CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM - ĐT : 08.38.228.313
Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 1 NĂM 2016

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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**		**239.686.807.698**	**244.230.897.611**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4.1	**189.601.809.461**	**182.744.027.402**
Tiền	111		13.977.913.302	21.612.815.108
Các khoản tương đương tiền	112		175.623.896.159	161.131.212.294
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**35.407.426.421**	**48.691.183.333**
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	35.407.426.421	48.691.183.333
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**11.246.584.249**	**8.852.315.090**
Phải thu khách hàng ngắn hạn	131		1.893.483.285	2.276.829.073
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		6.360.494.609	5.021.984.395
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	4.3	3.873.590.900	2.434.486.167
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	4.4	(880.984.545)	(880.984.545)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	**140**	4.5	**1.666.942.636**	**1.635.102.309**
Hàng tồn kho	141		1.666.942.636	1.635.102.309
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.764.044.931**	**2.308.269.477**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.6	214.019.459	847.308.991
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.549.127.965	1.460.062.979
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		897.507	897.507
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**351.895.202.384**	**346.162.634.422**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**-**	**177.643.067**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	4.7	-	177.643.067
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
Tài sản cố định	**220**		**81.522.585.783**	**82.838.926.776**
Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	51.211.318.242	52.364.596.398
Nguyên giá	222		114.873.494.796	114.306.947.228
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(63.662.176.554)	(61.942.350.830)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	4.9	30.311.267.541	30.474.330.378
Nguyên giá	228		34.393.718.952	34.393.718.952
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.082.451.411)	(3.919.388.574)

Bất động sản đầu tư	**230**	4.10	**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**		**211.030.726.085**	**204.251.887.425**
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.11	183.106.749.183	180.562.810.076
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	27.923.976.902	23.689.077.349
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	4.13	**44.916.285.411**	**44.916.285.411**
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		10.542.885.411	10.542.885.411
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		41.123.400.000	41.123.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	**260**		**2.973.369.260**	**2.166.178.888**
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.14	2.787.535.823	2.166.178.888
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.15	-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		185.833.437	-
Lợi thế thương mại	**269**	**4.16**	**-**	**-**
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**591.582.010.082**	**590.393.532.033**

NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**118.468.111.083**	**125.258.029.087**
Nợ ngắn hạn	**310**		**20.500.043.322**	**27.551.005.326**
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		2.091.326.893	2.718.072.158
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		168.467.872	169.288.068
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.17	3.240.826.574	9.222.488.929
Phải trả người lao động	314		2.023.822.078	3.018.630.242
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		65.440.000	-
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		224.521.308	135.650.229
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	9.000.478.236	7.316.903.316
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.19	3.685.160.361	4.969.972.384
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	**330**		**97.968.067.761**	**97.707.023.761**
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	4.20	97.735.400.261	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		232.667.500	232.667.500
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	42.476.897
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**473.113.898.999**	**465.135.502.946**
Vốn chủ sở hữu	**410**	4.21	**473.113.898.999**	**465.135.502.946**
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		146.743.244.250	146.743.244.250
Quyền chọn đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ (*)	415		(124.283.168.376)	(124.283.168.376)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		34.031.363.970	34.031.363.970
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		209.071.204.750	202.106.646.502
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		202.106.646.502	145.521.257.176
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6.964.558.248	56.585.389.326
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		14.187.544.405	13.173.706.600
Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		**-**	**-**
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**591.582.010.082**	**590.393.532.033**

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập

NGUYỄN MẠNH HÀO
Tổng Giám Đốc
TP HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2016

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: đồng

	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 1/2016	Lũy kế QUÝ 1/2016	QUÝ 1/2015	Lũy kế QUÝ 1/2015
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**		**28.846.386.242**	**28.846.386.242**	**25.367.832.752**	**25.367.832.752**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	221.049.650	221.049.650
Doanh thu thuần	**10**	5.1	**28.846.386.242**	**28.846.386.242**	**25.146.783.102**	**25.146.783.102**
Giá vốn hàng bán	**11**	5.2	**12.682.856.362**	**12.682.856.362**	**11.745.320.051**	**11.745.320.051**
Lợi nhuận gộp	**20**		**16.163.529.880**	**16.163.529.880**	**13.401.463.051**	**13.401.463.051**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	2.819.490.527	2.819.490.527	1.738.966.507	1.738.966.507
Chi phí tài chính	22		3.925.540	3.925.540	-	-
Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	**24**		**-**	**-**	**(522.614.325)**	**(522.614.325)**
Chi phí bán hàng	25	5.4	2.705.506.388	2.705.506.388	2.443.446.472	2.443.446.472
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	4.222.753.813	4.222.753.813	3.929.692.524	3.929.692.524
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**30**		**12.050.834.666**	**12.050.834.666**	**8.244.676.237**	**8.244.676.237**
Thu nhập khác	31	5.6	49.664.090	49.664.090	28.303.636	28.303.636
Chi phí khác	32		76.642.313	76.642.313	30.500.000	30.500.000
Lợi nhuận khác	**40**		**(26.978.223)**	**(26.978.223)**	**(2.196.364)**	**(2.196.364)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**12.023.856.443**	**12.023.856.443**	**8.242.479.873**	**8.242.479.873**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	2.426.830.557	2.426.830.557	1.312.232.898	1.312.232.898
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	570.512.007	570.512.007
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**9.597.025.886**	**9.597.025.886**	**6.359.734.968**	**6.359.734.968**
Trừ: Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		1.013.837.805	1.013.837.805	585.146.252	585.146.252
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (*)			8.583.188.081	8.583.188.081	5.774.588.716	5.774.588.716
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh			1.618.629.833	1.618.629.833	1.633.019.477	1.633.019.477
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	**62**		**6.964.558.248**	**6.964.558.248**	**4.141.569.239**	**4.141.569.239**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ			13.536.475	13.536.475	18.336.371	18.336.371
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.8	515	515	226	226
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	515	515	226	226

(*) Khoản lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ bao gồm lợi nhuận phải chia cho bên hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco (Báo Tuổi Trẻ)

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập

NGUYỄN MẠNH HÀO
Tổng Giám Đốc
TP HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2016

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/03/2016

	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**	**12.023.856.443**	**8.242.479.873**
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	2.618.542.431	1.838.432.994
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	-	-
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(3.925.540)	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.817.680.543)	(1.216.352.182)
Chi phí lãi vay	06	-	-
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	**08**	***11.820.792.791***	***8.864.560.685***
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(906.339.597)	(38.456.055.048)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(2.575.779.434)	(5.888.108.699)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(2.158.575.839)	(378.680.256)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	11.932.597	(55.838.202)
Tăng/ (giảm) chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.359.263.532)	(4.469.770.099)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.867.881.385)	(1.329.489.183)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(4.035.114.399)**	**(41.713.380.802)**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(5.177.623.981)	(5.439.866.471)
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 (tiền gửi ngân hàng)	24	13.283.756.912	
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	4.174.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.815.564.987	1.738.966.507
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**10.921.697.918**	**(7.826.899.964)**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(32.727.000)	(77.470.505)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(32.727.000)**	**(77.470.505)**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	**50**	**6.853.856.519**	**(49.617.751.271)**
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	**60**	**182.744.027.402**	**126.817.755.136**
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**	**189.601.809.461**	**77.200.003.865**

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập

NGUYỄN MẠNH HÀO
Tổng Giám Đốc
TP HCM, 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

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 Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : số 25A Mạc Cửu, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
  - Hoạt động chính : dịch vụ lưu trú, dịch vụ hỗ trợ quảng bá và tổ chức tua du lịch.

Vốn góp vào các công ty con :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 31/03/2016 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Sao Mai Thế Kỷ 21	11.800.000.000	85	10.030.000.000	-
Hàm Tân Thế Kỷ 21	80.000.000.000	100	80.000.000.000	-
Khải Hoàn	1.750.000.000	100	1.750.000.000	-
MTV Đảo NgọcThế Kỷ 21	20.000.000.000	100	20.000.000.000	-

Công ty liên doanh, liên kết

- Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21 :
  - Địa chỉ : đường số 2, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
  - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và kinh doanh khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/03/2016 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Codona Thế kỷ 21	50.000.000.000	50%	16.818.808.000	(8.181.192.000)

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 Báo 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 03 năm 2016, số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con là 345 người (31 tháng 12 năm 2015 là 346 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2016 của Công ty và các công ty con.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong 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 toán, đồng kiểm soát hay ảnh hưởng đáng kể. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc và lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Hàng tồn kho

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định

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

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được 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

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.

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.

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
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	1.144.823.191	818.387.163
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	25.288.785.765	20.794.427.945
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	163.168.200.505	161.131.212.294
	189.601.809.461	**182.744.027.402**

Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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	179.014.623.722	179.014.623.722	172.411.489.337	179.014.623.722
USD	472.178,85	10.587.185.739	460.657,15	10.332.538.065
		189.601.809.461		**182.744.027.402**

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	**35.407.426.421**	**48.691.183.333**

Đầu tư tài chính dài hạn

		31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(a)	10.542.885.411	10.542.885.411
Đầu tư dài hạn khác	(b)	41.123.400.000	41.123.400.000
		51.666.285.411	**51.666.285.411**
Dự phòng:			
Đầu tư dài hạn khác	(c)	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
		(6.750.000.000)	**(6.750.000.000)**
		44.916.285.411	**44.916.285.411**

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 :

	31/03/2016		01/01/2015	
	Giá trị sổ sách VND	Giá trị đầu tư VND	Giá trị sổ sách VND	Giá trị đầu tư VND
Công ty CP Codona Thế Kỷ 21	10.542.885.411	16.818.808.000	10.542.885.411	16.818.808.000
Công ty TNHH Tân Uyên	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000
	10.542.885.411	**31.818.808.000**	**10.542.885.411**	**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 :

	Q1/2016 VND	**2015** VND
Số dư đầu năm	**10.542.885.411**	11.065.499.736
Lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	-	(522.614.325)
Chuyển sang đầu tư vốn vào đơn vị khác	-	-
Thu hồi/ chuyển nhượng vốn góp	-	-
Số dư cuối năm	**10.542.885.411**	**10.542.885.411**

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(b) Đầu tư dài hạn khác

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	31/03/2016 VND	% sở hữu	01/01/2016 VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông	TP. Hồ Chí Minh	Mua bán, kinh doanh chứng khoán	Ngưng hoạt động do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ra quyết định đình chỉ hoạt động	5%	6.750.000.000	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
					41.123.400.000		**41.123.400.000**

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

	Q1/2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	**6.750.000.000**	5.273.638.071
Trích lập trong năm	-	1.476.361.929
Số dư cuối năm	**6.750.000.000**	**6.750.000.000**

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

	31/03/2016 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 cao ốc YOCO	3.014.400	86.747.981
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	60.237.000	1.497.261.484
Phải thu khách hàng dịch vụ tắm khoáng nóng	1.282.397.634	
	1.893.483.285	**2.276.829.073**

4.4 Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Cho nhân viên mượn tiền.	38.500.000	230.400.000
Tạm ứng	926.791.851	606.085.237
Lãi dự thu		177.286.550
Ký quỹ		114.000.000
Phải thu khác	2.908.599.048	1.306.714.380
	3.873.590.900	**2.434.486.167**

4.5 Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu ngắn hạn 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
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
	880.984.545	**880.984.545**	**880.984.545**	**880.984.545**

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

	Q1/2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	880.984.545	880.984.545
Trích lập trong năm	-	-
Số dư cuối năm	**880.984.545**	**880.984.545**

4.6 Hàng tồn kho

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Nguyên vật liệu	1.349.828.466	1.222.912.780
Công cụ, dụng cụ	157.011.151	261.041.000
Hàng hóa	160.103.019	151.148.529
	1.666.942.636	**1.635.102.309**

4.7 Chi phí trả trước

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	214.019.459	243.845.115
Chi phí thuê bãi giữ xe		307.539.142
Chi phí khác		295.924.734
	214.019.459	**847.308.991**
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa	1.432.633.880	295.012.075
Chi phí thuê bãi giữ xe	434.092.174	58.586.114
Chi phí công cụ dụng cụ	476.405.809	1.578.049.095
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	212.551.233	212.551.233
Chi phí khác	231.852.727	21.980.371
	2.787.535.823	**2.166.178.888**

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

	Q1/2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	**2.166.178.888**	1.641.950.559
Tăng trong năm	1.518.275.607	2.297.971.991
Phân bổ vào chi phí trong năm	848.362.584	(1.773.743.662)
Số dư cuối năm	**2.836.091.911**	**2.166.178.888**

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 01/01/2016	93.981.744.805	7.639.051.787	5.124.877.294	512.016.700	2.994.890.352	4.054.366.290	**114.306.947.228**
Mua sắm trong năm							
Tăng từ xây dựng cơ bản	961.896.896						961.896.896
Thanh lý	(395.339.328)						(395.339.328)
Vào ngày 31/03/2016	94.548.292.373	7.639.051.787	5.124.877.294	512.016.700	2.994.890.352	4.054.366.290	**114.873.494.796**
Giá trị hao mòn lũy kế							
Vào ngày 01/01/2016	45.100.950.974	5.855.809.819	4.134.433.335	502.516.191	2.994.890.352	3.353.750.159	**61.942.350.830**
Khấu hao trong năm	1.836.636.255	133.007.025	46.427.061	5.682.024		74.250.219	2.096.002.219
Thanh lý	(376.176.860)						(376.176.860)
Vào ngày 31/03/2016	45.561.410.369	5.988.816.844	4.180.860.396	508.198.215	2.994.890.352	3.428.000.378	**63.662.176.554**
Giá trị còn lại							
Vào ngày 01/01/2016	48.880.793.831	1.783.241.968	990.443.959	9.500.509	-	700.616.131	**52.364.596.398**
Vào ngày 31/03/2016	47.986.882.004	1.650.234.943	994.016.898	3.818.485	-	626.365.912	**51.211.318.242**

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 24.685.812.864 VND.

4.9 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán VND	Chi phí đền bù giải tỏa VND	Quyền sử dụng đất VND	Phí giấy phép khai thác mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Vào ngày 01/01/2016	251.942.840	15.584.734.702	17.395.636.274	761.405.136	400.000.000	**34.393.718.952**
Tăng từ xây dựng cơ bản						
Vào ngày 31/03/2016	251.942.840	15.584.734.702	17.395.636.274	761.405.136	400.000.000	**34.393.718.952**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2016	115.736.840	3.404.877.574	-	148.774.192	249.999.968	**3.919.388.574**
Khấu hao trong năm	12.654.000	13.780.408		8.378.430	6.249.999	163.062.837
Vào ngày 31/03/2016	128.390.840	3.540.657.982	-	157.152.622	256.249.967	**4.082.451.411**
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2016	136.206.000	12.179.857.128	17.395.636.274	612.630.944	150.000.032	**30.474.330.378**
Vào ngày 31/03/2016	136.206.000	12.179.857.128	17.395.636.274	612.630.944	150.000.032	**30.474.330.378**

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2016, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 984.694.422 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 984.694.422 VND).

4.10 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2016	2.933.909.250	26.303.678.235	7.304.637.834	**36.542.225.319**
Vào ngày 31/03/2016	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 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

		31/03/2016 VND	**01/01/2016** VND
Chi phí đầu tư dự án:			
- Khu dân cư Sông Giồng, Quận 2		-	
- 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	(*)	98.531.198.211	96.011.478.336
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận		713.642.742	713.642.742
- Khu du lịch suối khoáng Phong Điền, Bình Thuận		1.577.640.288	1.577.640.288
		183.106.749.183	**180.562.810.076**

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
Các chi phí khác	3.627.273.656	3.292.179.979
	183.106.749.183	**180.562.810.076**

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

4.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Q1/2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	**23.689.077.349**	45.935.588.162
Tăng trong năm	5.196.786.449	23.137.654.274
Kết chuyển tài sản cố định hữu hình trong năm	(961.886.896)	(28.075.358.738)
Kết chuyển tài sản cố định vô hình trong năm		(17.195.636.274)
Kết chuyển chi phí trong năm		(113.170.075)
Số dư cuối năm	**27.923.976.902**	**23.689.077.349**

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

	31/03/2016 VND	01/01/2016 VND
Chi tiền nhận chuyển nhượng đất (*)	11.692.435.532	11.692.435.532
Chi phí Mỏ Vĩnh Phương	6.387.372.569	6.387.372.569
Dự án mở rộng Tháp Bà 2	4.132.663.751	3.955.536.478
Dự án nâng cấp Tháp Bà 1	920.603.530	435.179.085
Khách sạn Đảo Ngọc – Phú Quốc	4.500.503.338	928.155.503
Chi phí thăm dò và xin cấp phép mỏ bùn	290.398.182	290.398.182
	27.923.976.902	**23.689.077.349**

(*) Chi tiết tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chủ yếu bao gồm giá trị quyền sử dụng đất tại tổ 15, Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang để tiến hành mở rộng khu tắm bùn. Vào ngày 31 tháng 03 năm 2015, công ty chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

4.13 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 do chênh lệch tạm thời được khấu trừ/ (chịu thuế) :		
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ, khấu hao	10.567.638	10.567.638
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(243.235.138)	(243.235.138)
	(232.667.500)	**(232.667.500)**

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% (ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 20%).

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

	Q1/2015 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	**(232.667.500)**	996.083.534
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh		(1.228.751.034)
Số dư cuối năm	**(232.667.500)**	**(232.667.500)**

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

	31/03/2016 VND
Thuế giá trị gia tăng	639.512.758
Thuế tiêu thụ đặc biệt	84.622.837
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.426.916.839
Thuế thu nhập cá nhân	24.921.280
Thuế tài nguyên	21.550.480
Tiền thuê đất, thuế nhà đất	43.302.380
Phí môi trường	639.512.758
Thuế môn bài	-
Cộng	**3.240.826.574**

4.15 Phải trả khác

	31/03/2016 VND	**01/01/2016** VND
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	464.108.959	-
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	713.664.265	1.080.091.137
	9.000.478.236	**7.316.903.316**
Dài hạn		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	6.269.178.927	5.965.658.030
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	77.131.692.288	77.131.692.288
	97.735.400.261	**97.431.879.364**

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh khai thác cao ốc Yoco giữa Công ty và báo Tuổi Trẻ, tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50, lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng 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 1.618.629.833 VND (năm 2015 là 5.965.658.030 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.

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

	Quý 1/2016 VND	**Quý 1/2015** VND
Số dư đầu năm	**4.969.972.384**	4.046.974.898
Trong năm :		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông không kiểm soát		
Thu khác	10.333.100	5.315.000
Sử dụng quỹ	(1.294.145.123)	(991.546.394)
Số dư cuối năm	**3.685.160.361**	**3.060.743.534**

4.17 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận chưa phân phối*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Cộng*
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Năm 2015							
Số dư 01/01/2015	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	34.031.363.970	163.743.840.947	10.057.833.782	529.465.731.997
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(105.808.907.424)	-	-	-	(105.808.907.424)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	65.540.300.713	3.279.866.124	68.820.166.837
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(3.287.318.028)	(163.993.306)	(3.451.311.334)
Thưởng HĐQT và BKS	-	-	-	-	(319.000.000)	-	(319.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(5.667.593.359)	-	(5.667.593.359)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.669.096.800)	-	(14.669.096.800)
Chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con	-	-	-	-	(3.234.486.971)	-	(3.234.486.971)
Số dư 31/12/2015	**193.363.710.000**	**146.743.244.250**	**(124.283.168.376)**	**34.031.363.970**	**202.106.646.502**	**13.173.706.600**	**465.135.502.946**
Quý 1 năm 2016							
Số dư 01/01/2016	**193.363.710.000**	**146.743.244.250**	**(124.283.168.376)**	**34.031.363.970**	**202.106.646.502**	**13.173.706.600**	**465.135.502.946**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	8.583.188.081	1.013.837.805	9.597.025.886
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	-
Thưởng HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	-	-
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(1.618.629.833)	-	(1.618.629.833)
Số dư 31/03/2016	**193.363.710.000**	**146.743.244.250**	**(124.283.168.376)**	**34.031.363.970**	**209.071.204.750**	**14.187.544.405**	**473.113.898.999**

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 03 năm 2016, Công ty đã mua lại 5.799.896 cổ phiếu quỹ.

b) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Lũy kế các năm trước *VND*	*Năm hiện hành* *VND*	*Cộng* *VND*
Năm 2015			
Số dư 01/01/2015	163.743.840.947	-	163.743.840.947
Lợi nhuận trong năm	-	65.540.300.713	65.540.300.713
Trích lập quỹ KTPL	-	(3.287.318.028)	(3.287.318.028)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(5.667.593.359)	(5.667.593.359)
Chi 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**
Năm 2015			
Số dư 01/01/2015	**202.106.646.502**	**8.583.188.081**	**210.689.834.583**
Lợi nhuận trong năm	-		-
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	**202.106.646.502**	**6.964.558.248**	**209.071.204.750**

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

	Quý 1/2016 VND	**2015** VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	193.363.710.000	193.363.710.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Trừ : Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá)	(57.998.960.000)	(57.998.960.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	135.364.750.000	135.364.750.000

Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

d) Cổ phiếu

- Cổ phiếu phổ thông

	31/03/2016	01/01/2016
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 bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	6.365.057.067	5.991.617.205
Doanh thu từ chuyển nhượng đất nền, dự án	-	2.038.807.996
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	19.480.366.686	14.771.553.050
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	2.915.702.942	2.558.581.774
Doanh thu dịch vụ khác	85.259.547	7.272.727
	28.846.386.242	**25.367.832.752**
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(221.049.650)
Doanh thu thuần	**28.846.386.242**	**25.146.783.102**

5.2 Giá vốn hàng bán

	Quý 1/2016 VND	Quý 1/2015 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	2.144.935.511	1.646.278.538
Giá vốn chuyển nhượng đất nền, dự án	-	775.086.021
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	7.351.627.461	6.132.428.129
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	3.186.293.390	3.191.527.363
	12.682.856.362	**11.745.320.051**

Giá vốn hàng bán theo yếu tố :

	Quý 1/2016 VND	Quý 1/2015 VND
Chi phí nguyên vật liệu	1.238.068.637	893.063.234
Chi phí nhân công	5.170.901.383	4.227.045.976
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	329.948.939	
Chi phí khấu hao	2.605.102.672	1.807.650.213
Chi phí đất nền	-	775.086.021
Chi phí khác	3.338.834.731	4.042.474.607
	12.682.856.362	**11.745.320.051**

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1/2016 VND	Quý 1/2015 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và tiền cho vay	2.819.490.527	1.738.963.199
Lãi chênh lệch tỷ giá		-
Khác		3.308
	2.819.490.527	**1.738.966.507**

5.4 Chi phí tài chính

	Quý 1/2016 VND	Quý 1/2015 VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	3.925.540	-
	3.925.540	-

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 Thế Kỷ 21 theo tỷ lệ góp vốn 50%.

	Quý 1/2016 VND	Quý 1/2015 VND
Lỗ trong Công ty Codona Thế Kỷ 21	-	**522.614.325**

5.6 Chi phí bán hàng

	Quý 1/2016 VND	Quý 1/2015 VND
Chi phí nhân viên	808.013.629	625.644.418
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.559.392	4.281.614
Chi phí nguyên vật liệu	190.296.362	
Chi phí quảng cáo	186.971.156	
Chi phí hoa hồng	654.593.941	
Các chi phí khác	856.071.908	1.813.520.440
	2.705.506.388	**2.443.446.472**

5.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 1/2016 VND	Quý 1/2015 VND
Chi phí nhân viên	2.712.228.852	2.423.158.754
Chi phí khấu hao tài sản cố định	23.042.832	26.501.167
Chi phí dụng cụ quản lý	17.689.001	-
Các chi phí khác	1.469.793.128	1.480.032.603
	4.222.753.813	**3.929.692.524**

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

	Quý 1/2016 VND	Quý 1/2015 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.013.837.805	1.312.232.898
Chi phí/ (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại (thuyết minh 4.13)		570.512.007
	1.013.837.805	**1.882.744.905**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 1/2016 VND	Quý 1/2015 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	12.023.856.443	8.242.479.873
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	73.064.000	276.567.240
Khoản chi từ quỹ phúc lợi được khấu trừ		
Chênh lệch tạm thời		
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
Chi phí năm trước đã chi được trừ trong năm hiện hành		
Chuyển lỗ của năm trước		(2.593.236.396)
Khoản lỗ không tính thuế (chuyển lỗ tại công ty con)	37.232.343	38.884.276
Lợi nhuận tính thuế	***12.134.152.786***	***5.964.694.993***
Thuế suất	**20%**	**22%**
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành (thuế suất 22%)	2.426.830.557	1.312.232.898
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước		
	2.426.830.557	**1.312.232.898**

5.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý 1/2016	Quý 1/2015
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	6.964.558.475	4.141.569.239
Trừ trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi		
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	13.536.475	18.336.371
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	**515**	**226**

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 tắm 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 03 năm 2016 và ngày 31 tháng 31 năm 2015 *Đơn vị tính : triệu VND*

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tắm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Khác		Cộng	
	Q1/2016	Q1/2015	Q1/2016	Q1/2015	Q1/2016	Q1/2015	Q1/2016	Q1/2015	Q1/2016	Q1/2015	Q1/2016	Q1/2015
Doanh thu bán cho bên ngoài	-	2.039	6.365	5.992	19.480	14.555	2.915	2.554	85	7	28.846	25.146
Giá vốn	-	(775)	(2.144)	(1.646)	(7.351)	(6.132)	(3.186)	(3.191)	-	-	(12.682)	(11.745)
Kết quả bộ phận	**-**	**1.264**	**4.220**	**4.345**	**12.128**	**8.422**	**(270)**	**(637)**	**85**	**7**	**16.163**	**13.401**
Chi phí không phân bổ											(6.928)	(6.373)
Doanh thu tài chính											2.819	1.738
Chi phí tài chính											(3)	-
Lỗ trong công ty liên doanh												(522)
Lợi nhuận khác											(26)	(2)
Thuế TNDN hiện hành											(2.426)	(1.312)
Thuế TNDN hoãn lại												(570)
Lợi nhuận sau thuế											**9.597**	**6.359**
Chi phí mua sắm tài sản	-	-		-		207		-		-	-	207
Chi phí khấu hao	-	-	363	363	1.171	300	1.082	1.1751			2.618	1.838

Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 31 tháng 03 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015 *Đơn vị tính : triệu VND*

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tắm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Khác		Cộng	
	31/3/16	31/12/16	31/3/16	31/12/16	31/3/16	31/12/16	31/3/16	31/12/16	31/3/16	31/12/16	31/3/16	31/12/16
Tài sản bộ phận	209.337	184.391	11.621	12.236	66.946	66.652	39.354	59.441	70.140	44.916	397.587	367.636
Tài sản không phân bổ											193.994	222.757
Cộng tài sản											**591.582**	**590.393**
Nợ phải trả bộ phận	80.273	78.452	26.112	26.104	3.224	4.505	931	1.010	-	-	110.601	110.071
Nợ phải trả không phân bổ											7.866	15.187
Cộng nợ phải trả											**118.468**	**125.258**

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 :

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	
	31/03/2015	31/12/2015	31/03/2015	31/12/2015
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	189.601	182.744	189.601	182.744
Đầu tư tài chính ngắn hạn	35.407	48.691	35.407	48.691
Phải thu khách hàng	1.893	2.276	1.893	2.276
Phải thu khác	3.873	1.554	3.873	1.554
	230.774	**235.265**	**230.774**	**235.265**
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	2.901	2.718	2.901	2.718
Các khoản phải trả khác	9.000	6.748	9.000	6.748
Phải trả dài hạn khác	97.735	97.432	97.735	97.432
	109.636	**106.898**	**109.636**	**106.898**

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 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.

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 phái 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 phái sinh tại 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	Quý 1/2016 VND	Quý 1/2015 VND
Báo Tuổi Trẻ		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	1.618.629.833	1.633.019.477

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

	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 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 chi trong kỳ như sau :

	Quý 1/2016 VND	Quý 1/2015 VND
Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác	489.522.000	1.057.012.400

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Người lập/Kế Toán Trưởng

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

CÔNG TY CP THẾ KỶ 21
41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM
ĐT: 08.38.256.395 – Fax: 08.38.256.396

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc
----- oo0oo -----

Số: .31...../CV-2016

TP.HCM, ngày ... tháng ... năm 2016

Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

V/v: Giải trình kết quả kinh doanh hợp nhất quý 1/2016.

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 xin giải trình về việc kết quả kinh doanh hợp nhất quý 1/2016 tăng so với quý 1/2015 như sau:

Khoản mục	Quý 1/2016	Quý 1/2015	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần	28.846.386.242	25.146.783.102	3.699.603.140	14,7%
Giá vốn	12.682.856.362	11.745.320.051	937.536.311	7,98%
Doanh thu hoạt động TC	2.819.490.527	1.738.966.507	1.080.524.020	62,14%
Chi phí bán hàng	2.705.506.388	2.443.446.472	262.059.916	10,73%
Lợi nhuận sau thuế	9.597.025.886	6.359.734.968	3.237.290.918	50,90%

Lợi nhuận sau thuế quý 1/2016 tăng 50,9% so với quý 1/2015 do các nguyên nhân sau:

Doanh thu thuần quý 1/2016 tăng 3,6 tỷ đồng so với quý 1/2015 là do doanh thu tắm khoáng bùn tăng so với quý 1/2015 là 4,9 tỷ đồng, doanh thu cho thuê văn phòng tăng 0,4 tỷ nhưng doanh thu bất động sản giảm.

Giá vốn của quý 1/2016 tăng 937 triệu đồng và chi phí bán hàng tăng 262 triệu đồng chủ yếu của hoạt động dịch vụ tắm khoáng bùn.

Doanh thu hoạt động tài chính tăng 62,14% do tiền gửi ngân hàng các kỳ hạn dài đến hạn nên tiền lãi tăng.

Các khoản mục trên làm lợi nhuận trước thuế TNDN quý 1/2016 tăng 3,7 tỷ và lợi nhuận sau thuế tăng 3,2 tỷ so với quý 1/2015. Công ty xin giải trình để Ủy Ban Chứng Khoán, quý cổ đông được rõ.

Trân trọng kính chào.

TM.CÔNG TY CỔ THẾ KỶ 21
Tổng Giám Đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Mạnh Hào