



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM - ĐT : 08.38.228.313

Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2016



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 03 năm 2016

	Mã số	Thuyết minh	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		188.804.554.056	193.227.502.834
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	149.598.723.609	148.328.038.598
Tiền	111		9.633.620.088	12.345.838.840
Các khoản tương đương tiền	112		139.965.103.521	135.982.199.758
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		25.268.426.421	38.552.183.333
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		25.268.426.421	38.552.183.333
Các khoản phải thu	130	4.2	12.784.050.628	4.893.618.847
Phải thu khách hàng ngắn hạn	131		550.848.651	779.567.589
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.218.094.746	3.039.542.932
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Các khoản phải thu khác	136		8.342.907.231	1.402.308.326
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(327.800.000)	(327.800.000)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140		-	-
Hàng tồn kho	141		-	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.153.353.398	1.453.662.056
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		165.463.371	194.628.165
Thuế GTGT được khấu trừ	152		987.890.027	1.259.033.891
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		317.969.663.501	316.924.778.548
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
Tài sản cố định	220		-	4.409.190
Tài sản cố định hữu hình	221	4.3	-	4.409.190
Nguyên giá	222		3.695.538.162	3.695.538.162
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.695.538.162)	(3.691.128.972)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(45.662.840)	(45.662.840)
Bất động sản đầu tư	230	4.4	11.452.235.845	11.811.712.855
Nguyên giá	231		36.542.225.319	36.542.225.319
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(25.089.989.474)	(24.730.512.464)

Tài sản dở dang dài hạn	240		181.529.108.895	178.985.169.788
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.5	181.529.108.895	178.985.169.788
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.6	124.988.318.761	126.123.486.715
Đầu tư vào công ty con	251		118.917.150.000	118.917.150.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		31.818.808.000	31.818.808.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		41.123.400.000	41.123.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(66.871.039.239)	(65.735.871.285)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
Tài sản dài hạn khác	260		-	-
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.7	-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		506.774.217.557	510.152.281.382
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		110.652.117.755	115.286.891.274
Nợ ngắn hạn	310		12.713.727.253	17.611.776.772
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		957.899.369	1.320.435.627
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		499.200	
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.8	728.826.984	6.612.978.178
Phải trả người lao động	314			
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.9		
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch HD xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		224.521.308	135.650.229
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.10	8.174.201.505	6.429.801.848
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.11	2.627.778.887	3.112.910.890
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		97.938.390.502	97.675.114.502
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
Chi phí phải trả dài hạn	333			
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
Phải trả dài hạn khác	337	4.12	97.695.155.364	97.431.879.364
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339			
Cổ phiếu ưu đãi	340			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	4.13	243.235.138	243.235.138
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		396.122.099.802	394.865.390.108
Vốn chủ sở hữu	410	4.14	396.122.099.802	394.865.390.108
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b			
Thặng dư vốn cổ phần	412		146.743.244.250	146.743.244.250



Quyền chọn đổi trái phiếu	413		
Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-
Cổ phiếu quỹ (*)	415	(124.283.168.376)	(124.283.168.376)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418	32.654.220.091	32.654.220.091
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	421	147.644.093.837	146.387.384.143
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	146.387.384.143	107.252.547.616
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	1.256.709.694	39.134.836.527
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	-	-
Nguồn kinh phí	431	-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-	-
	439	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	506.774.217.557	510.152.281.382



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH HÀO
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2016

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2016 đến 31/03/2016

	Mã số	Thu yết minh	QUÝ 1/2016 VND	LŨY KẾ QUÝ 1/2016 VND	QUÝ 1/2015 VND	LŨY KẾ QUÝ 1/2015 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		6.450.316.614	6.450.316.614	8.037.697.928	8.037.697.928
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần	10	5.1	6.450.316.614	6.450.316.614	8.037.697.928	8.037.697.928
Giá vốn hàng bán	11	5.2	2.144.935.511	2.144.935.511	2.421.364.559	2.421.364.559
Lợi nhuận gộp	20		4.305.381.103	4.305.381.103	5.616.333.369	5.616.333.369
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	2.523.249.310	2.523.249.310	1.379.410.898	1.379.410.898
Chi phí tài chính	22		1.139.093.494	1.139.093.494	1.955.967.400	1.955.967.400
Chi phí bán hàng	25		8.000.000	8.000.000	38.489.367	38.489.367
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	2.040.762.510	2.040.762.510	1.558.261.384	1.559.903.527
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		3.640.774.409	3.640.774.409	3.443.026.116	3.441.383.973
Thu nhập khác	31		-	-	3.010.000	4.652.143
Chi phí khác	32		46.600.000	46.600.000		
Lợi nhuận khác	40		(46.600.000)	(46.600.000)	3.010.000	4.652.143
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.594.174.409	3.594.174.409	3.446.036.116	3.446.036.116
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.5	718.834.882	718.834.882	187.615.938	269.551.174
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.5	-	-	570.512.007	488.576.772
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)			2.875.339.527	2.875.339.527	2.687.908.171	2.687.908.170
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Bảo Tuổi Trẻ)		4.14	1.618.629.833	1.618.629.833	1.633.019.477	1.633.019.477
Lợi nhuận chia cho chủ sở hữu	60		1.256.709.694	1.256.709.694	1.054.888.694	1.054.888.693



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế toán trưởng/Người lập




NGUYỄN MẠNH Hào
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2016 đến 31/03/2016

	Mã số	LŨY KẾ QUÝ 1/2016 VND	LŨY KẾ QUÝ 1/2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	3.594.174.409	3.446.036.116
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	363.886.200	362.871.441
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	1.135.167.954	-
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(3.925.540)	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.523.249.310)	576.556.502
Chi phí lãi vay	06	-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	2.566.053.713	4.385.464.059
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(7.619.287.917)	(34.206.412.670)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(2.905.976.165)	(5.875.018.134)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	497.836.287	(2.323.177.656)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	29.164.794	92.382.735
Tiền lãi vay đã trả	13	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(6.590.178.460)	(3.028.657.586)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(485.132.003)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(14.507.519.751)	(40.955.419.252)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(8.300.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	13.283.756.912	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	4.174.000.000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.523.249.310	1.379.410.898
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	15.807.006.222	(2.746.589.102)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(32.727.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(32.727.000)	-
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	1.266.759.471	(43.702.008.354)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	148.328.038.598	89.315.713.160
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	3.925.540	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	149.598.723.609	45.613.704.806


NGUYỄN THỊ MINH TẦN
 Kế toán trưởng/Người lập


NGUYỄN MẠNH Hào
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2016

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (“Công ty”) (tên giao dịch đối ngoại là Century 21 Joint Stock Company, C21 JSC) là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300978657 (số đăng ký kinh doanh cũ 064078) đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 11 vào ngày 6 tháng 8 năm 2014.

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

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

Công ty có khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng Tuổi Trẻ (cao ốc Yoco) tại số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Đây là cao ốc mà Công ty và cơ quan Báo Tuổi Trẻ cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh.

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

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

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2016, số lượng nhân viên của Công ty là 54 người (31 tháng 12 năm 2015 là 54 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phân 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.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

3.7 Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn

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

3.8 Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

Lợi nhuận phát sinh từ các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở thông báo phân phối lợi nhuận từ các công ty này.

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.

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

3.9 Các khoản phải trả và phải trả khác

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

3.10 Chi phí phải trả

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

3.11 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

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

Doanh thu từ lợi nhuận được chia

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

3.12 Trích lập các quỹ

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

3.13 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc 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.

3.14 Các bên có liên quan

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

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

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Khải Hoàn	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty liên doanh
Báo Tuổi trẻ	Việt Nam	Cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long	Việt Nam	Nhận vốn góp đầu tư dự án



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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Tiền mặt tồn quỹ	86.977.265	299.769.323
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.546.642.822	12.046.069.517
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	139.965.103.522	135.982.199.758
	<u>149.598.723.609</u>	<u>148.328.038.598</u>

Vào ngày 31/12/2016, chi tiết tiền và các khoản tương đương tiền theo nguyên tệ bao gồm:

	31/03/2016		01/01/2016	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	139.011.537.870	139.011.537.870	137.995.500.533	137.995.500.533
USD	472.178,85	10.587.185.739	460.657,15	10.332.538.065
		<u>149.598.723.609</u>		<u>148.328.038.598</u>

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<u>25.268.426.421</u>	<u>38.552.183.333</u>

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
<i>Giá gốc:</i>		
Đầu tư vào công ty con	118.917.150.000	118.917.150.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	31.818.808.000	31.818.808.000
Đầu tư vào đơn vị khác	41.123.400.000	41.123.400.000
	<u>191.859.358.000</u>	<u>191.859.358.000</u>
<i>Dự phòng:</i>		
Đầu tư vào công ty con	(37.709.948.696)	(37.709.948.696)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(22.411.090.543)	(21.275.922.589)
Đầu tư vào đơn vị khác	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
	<u>(66.871.039.239)</u>	<u>(65.735.871.285)</u>
<i>Giá trị thuần</i>	<u>124.988.318.760</u>	<u>126.123.486.715</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

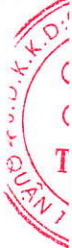
Giá trị đầu tư và tỷ lệ (%) nắm giữ của Công ty trong các công ty con, công ty liên doanh, liên kết và các đơn vị khác như sau:

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
				% sở hữu	% sở hữu
Đầu tư vào công ty con					
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Tỉnh Khánh Hòa	Khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	Đang hoạt động	17.187.150.000	17.187.150.000
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lich khác tại Khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đa Chim	Đang hoạt động; Đến ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 vẫn đang trong tình trạng lỗ và Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này	80.000.000.000	80.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Khải Hoàn	TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng và khai thác du lịch, khai thác nước khoáng, bùn khoáng	Đã hoàn tất việc khảo sát thăm dò mỏ khoáng nóng Phong Điền và đang trình hồ sơ cho Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định để được cấp giấy phép khai thác	1.730.000.000	1.730.000.000
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21	Tỉnh Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lich, đại lý du lịch, bán lẻ hàng hóa	Đang triển khai thiết kế xây dựng	20.000.000.000	20.000.000.000
				118.917.150.000	118.917.150.000

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	31/03/2016 VND	% sở hữu	01/01/2016 VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết							
Công ty TNHH Tân Uyên	Tỉnh Bình Dương	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Ngưng hoạt động và Công ty đã lập dự phòng cho khoản đầu tư này	41%	15.000.000.000	41%	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư và kinh doanh Khu du lịch Sinh thái Hồ Sông Mây	Đang quy hoạch và đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây	50%	16.818.808.000	50%	16.818.808.000
Đầu tư vào đơn vị khác					31.818.808.000		31.818.808.000
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, TP. Quận 12	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



4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Vào ngày 31/03/2016, chi tiết các khoản dự phòng đầu tư tài chính dài hạn như sau :

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	38.845.116.650	37.709.948.696
Công ty TNHH Tân Uyên	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	6.275.922.589	6.275.922.589
Công ty Chứng khoán Viễn Đông	6.750.000.000	6.750.000.000
	66.871.039.239	65.735.871.285

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

	Quý 1/2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	65.735.871.285	59.350.037.868
Trích lập trong kỳ	1.135.167.954	6.385.833.417
Xóa sổ trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	66.871.039.239	65.735.871.285

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải thu bán đất nền KDC Sông Giồng	400.000.000	554.420.000
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	147.834.251	138.399.608
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, phí dịch vụ tại cao ốc YOCO	3.014.400	86.747.981
	550.848.651	779.567.589

4.4 Phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải thu nhân viên	510.629.231	537.079.231
Phải thu tiền cho công ty con mượn (thuyết minh 8.1)	5.500.000.000	500.000.000
Phải thu khác	2.332.278.000	365.229.095
	8.342.907.231	1.402.308.326

4.5 Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu khó đòi

	31/03/2016		01/01/2016	
	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND
Phải thu khác	327.800.000	327.800.000	327.800.000	327.800.000

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

	Quý 1/2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	327.800.000	327.800.000
Số dư cuối năm	327.800.000	327.800.000

4.6 Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2016	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	3.695.538.162
Vào ngày 31/03/2016	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	3.695.538.162
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2016	421.827.000	2.832.521.662	436.780.310	3.691.128.972
Khấu hao trong năm	-	-	4.409.190	18.242.523
Vào ngày 31/03/2016	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	3.695.538.162
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31/03/2016	-	-	-	-

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2016, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.563.262.462 VND.

4.7 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2016	2.933.909.250	26.303.678.235	7.304.637.834	36.542.225.319
Vào ngày 31/03/2016	2.933.909.250	26.303.678.235	7.304.637.834	36.542.225.319
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2016	782.375.799	21.415.862.205	2.532.274.460	24.730.512.464
Khấu hao trong kỳ	-	286.430.631	73.046.379	359.477.010
Vào ngày 31/03/2016	782.375.799	21.702.292.836	2.605.320.839	25.089.989.474
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2016	2.151.533.451	4.887.816.030	4.772.363.374	11.811.712.855
Vào ngày 31/03/2016	2.151.533.451	4.601.385.399	4.699.316.995	11.452.235.845

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2016, nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 5.127.565.585đ

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

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	82.284.267.942	82.260.048.710
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (a)	98.531.198.211	96.011.478.336
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	713.642.742	713.642.742
	181.529.108.895	178.985.169.788

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

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	129.359.678.176	129.359.678.176
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng và thiết kế, đo vẽ	50.119.797.351	47.910.951.921
Chi phí lãi vay được vốn hóa	-	-
Các chi phí khác	2.049.633.368	1.714.539.691
	181.529.108.895	178.985.169.788

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

4.9 Thuế thu nhập hoãn lại

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại / (thuế thu nhập hoãn lại phải trả) phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ / (chịu thuế) :	(243.235.138)	-
Lãi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện	-	(243.235.138)
Lỗi từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính	-	-
	(243.235.138)	(243.235.138)

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại vào ngày 31 tháng 03 năm 2016 là 20%.

4.10 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số phải nộp cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.590.178.459	718.834.882	(6.590.178.460)	718.834.881
Thuế thu nhập cá nhân	22.799.719	208.714.730	(221.522.346)	9.992.103
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	6.612.978.178	930.549.612	(6.814.700.806)	728.826.984

4.11 Phải trả khác

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Ngắn hạn		
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh	7.286.223.192	5.667.593.359
Cổ tức còn phải trả	536.481.820	569.218.820
Các khoản phải trả khác	327.680.543	192.989.669
Kinh phí công đoàn	23.815.950	-
	8.174.201.505	6.429.801.848

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

Dài hạn

Khách hàng thuê văn phòng tại Yoco ký quỹ	6.021.930.000	5.965.658.030
Khách hàng thuê văn phòng tại c/c UVK	207.004.000	
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	77.131.692.288
	<u>97.695.155.334</u>	<u>97.431.879.364</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 quý 1 năm 2016, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 1.618.629.833đ.

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.

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

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Số dư đầu năm	3.112.910.890	2.116.306.664
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	-	2.358.022.626
Sử dụng quỹ trong năm	(485.132.003)	(1.361.418.400)
Số dư cuối năm	<u>2.627.778.887</u>	<u>3.112.910.890</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

4.13 **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 sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Năm 2015						
Số dư 01/01/2015	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	32.654.220.091	122.240.644.416	476.527.557.805
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	47.160.452.512	47.160.452.512
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(2.358.022.626)	(2.358.022.626)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(319.000.000)	(319.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(5.667.593.359)	(5.667.593.359)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.669.096.800)	(14.669.096.800)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
Số dư 31/12/2015	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	32.654.220.091	146.387.384.143	394.865.390.108
Năm 2016						
Số dư 01/01/2016	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	32.654.220.091	146.387.384.143	394.865.390.108
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.875.339.526	2.875.339.526
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	-
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(1.618.629.833)	(1.618.629.833)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
Số dư 31/03/2016	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	32.654.220.091	147.644.093.836	396.122.099.801

Vốn cổ phần : Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 11 ngày 6 tháng 8 năm 2014, vốn điều lệ của Công ty là 193.363.710.000VND, 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.

4.13 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

	LNSTCPP của các năm trước VND	LNSTCPP năm hiện hành VND	Cộng VND
Năm 2015			
Số dư 01/01/2015	122.240.644.416	-	122.240.644.416
Lợi nhuận trong năm	-	47.160.452.512	47.160.452.512
Trích lập quỹ KTPL	-	(2.358.022.626)	(2.358.022.626)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(5.667.593.359)	(5.667.593.359)
Chi thưởng HĐQT và BKS	(319.000.000)	-	(319.000.000)
Chia cổ tức	(14.669.096.800)	-	(14.669.096.800)
Số dư 31/12/2015	107.252.547.616	39.134.836.527	146.387.384.143
Năm 2016			
Số dư 01/01/2016	146.387.384.143	-	146.387.384.143
Lợi nhuận trong kỳ	-	2.875.339.256	2.875.339.256
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(1.618.629.833)	(1.618.629.833)
Chi thưởng HĐQT và BKS	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-
Số dư 31/03/2016	146.387.384.143	1.256.709.694	147.644.093.566

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

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	193.363.710.000	193.363.710.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Trừ : Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá)	(57.998.960.000)	(57.998.960.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	135.364.750.000	135.364.750.000

d) Cổ phiếu

	31/03/2016	01/01/2016
- Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(5.799.896)	(5.799.896)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.536.475	13.536.475
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND
- Cổ phiếu ưu đãi : không có		

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

5.1 Doanh thu

	Quý 1/2016 VND	Quý 1/2015 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	6.106.349.334	5.767.009.246
Doanh thu dịch vụ chung cư	258.707.733	224.607.959
Doanh thu bán đất nền, đất dự án	-	2.038.807.996
Doanh thu dịch vụ khác	85.259.547	7.272.727
Doanh thu thuần	6.450.316.614	8.037.697.928

5.2 Giá vốn hàng bán

	Quý 1/2016 VND	Quý 1/2015 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	2.144.935.511	1.489.779.819
Phí dịch vụ chung cư	-	156.498.719
Giá vốn đất nền, đất dự án	-	775.086.021
	2.144.395.511	2.421.364.559

Giá vốn theo yếu tố :

	Quý 1/2016 VND	Quý 1/2015 VND
Chi phí nguyên vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	550.195.422	229.491.585
Chi phí khấu hao	363.886.197	359.413.107
Chi phí đất	-	775.086.021
Chi phí khác	1.230.853.892	1.057.373.846
	2.144.395.511	2.421.364.559

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1/2016 VND	Quý 1/2015 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.523.249.310	1.379.410.898
	2.523.249.310	1.379.410.898

5.4 Chi phí tài chính

	Quý 1/2016 VND	Quý 1/2015 VND
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	1.135.167.955	1.955.967.400
Lỗ chênh lệch tỷ giá	3.825.540	-
	1.139.093.494	1.955.967.400

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

5.5 Chi phí bán hàng

	Quý 1/2016 VND	Quý 1/2015 VND
Chi phí môi giới	-	-
Chi phí khác	8.000.000	38.489.367
	8.000.000	38.489.367

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 1/2016 VND	Quý 1/2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.138.410.501	851.520.855
Chi phí khấu hao tài sản	-	3.458.334
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	902.352.009	703.282.195
	2.040.762.510	1.558.261.384

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

	Quý 1/2016 VND	Quý 1/2015 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	718.834.882	187.615.938
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	570.512.007
	718.834.882	758.127.945

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 1/2016 VND	Quý 1/2015 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	3.594.174.408	3.446.036.116
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	-	-
Chênh lệch tạm thời		
Chi phí trích trước đã hoàn nhập	-	-
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư	-	-
Khoản lỗ của hoạt động kinh doanh bất động sản chuyển sang năm sau	-	-
Chuyển lỗ của hoạt động chính năm trước	-	(2.593.236.396)
Lợi nhuận tính thuế	3.594.174.408	852.799.720
Thuế suất 20% (Quý 1/2015 thuế suất là 22%)		
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành	718.834.882	187.615.938
Chi phí thuế năm 2014 nộp bổ sung	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	718.834.882	187.615.938

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Quý 1/2016 VND	Quý 1/2015 VND
Chi phí thuế hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
- Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư tiền	-	-
- Chi phí phải trả	-	-
- Chuyển lỗ của hoạt động chính năm trước sang	-	570.512.007
	-	570.512.007

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh, bao gồm: đầu tư dự án (đầu tư và kinh doanh dự án bất động sản), cho thuê văn phòng và dịch vụ khác

Kết quả kinh doanh cho 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		Khác		Cộng	
	Quý 1/2016	Quý 1/2015	Quý 1/2016	Quý 1/2015	Quý 1/2016	Quý 1/2015	Quý 1/2016	Quý 1/2015
Doanh thu	-	2.039	6.365	5.992	85	7	6.450	8.038
Giá vốn	-	(775)	(2.145)	(1.647)	-	-	(2.145)	(2.422)
Kết quả bộ phận		1.264	4.220	4.345	85	212	4.305	5.616
Chi phí không phân bổ							(2.049)	(1.579)
Doanh thu tài chính							2.523	1.380
Chi phí tài chính					(47)	(61)	(1.139)	(1.956)
Lợi nhuận khác							(47)	3
Thuế TNDN hiện hành							(718)	(188)
Thuế TNDN hoãn lại							-	(570)
Lợi nhuận sau thuế							2.875	2.688

Chi phí mua sắm tài sản
Chi phí khấu hao

-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	364	359	-	4	364	363

Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và 31 tháng 03 năm 2016

Đơn vị tính: triệu VND

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	31/3/16	31/12/15	31/3/16	31/12/15	31/3/16	31/12/15	31/3/16	31/12/15
Tài sản bộ phận	186.170	248.945	11.621	13.088	150.407	257.417	348.198	519.450
Tài sản không phân bổ							158.576	46.033
Cộng tài sản							506.774	565.483
Nợ phải trả bộ phận	78.075	58.591	28.084	25.759	186	-	106.345	84.350
Nợ phải trả không phân bổ							4.307	3.869
Cộng nợ phải trả							110.652	88.219

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

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

Công ty có các tài sản tài chính như : các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

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

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/03/2015	31/12/2015	31/03/2015	31/12/2015
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	149.598	148.328	149.598	148.328
Đầu tư tài chính ngắn hạn	25.268	38.552	25.268	38.552
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	550	779	550	779
Phải thu ngắn hạn khác	8.342	1.075	8.342	1.075
	183.758	188.734	183.758	188.734
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán ngắn hạn	958	1.320	958	1.320
Phải trả ngắn hạn khác	8.174	5.861	8.174	5.861
Phải trả dài hạn khác	97.695	97.432	97.695	97.432
	106.827	104.613	106.827	104.613

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 03 năm 2016. Tuy nhiên Ban Giám đốc ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

- Rủi ro thị trường : Hoạt động của Công ty sẽ chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất, chủ yếu liên quan đến tiền gửi ngân hàng và khi lãi suất giảm làm thu nhập tài chính của Công ty giảm.
- Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng giao dịch không thực hiện được các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng), tuy nhiên Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng có uy tín tại Việt Nam. Ban Giám đốc không nhận thấy có rủi ro tín dụng đáng kể nào từ các tài khoản liên gửi này.
- Rủi ro thanh khoản

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phát sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn trên hợp đồng. Công ty không có các công cụ tài chính phát sinh tại ngày 31 tháng 12 năm 2015.



8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên có liên quan

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

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Báo Tuổi Trẻ Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	7.286.223.192	5.667.593.359
Công ty TNHH TM XD Khai Hoàn Cho mượn tiền	500.000.000	500.000.000
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 21 Cho mượn tiền	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án	18.684.675.629	18.684.675.629

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

Bên liên quan/Nội dung số dư	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Báo Tuổi Trẻ Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(7.286.223.192)	(5.667.593.359)
Phải trả dài hạn khác - góp vốn liên doanh Yoco	(14.334.529.046)	(14.334.529.046)
Công ty TNHH TM XD Khai Hoàn Phải thu tiền cho mượn	500.000.000	500.000.000
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 21 Cho mượn tiền	5.000.000.000	-
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)	(77.131.692.288)

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

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác	489.522.000	3.376.897.846



NGUYỄN MẠNH HÀO
 Tổng Giám đốc
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 4 năm 2016



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Người lập/ Kế toán trưởng