014 VND
Lương và thưởng, thủ lao, các khoản khác	2.997.444.400	3.376.897.846

8.2 Cam kết góp vốn vào công ty liên doanh

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2015, như vốn điều lệ đã đăng ký, Công ty còn phải góp thêm vào Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 là 8.181.192.000 VND.

8.3 Sự kiện quan trọng trong năm

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 ngày 11 tháng 4 năm 2015, các cổ đông đã thông qua việc hủy niêm yết tự nguyện cổ phiếu của Công ty trên sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh; Và ngày 20 tháng 8 năm 2015, Tổng Giám đốc Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh đã có quyết định về việc hủy niêm yết cổ phiếu của Công ty như sau :

- Mã chứng khoán : C21;
- Loại cổ phiếu : cổ phiếu phổ thông;
- Số lượng cổ phiếu bị hủy niêm yết : 19.333.671 cổ phiếu;
- Tổng giá trị niêm yết bị hủy niêm yết theo mệnh giá là 193.363.710.000 đồng;
- Ngày hủy niêm yết có hiệu lực : ngày 18 tháng 9 năm 2015.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

8.4 Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính hợp nhất năm hiện hành được trình bày theo hướng dẫn của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Theo đó, một vài số liệu so sánh được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm hiện hành, chi tiết như sau:

		Số liệu trên báo cáo năm trước (31/12/2014 hoặc năm 2014)	Điều chỉnh phân loại lại tăng/(giảm)		Số liệu so sánh trình bày lại (31/12/2014 hoặc năm 2014)
	Mã số	VND	VND	Mã số	VND
Bảng cân đối kế toán hợp nhất					
Đầu tư ngắn hạn	121	97.727.666.667	(97.727.666.667)	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đào hạn	-	-	97.727.666.667	123	97.727.666.667
Phải thu khác	135	1.645.934.435	441.013.919	136	2.086.948.354
Tài sản ngắn hạn khác	158	441.013.919	(441.013.919)	155	-
Hàng tồn kho	140	230.271.759.213	(228.383.954.335)	140	1.887.804.878
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	-	228.383.954.335	241	228.383.954.335
Tài sản dài hạn khác	268	160.886.677	(160.886.677)	268	-
Phải thu dài hạn khác	218	-	160.886.677	216	160.886.677
Vốn chủ sở hữu (*)	400/	-	-	400/	-
	410	519.407.898.215	10.057.833.782	410	529.465.731.997
Quỹ đầu tư phát triển	417	13.786.392.970	24.244.971.040	418	34.031.363.970
Quỹ dự phòng tài chính	418	24.244.971.040	(24.244.971.040)	-	-
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	209.103.187.294	(1.149.623.232)		207.953.564.063
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	(1.149.623.232)	1.149.623.232		-

(*): Theo hướng dẫn của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, lợi ích cổ đông không kiểm soát trong các Công ty con được xác định và trình bày thành một chỉ tiêu riêng biệt thuộc phần vốn chủ sở hữu trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

8.5 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 hợp nhất.



NGUYỄN MẠNH HẢO
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2016

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Người lập/ Kế toán trưởng

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21



**XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN MẠNH HÀO