

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Ngày 30 tháng 09 năm 2016

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2016 VND	01/01/2016 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		160.641.859.015	193.227.502.834
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	130.193.683.419	148.328.038.598
Tiền	111		27.903.531.121	12.345.838.840
Các khoản tương đương tiền	112		102.290.152.298	135.982.199.758
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	11.794.833.334	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		11.794.833.334	38.552.183.333
Các khoản phải thu	130		12.781.269.083	4.893.618.847
Phải thu khách hàng ngắn hạn	131	4.3	41.301.314	779.567.589
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	5.332.742.271	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	4.5	7.735.025.498	1.402.308.326
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	4.6	(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		5.872.073.179	1.453.662.056
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		499.864.785	194.628.165
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.10	5.372.208.394	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		403.981.542.689	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	4.7	-	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	4.8	10.811.774.444	11.811.712.855
Nguyên giá	231		36.542.225.319	36.542.225.319
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(25.730.450.875)	(24.730.512.464)

Tài sản dở dang dài hạn	240		234.402.151.516	178.985.169.788
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.9	234.402.151.516	178.985.169.788
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	158.767.616.729	126.123.486.715
Đầu tư vào công ty con	251		144.283.000.000	118.917.150.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		40.229.753.000	31.818.808.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		41.123.400.000	41.123.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (**)	254		(66.868.536.271)	(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		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		564.623.401.704	510.152.281.382
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		168.554.468.045	115.286.891.274
Nợ ngắn hạn	310		48.909.861.133	17.611.776.772
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		6.273.858.821	1.320.435.627
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		49.573.360	
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.10	1.022.365.502	6.612.978.178
Phải trả người lao động	314			
Chi phí phải trả ngắn hạn	315			
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		91.110.097	135.650.229
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.11	38.254.898.916	6.429.801.848
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.12	3.218.054.437	3.112.910.890
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		119.644.606.912	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	4.11	119.401.371.774	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		396.068.933.659	394.865.390.108
Vốn chủ sở hữu	410	4.14	396.068.933.659	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	147.590.927.694	146.387.384.143
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	129.541.614.143	107.252.547.616
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	18.049.313.551	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	564.623.401.704	510.152.281.382



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập




NGUYỄN MẠNH HÀO
Tổng Giám đốc


TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 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 30/09/2016

	Mã số	Thu yết minh	QUÝ 3/2016	LŨY KẾ QUÝ 3/2016	QUÝ 3/2015	LŨY KẾ QUÝ 3/2015
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		6.317.880.454	19.113.130.856	135.003.643.109	149.053.837.512
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần	10	5.1	6.317.880.454	19.113.130.856	135.003.643.109	149.053.837.512
Giá vốn hàng bán	11	5.2	2.092.484.671	6.408.655.040	76.750.496.536	81.432.667.256
Lợi nhuận gộp	20		4.225.395.783	12.704.475.816	58.253.146.573	67.621.170.256
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	1.821.938.753	21.621.772.280	1.724.851.520	6.821.595.373
Chi phí tài chính	22		36.419.804	1.209.082.944	768.442.372	3.812.103.224
Chi phí bán hàng	25		17.081.818	25.081.818	3.691.836.182	3.761.547.367
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	2.191.638.043	6.534.940.020	2.563.583.657	6.252.845.166
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		3.802.194.871	26.557.143.314	52.954.135.882	60.616.269.872
Thu nhập khác	31		47	47	-	34.787.200
Chi phí khác	32		305.285.454	486.476.387	784.759	108.831.415
Lợi nhuận khác	40		(305.285.407)	(486.476.340)	(784.759)	(74.044.215)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.496.909.464	26.070.666.974	52.953.351.123	60.542.225.657
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.5	715.581.893	2.198.353.400	11.613.835.980	12.108.850.952
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.5	-	-	62.473.914	1.256.821.604
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (* doanh (Báo Tuổi Trẻ)	60	4.14	2.781.327.571	23.872.313.574	41.277.041.229	47.176.553.101
Lợi nhuận chia cho chủ sở hữu	60		1.169.235.200	19.103.862.851	39.854.320.104	42.687.625.120


 NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế toán trưởng/Người lập



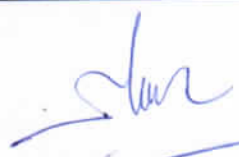

 NGUYỄN MẠNH HÀO
 Tổng Giám đốc
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2016


305
 TỶ
 AN
 21
 CHỈ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2016 đến 30/09/2016

	Mã số	LŨY KẾ QUÝ 3/2016 VND	LŨY KẾ QUÝ 3/2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	26.070.666.974	60.542.225.657
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.004.347.601	1.085.155.981
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	1.132.664.986	3.812.102.067
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	76.417.958	(512.310.839)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(20.113.910.365)	(6.273.046.336)
Chi phí lãi vay	06	-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	8.170.187.154	58.654.126.530
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(12.000.824.739)	1.409.658.532
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(50.413.985.174)	55.588.341.824
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	48.375.441.627	7.980.648.783
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(305.236.620)	224.954.819
Tiền lãi vay đã trả	13	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(7.785.178.460)	(3.523.672.558)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(949.405.753)	(1.347.918.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(14.909.001.965)	118.986.139.530
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	-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	26.757.349.999	66.675.483.334
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(35.236.795.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.600.000.000	4.174.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	20.113.910.365	6.273.046.336
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	13.234.465.364	77.122.529.670
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 phi	32	-	(105.808.907.424)
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(16.383.400.620)	(14.428.733.405)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(16.383.400.620)	(120.237.640.829)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ	50	(18.057.937.221)	75.871.028.371
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ	60	148.328.038.598	89.315.713.160
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(76.417.958)	512.310.839
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ	70	130.193.683.419	165.699.052.370


NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập


NGUYỄN MẠNH Hào
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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

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

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

Công ty có khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng Tuổi Trẻ (cao ốc Yoco) tại số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Đây là cao ốc mà Công ty và cơ quan 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 30 tháng 6 năm 2016, số lượng nhân viên của Công ty là 50 người (31 tháng 12 năm 2015 là 54 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng đồng tiền khác ngoài VND được chuyển đổi thành VND theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh. Các khoản tài sản bằng tiền và nợ có gốc ngoại tệ vào ngày kết thúc kỳ tài chính được 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 kỳ và do đánh giá lại được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trong kỳ.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

3.7 Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn

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

3.8 Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản đầu tư vào đơn vị khác mà Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hay ảnh hưởng đáng kể.

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

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

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

3.9 Các khoản phải trả và phải trả khác

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

3.10 Chi phí phải trả

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

3.11 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

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

Doanh thu từ lợi nhuận được chia

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

3.12 Trích lập các quỹ

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

3.13 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

3.14 Các bên có liên quan

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/09/2016 VND	01/01/2016 VND
Tiền mặt tồn quỹ	325.661.242	299.769.323
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	27.577.869.879	12.046.069.517
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	102.920.152.298	135.982.199.758
	<u>130.193.683.419</u>	<u>148.328.038.598</u>

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

	30/09/2016		01/01/2016	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	119.114.126.630	119.114.126.630	137.995.500.533	137.995.500.533
USD	497.510,33	11.079.556.789	460.657,15	10.332.538.065
		<u>130.193.683.419</u>		<u>148.328.038.598</u>

4.2 Các khoản đầu tư tài chính**(a) Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	30/09/2016 VND	01/01/2016 VND
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<u>11.794.833.334</u>	<u>38.552.183.333</u>

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

	30/09/2016 VND	01/01/2016 VND
<i>Giá gốc:</i>		
Đầu tư vào công ty con	144.217.150.000	118.917.150.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	40.218.808.000	31.818.808.000
Đầu tư vào đơn vị khác	41.123.400.000	41.123.400.000
	<u>225.559.358.000</u>	<u>191.859.358.000</u>
<i>Dự phòng:</i>		
Đầu tư vào công ty con	(38.842.613.682)	(37.709.948.696)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(21.275.922.589)	(21.275.922.589)
Đầu tư vào đơn vị khác	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
	<u>(66.868.536.271)</u>	<u>(65.735.871.285)</u>
<i>Giá trị thuần</i>	<u>158.690.821.729</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 kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	30/09/2016 VND	% sở hữu	01/01/2016 VND
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 (*)	85%	15.587.150.000 (*)	85%	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 đường cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim	Đang hoạt động; Đến ngày 30 tháng 6 năm 2016, 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	100%	80.000.000.000	100%	80.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Khải Hoàn	TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng và khai thác du lịch, khai thác nước khoáng, bùn khoáng	Đã hoàn tất việc khảo sát thăm dò mỏ khoáng nóng Phong Điền và đang trình hồ sơ cho Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định để được cấp giấy phép khai thác	98,86%	1.730.000.000	98,86%	1.730.000.000
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21	Tỉnh Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lich, đại lý du lịch, bán lẻ hàng hóa	Đang triển khai thiết kế xây dựng	100%	35.000.000.000	100%	20.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
 Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất nông nghiệp kết hợp trên diện tích đất lâm nghiệp.	Đang triển khai trồng trà, cà phê...	70%	11.965.850.000	118.917.150.000
					144.283.000.000	31.818.808.000

(*) : Trong kỳ tài chính này, giá gốc của khoản đầu tư vào Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 giảm 1,6 tỷ VND do Công ty nhận được khoản lợi nhuận được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư.

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	30/09/2016 VND	01/01/2016 VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty TNHH Tân Uyên	Tỉnh Bình Dương	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Ngưng hoạt động và Cty đã lập dự phòng cho khoản đầu tư này	41%	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư và KD KDL Sinh thái Hồ Sông Mây	Đang quy hoạch và đền bù giải tỏa KDL sinh thái Hồ Sông Mây	50%	16.818.808.000	16.818.808.000
Công ty CP Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trán	Tỉnh Trà Vinh	Trồng trọt, chăn nuôi, khai thác gỗ, thủy sản biển, bán buôn nông, lâm thủy sản....	Đang hoạt động	40%	8.410.945.000	
					40.229.753.000	31.818.808.000
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông	TP. Hồ Chí Minh	Mua bán, kinh doanh chứng khoán	Ngưng hoạt động do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ra quyết định đình chỉ hoạt động	5%	6.750.000.000	6.750.000.000
Dự án Khu dân cư Gò Sao, TP. Hồ Chí Minh Quận 12		HTĐT vào dự án để phân chia SP và khai thác KD KDC cư Gò Sao, p. Thạnh Xuân, Q.12 với DT là 34.394 m ²	Đang triển khai	49,43%	34.373.400.000	34.373.400.000
					41.123.400.000	41.123.400.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

	30/09/2016 VND	01/01/2016 VND
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	38.842.613.682	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
	<u>66.868.536.271</u>	<u>65.735.871.285</u>

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

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 VND	Năm 2015 VND
Số dư đầu kỳ/năm	65.735.871.285	59.350.037.868
Trích lập trong kỳ/năm	1.132.664.986	6.385.833.417
Số dư cuối kỳ/năm	<u>66.868.536.271</u>	<u>65.735.871.285</u>

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải thu bán đất nền KDC Sông Giồng	-	554.420.000
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	41.301.314	138.399.608
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, phí dịch vụ tại cao ốc YOCO	-	86.747.981
	<u>41.301.314</u>	<u>779.567.589</u>

4.4 Ứng trước cho người bán

	30/09/2016 VND	01/01/2016 VND
Ứng trước cho người bán - nhà thầu xây dựng	1.324.242.271	3.039.542.932
Công đoàn báo Tuổi Trẻ (*)	4.000.000.000	-
Yoco	8.500.000	-
Khác (*)	-	-
	<u>5.332.742.271</u>	<u>779.567.589</u>

(*) Đây là khoản ứng trước cho Công đoàn báo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất với diện tích 5.922,3 m² tại quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Nhà ở thương mại với tổng giá trị chuyển nhượng là 13 tỷ VND theo biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

4.5 Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải thu nhân viên tạm ứng	5.475.263.731	537.079.231
Phải thu tiền cho công ty con mượn	1.025.000.000	500.000.000
Phải thu khác	1.234.761.767	365.229.095
	<u>7.735.025.498</u>	<u>1.402.308.326</u>

4.6 Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu khó đòi

	30/09/2016		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	<u>327.800.000</u>	<u>327.800.000</u>	<u>327.800.000</u>	<u>327.800.000</u>

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

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	327.800.000	327.800.000
Số dư cuối kỳ/năm	<u>327.800.000</u>	<u>327.800.000</u>

4.7 Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2016	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	3.695.538.162
Vào ngày 30/09/2016	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 kỳ	-	-	4.409.190	4.409.190
Vào ngày 30/09/2016	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	3.695.538.162
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2016	-	-	4.409.190	4.409.190
Vào ngày 30/09/2016	-	-	-	-

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.695.538.162 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 3.563.262.462 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

4.8 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
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 30/09/2016	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	-	780.799.274	219.139.137	999.938.411
Vào ngày 30/09/2016	782.375.799	22.196.661.479	2.751.413.597	25.730.450.875
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 30/09/2016	2.151.533.451	4.107.016.756	4.553.224.237	10.811.774.444

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016, nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.011.388.039 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 5.127.565.585 VND).

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

	30/09/2016 VND	01/01/2016 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	82.659.852.600	82.260.048.710
- Chi phí dự án P.Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức	68.727.272	
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (*)	150.959.928.902	96.011.478.336
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	713.642.742	713.642.742
	234.402.151.516	178.985.169.788

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

	30/09/2016 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, thiết kế, đo vẽ và xây dựng hoàn thiện căn hộ	99.296.110.634	47.910.951.921
Các chi phí khác	5.746.362.706	1.714.539.691
	234.402.151.516	178.985.169.788

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

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

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 VND	Năm 2015 VND
Số dư đầu kỳ/năm	1.259.033.891	-
Phát sinh trong kỳ/năm:		
- Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	6.019.501.159	3.682.684.006
- Thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	(1.906.326.656)	(2.423.650.115)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>5.372.208.394</u>	<u>1.259.033.891</u>

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 thu nhập doanh nghiệp	6.590.178.459	2.198.353.400	(7.785.178.460)	1.003.353.399
Thuế thu nhập cá nhân	22.799.719	924.362.147	(928.149.763)	19.012.103
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	<u>6.612.978.178</u>	<u>3.125.715.547</u>	<u>-8.716.328.223</u>	<u>1.022.365.502</u>

4.11 Phải trả khác

	30/09/2016 VND	31/12/2015 VND
Ngắn hạn		
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh	4.768.450.723	5.667.593.359
Cổ tức còn phải trả	429.577.200	569.218.820
Kinh phí công đoàn	22.163.700	
Khách hàng đặt cọc mua nhà – đất	32.790.401.750	
Các khoản phải trả khác	244.350.543	192.989.669
	<u>38.254.898.916</u>	<u>6.429.801.848</u>
Dài hạn		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	6.325.150.440	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	98.741.692.288	77.131.692.288
	<u>119.401.371.774</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 9 tháng đầu năm 2016, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 4.768.450.723 VND (9 tháng đầu năm 2015 là 4.488.927.981 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.

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

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 VND	Năm 2015 VND
Số dư đầu kỳ/năm	3.112.910.890	2.116.306.664
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	1.054.549.300	2.358.022.626
Sử dụng quỹ trong kỳ/năm	(949.405.753)	(1.361.418.400)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>3.218.054.437</u>	<u>3.112.910.890</u>

4.13 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/09/2016 VND	01/01/2016 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế :		
Lãi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện	243.235.138	243.235.138
	<u>243.235.138</u>	<u>243.235.138</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

4.14 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 trước						
Số dư 01/01/2015	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	32.654.220.091	122.240.644.416	476.527.557.805
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	47.160.452.512	47.160.452.512
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(2.358.022.626)	(2.358.022.626)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(319.000.000)	(319.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(5.667.593.359)	(5.667.593.359)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.669.096.800)	(14.669.096.800)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(105.808.907.424)	-	-	(105.808.907.424)
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
Kỳ này						
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	-	-	-	-	23.872.313.574	23.872.313.574
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(1.054.549.300)	(1.054.549.300)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(602.000.000)	(602.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(4.768.450.723)	(4.768.450.723)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(16.243.770.000)	(16.243.770.000)
Số dư 30/09/2016	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	32.654.220.091	147.590.927.694	396.068.933.659

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

4.14 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

	LNSTCPP của các năm trước VND	LNSTCPP năm/kỳ hiện hành VND	Tổng VND
Năm trước			
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 thường HĐQT và BKS (319.000.000)	(319.000.000)	-	(319.000.000)
Chia cổ tức (14.669.096.800)	(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
Kỳ này			
Số dư 01/01/2016	146.387.384.143	-	146.387.384.143
Lợi nhuận trong kỳ	-	23.872.313.574	23.872.313.574
Trích lập quỹ KTPL	-	(1.054.549.300)	(1.054.549.300)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(4.768.450.723)	(4.768.450.723)
Chi thường HĐQT và BKS (602.000.000)	(602.000.000)	-	(602.000.000)
Chia cổ tức (16.243.770.000)	(16.243.770.000)	-	(16.243.770.000)
Số dư 30/09/2016	129.541.614.143	18.049.313.551	147.590.927.694

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 vào ngày 23 tháng 4 năm 2016, cổ tức năm 2015 được chia theo tỷ lệ là 12% mệnh giá.

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

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 VND	Năm 2015 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ/năm	193.363.710.000	193.363.710.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ/năm	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ/năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Trừ : Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá)	(57.998.960.000)	(57.998.960.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	135.364.750.000	135.364.750.000

d) Cổ phiếu

	30/09/2016	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		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1 Doanh thu**

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	18.084.137.246	17.330.365.791
Doanh thu dịch vụ chung cư	723.716.131	822.235.451
Doanh thu bán đất nền, đất dự án	-	130.750.319.723
Doanh thu dịch vụ khác	305.277.479	150.916.547
Doanh thu thuần	19.113.130.856	149.053.837.512

5.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	5.875.928.623	5.550.894.047
Phí dịch vụ chung cư	532.726.417	656.333.393
Giá vốn đất nền, đất dự án	-	75.225.439.816
	6.408.655.040	81.432.667.256

Giá vốn theo yếu tố :

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 VND
Chi phí lương	1.565.374.547	1.243.500.682
Chi phí khấu hao	1.004.347.601	1.005.192.942
Chi phí khác	3.838.932.892	3.158.533.816
Giá vốn đất nền, đất dự án	-	75.225.439.816
	6.408.655.040	81.432.667.256

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	6.221.772.280	6.273.046.336
Cổ tức từ công ty con	15.400.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	548.549.037
	21.621.772.280	6.821.595.373

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

5.4 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 VND
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	1.132.664.986	3.812.102.067
Lỗ chênh lệch tỷ giá	76.417.958	1.157
	1.209.082.944	3.812.103.224

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.185.757.388	4.155.856.090
Chi phí khấu hao tài sản		6.916.660
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	3.349.182.632	2.090.072.416
	6.408.655.040	6.252.845.166

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

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	26.070.666.974	60.542.225.657
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	321.100.024	210.831.415
Thu nhập không chịu thuế (lợi nhuận được nhận)	(15.400.000.000)	(512.310.839)
Chênh lệch tạm thời		
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư	-	-
Chuyển lỗ của hoạt động chính năm trước	-	(5.200.514.632)
Lợi nhuận tính thuế	10.991.766.998	55.040.231.601
Thuế suất	20%	22%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.198.353.400	12.108.850.952

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Kết quả kinh doanh cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và ngày 30 tháng 9 năm 2015 Đơn vị tính: triệu VND

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Doanh thu	-	130.750	18.808	18.153	305	151	19.113	149.54
Giá vốn	-	(75.225)	(6.408)	(6.208)	-	-	(6.408)	(81.433)
Kết quả bộ phận	-	55.525	12.399	11.945	305	151	12.704	67.621
Chi phí không phân bổ							(6.560)	(10.014)
Doanh thu tài chính							21.622	6.822
Chi phí tài chính							(1.209)	(3.812)
Lợi nhuận khác							(486)	(74)
Thuế TNDN hiện hành							(2.198)	(12.109)
Thuế TNDN hoãn lại							(1.257)	(1.257)
Lợi nhuận sau thuế							23.872	47.177
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	1.004	1.078	-	-	1.004	1.078
Chi phí khấu hao	-	-	-	-	-	-	-	-

Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015 Đơn vị tính: triệu VND

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
Tài sản bộ phận	239.729	182.630	10.952	12.036	166.581	126.800	417.262	321.466
Tài sản không phân bổ							147.360	188.686
Cộng tài sản							564.623	510.152
Nợ phải trả bộ phận	137.791	78.438	25.576	26.113	7	60	163.374	104.611
Nợ phải trả không phân bổ							5.179	10.676
Cộng nợ phải trả							168.554	115.287

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

HUY
21
TỶ
30

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

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

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

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/06/2015	31/12/2015	30/09/2015	31/12/2015
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	130.194	148.328	130.194	148.328
Đầu tư tài chính ngắn hạn	11.795	38.552	11.795	38.552
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	41	779	41	779
Phải thu ngắn hạn khác	7.407	1.075	7.407	1.075
	149.437	188.734	149.437	188.734
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán ngắn hạn	6.274	1.320	6.274	1.320
Phải trả ngắn hạn khác	37.825	5.861	37.825	5.861
Phải trả dài hạn khác	119.401	97.432	119.401	97.432
	163.500	104.613	163.500	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 30 tháng 9 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015. Tuy nhiên Ban Giám đốc ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

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

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

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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

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

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 VND
Báo Tuổi Trẻ		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.768.450.723	4.488.927.981
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21		
Cổ tức nhận được	17.000.000.000	-



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 21 Góp vốn	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án	21.610.000.000	3.000.000.000

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

Bên liên quan/Nội dung số dư	30/09/2016 VND	01/01/2015 VND
Báo Tuổi Trẻ Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh Phải trả dài hạn khác - góp vốn liên doanh Yoco	(4.768.450.723) (14.334.529.046)	(5.667.593.359) (14.334.529.046)

Công ty TNHH TM XD Khải Hoàn Phải thu tiền cho mượn	500.000.000	500.000.000
---	-------------	-------------

Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long Phải trả dài hạn khác – nhận góp vốn đầu tư dự án 9B7	(98.741.692.288)	(77.131.692.288)
---	------------------	------------------

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

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 VND
Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác	2.213.422.000	2.272.644.400

NGUYỄN MẠNH HÀO

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2016



NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Người lập/ Kế toán trưởng



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
 ----- 00000 -----

Số: ...*127*.../CV-2016

TP.HCM, ngày *28* tháng 10 năm 2016

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

V/v: Giải trình kết quả kinh doanh quý 3/2016 tại công ty mẹ

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 xin giải trình về việc kết quả kinh doanh quý 3/2016 giảm so với quý 3/2015 như sau:

Khoản mục	Quý 3/2016	Quý 3/2015	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần	6.317.880.454	135.003.643.109	(128.685.762.655)	- 95,32%
Giá vốn	2.092.484.671	76.750.496.536	(74.658.011.865)	-97,27%
Lợi nhuận sau thuế	2.781.327.571	41.277.041.229	(38.495.713.658)	-93,26%

Lợi nhuận sau thuế quý 3/2016 giảm 93,26% so với quý 3/2015 do các nguyên nhân sau:

Doanh thu thuần quý 3/2016 giảm 128,6 tỷ đồng so với quý 3/2015 vì trong năm 2015 doanh thu hoạt động bất động sản tăng là do phát sinh chuyển nhượng đất tại dự án Huỳnh Tấn Phát, Q.7.

Tương ứng với doanh thu quý 3/2016 giảm thì giá vốn quý 3/2016 cũng giảm so với quý 3/2015 vì trong quý 3/2016 không phát sinh doanh thu của hoạt động bất động sản.

Các khoản mục trên làm lợi nhuận sau thuế TNDN quý 3/2016 giảm 38,4 tỷ so với quý 3/2015. Công ty xin giải trình để Ủy Ban Chứng Khoán, quý cổ đông được rõ.

Trân trọng kính chào.

TM. CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Tổng Giám Đốc *Sun*



Nguyễn Mạnh Hào