



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 3 NĂM 2015



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2015

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		198.287.932.679	190.214.690.154
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	165.699.052.370	89.315.713.160
Tiền	111		10.414.177.939	6.974.263.717
Các khoản tương đương tiền	112		155.284.874.431	82.341.449.443
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		28.552.183.333	95.227.666.667
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		28.552.183.333	95.227.666.667
Các khoản phải thu	130	4.2	3.719.409.713	5.316.936.417
Phải thu khách hàng ngắn hạn	131		721.305.403	1.959.924.247
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.086.399.504	2.616.203.675
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HD xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Các khoản phải thu khác	136		1.239.504.806	1.068.608.495
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(327.800.000)	(327.800.000)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140		-	-
Hàng tồn kho	141		-	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		317.287.263	354.373.910
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		129.419.091	354.373.910
Thuế GTGT được khấu trừ	152		187.868.172	-
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		312.405.050.972	377.583.844.263
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		12.585.475	53.405.990
Tài sản cố định hữu hình	221	4.3	12.585.475	53.405.990
Nguyên giá	222		3.695.538.162	3.695.538.162
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.682.952.687)	(3.642.132.172)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(45.662.840)	(45.662.840)
Bất động sản đầu tư	230	4.4	11.887.060.177	12.931.395.643
Nguyên giá	231		36.269.460.819	36.269.460.819

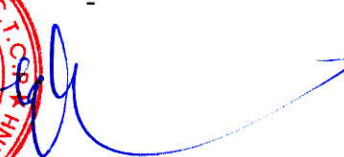


Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(24.382.400.642)	(23.338.065.176)
Tài sản dở dang dài hạn	240		171.808.187.255	226.926.459.547
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.5	171.808.187.255	226.926.459.547
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.6	128.697.218.065	136.683.320.132
Đầu tư vào công ty con	251		118.917.150.000	118.917.150.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		31.818.808.000	31.818.808.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		41.123.400.000	45.297.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(63.162.139.935)	(59.350.037.868)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
Tài sản dài hạn khác	260		-	989.262.951
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	4.7	-	989.262.951
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		510.692.983.651	567.798.534.417
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		113.774.804.950	91.270.976.612
Nợ ngắn hạn	310		24.448.662.162	12.674.212.477
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		356.302.030	155.682.016
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		454.495.274	185.045.756
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.8	11.629.436.372	3.426.564.050
Phải trả người lao động	314		451.814.500	1.000.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.9	3.777.221.360	-
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		271.300.458	
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.10	5.239.703.904	5.790.613.991
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.11	2.268.388.264	2.116.306.664
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		89.326.142.788	78.596.764.135
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
Chi phí phải trả dài hạn	333			
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
Phải trả dài hạn khác	337	4.12	89.058.584.135	78.596.764.135
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	267.558.653	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		396.918.178.701	476.527.557.805
Vốn chủ sở hữu	410	4.14	396.918.178.701	476.527.557.805
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)	(18.474.260.952)
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	148.440.172.736	122.240.644.416
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	110.067.852.632	122.240.644.416
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	38.372.320.104	
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	-	-
LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	510.692.983.651	567.798.534.417



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập

NGUYỄN MẠNH HÀO
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 11 năm 2015

786
CÔNG TY
CỔ PHẦN
THẺ KỶ
21
QUẬN 1
TP. HCM

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

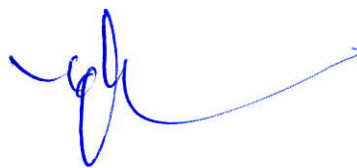
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2015 đến 30/09/2015

	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 3/2015 VND	LŨY KẾ QUÝ 3/2015 VND	QUÝ 3/2014 VND	LŨY KẾ QUÝ 3/2014 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		135.003.643.109	149.053.837.512	14.569.221.469	111.527.337.092
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần	10	5.1	135.003.643.109	149.053.837.512	14.569.221.469	111.527.337.092
Giá vốn hàng bán	11	5.2	76.750.496.536	81.432.667.256	4.405.580.267	63.133.268.121
Lợi nhuận gộp	20		58.253.146.573	67.621.170.256	10.163.641.202	48.394.068.971
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	1.724.851.520	6.821.595.373	1.528.879.418	4.360.192.589
Chi phí tài chính	22		768.442.372	3.812.103.224	58.570.869	21.774.385.083
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-	-	-
Chi phí bán hàng	25		3.691.836.182	3.761.547.367	12.079.909	95.397.409
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	2.563.583.657	6.252.845.166	2.178.028.351	6.333.853.948
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		52.954.135.882	60.616.269.872	9.443.841.491	24.550.625.120
Thu nhập khác	31		-	34.787.200		120.448.458
Chi phí khác	32		784.759	108.831.415	16.000.000	117.114.555
Lợi nhuận khác	40		(784.759)	(74.044.215)	(16.000.000)	3.333.903
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		52.953.351.123	60.542.225.657	9.427.841.491	24.553.959.023
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.5	11.613.835.980	12.108.850.952	2.077.645.128	5.111.915.736
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.5	62.473.914	1.256.821.604		330.000.000
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)			41.277.041.229	47.176.553.101	7.350.196.363	19.112.043.287
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ)	4.14		1.422.721.125	4.488.927.981	1.396.256.598	4.183.907.585
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		39.854.320.104	42.687.625.120	5.953.939.765	14.928.135.702



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH HÀO
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 11 năm 2015



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2015 đến 30/09/2015

	Mã số	LŨY KẾ QUÝ 2/2015 VND	LŨY KẾ QUÝ 3/2014 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	60.542.225.657	24.553.959.023
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.085.155.981	1.073.338.925
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	3.812.102.067	21.771.935.768
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(512.310.839)	(81.466.209)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(6.273.046.336)	(4.277.806.012)
Chi phí lãi vay	06	-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	58.654.126.530	43.039.961.495
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	1.409.658.532	(586.567.425)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	55.588.341.824	55.655.296.623
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	7.980.648.783	20.129.300.265
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	224.954.819	85.968.438
Tiền lãi vay đã trả	13	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(3.523.672.558)	(8.615.301.438)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(1.347.918.400)	(138.896.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	118.986.139.530	109.569.761.958
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(458.261.951)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(21.649.881.442)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	66.675.483.334	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(28.373.400.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	4.174.000.000	15.722.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.273.046.336	4.277.806.012
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	77.122.529.670	(30.481.737.381)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	(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	(14.428.733.405)	(12.880.854.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(120.237.640.829)	(12.880.854.100)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	75.871.028.371	66.207.170.477
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	89.315.713.160	99.047.904.815
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	512.310.839	81.466.209
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	165.699.052.370	165.336.541.501

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập

NGUYỄN MẠNH HÀO
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 11 năm 2015

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") (tên giao dịch đối ngoại là Century 21 Joint Stock Company, C21) là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng đăng ký kinh doanh 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 10 vào ngày 8 tháng 8 năm 2011.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2011 với mã chứng khoán là C21.

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.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

- Xây dựng công nghiệp và dân dụng;
- Sửa chữa nhà và trang trí nội thất;
- Sản xuất vật liệu xây dựng, xây dựng cầu đường, san lấp mặt bằng, kinh doanh nhà ở (xây dựng nhà để bán hoặc cho thuê);
- Mua, bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất;
- Dịch vụ thương mại;
- Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
- Kinh doanh nhà khách – nhà nghỉ có kinh doanh du lịch – bãi cắm trại du lịch – làng du lịch – nhà hàng (không kinh doanh tại thành phố Hồ Chí Minh);
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản;
- Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô;
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch : khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn sao và không kinh doanh tại trụ sở);
- Giáo dục mầm non – Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục thể thao và giải trí: câu cá, trò chơi trên mặt nước;
- Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng, điều dưỡng (trừ khám chữa bệnh);
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét.

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

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, các dự án đầu tư của Công ty bao gồm :

- 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 cụm cao ốc - văn phòng - thương mại dịch vụ và căn hộ Huỳnh Tấn Phát, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

Đến ngày 30 tháng 09 năm 2015, tổng số nhân viên của Công ty là 54 người (vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 56 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính 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.

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giá gốc. Các chính sách kế toán được Công ty áp dụng nhất quán và phù hợp với các chính sách kế toán đã được sử dụng trong những năm trước.

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

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 chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong năm, các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá hối đoái tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Vào thời điểm cuối năm tài chính, các tài sản bằng tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch vào thời điểm cuối năm.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm 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.

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 phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau :

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, được lập dự phòng theo Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính, như sau :
 - * 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
 - * 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
 - * 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
 - * 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: Căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

3.4 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.

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 trị chi phí đầu tư xây dựng dự án thuộc quyền sở hữu của Công ty có thể xảy ra dựa trên bằng chứng hợp lý về sự giảm giá trị vào thời điểm cuối năm tài chính. Các khoản tăng hoặc giảm dự phòng này được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 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 năm 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

3.6 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 năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 45.662.840 VND.

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

3.8 Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản mua công trái, trái phiếu hoặc đầu tư vào đơn vị khác mà chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên một năm.

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 (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch xác định trong phương án kinh

doanh trước khi đầu tư) 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 thương mại 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 được ghi nhận vào chi phí phát sinh nhưng thực tế chưa chi trả trong kỳ này và phải được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

3.11 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; Quỹ dự trữ bắt buộc (quỹ dự phòng tài chính) với mức trích 5% lợi nhuận sau thuế để bổ sung vốn cho đến khi quỹ này bằng 10% vốn điều lệ; và các quỹ khác (quỹ đầu tư phát triển..).

3.12 Doanh thu

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ 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 và dịch vụ được cung cấp. 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 từ tiền lãi

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.

Thu nhập từ lợi nhuận được chia

Thu nhập từ lợi nhuận được chia được ghi nhận khi quyền nhận lợi nhuận được xác lập.

3.13 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") 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 niên độ kế toán, 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 niên độ kế toán.

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 có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 22% thu nhập chịu thuế.

3.14 Các bên có liên quan

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

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

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Khải Hoàn	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	Việt Nam	Công ty liên doanh
Bảo Tuổi trẻ	Việt Nam	Cổ đông

365
TY
IN
21
CHÍNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2015

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**

	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Tiền mặt tồn quỹ	350.931.606	187.046.254
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.063.246.333	6.787.217.463
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	155.284.874.431	82.341.449.443
	165.699.052.370	89.315.713.160

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2015, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn không quá 3 tháng có gốc ngoại tệ là 448.967,5 USD tương đương 10.099.125.516 VND.

4.2 Các khoản phải thu

	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Phải thu khách hàng	721.305.403	1.959.924.247
Ứng trước cho nhà cung cấp	2.086.399.504	2.616.203.675
Các khoản phải thu khác (a)	1.239.504.806	852.764.495
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (b)	(327.800.000)	(327.800.000)
	3.719.409.713	5.101.092.417

(a) Chi tiết khoản phải thu khác bao gồm :

	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	5.705.500	13.571.100
Phải thu nhân viên/cho mượn tiền	19.800.000	381.500.000
Phải thu khác	1.213.999.306	457.693.395
	1.239.504.806	852.764.495

(b) Biến động trong kỳ của dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau :

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu kỳ	327.800.000	327.800.000
Trích lập trong năm	-	-
Xóa nợ phải thu khác đã lập dự phòng	-	-
Số dư cuối kỳ	327.800.000	327.800.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2015

4.3 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 01/01/2015	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	3.695.538.162
Tăng trong năm	-	-	-	-
Vào ngày 30/09/2015	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	3.695.538.162
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2015	406.202.000	2.832.521.662	403.408.510	3.642.132.172
Khấu hao trong năm	14.062.500	-	26.758.015	40.820.515
Vào ngày 30/09/2015	420.264.500	2.832.521.662	430.166.525	3.682.952.687
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2015	15.625.000	-	37.780.990	53.405.990
Vào ngày 30/09/2015	1.562.500	-	11.022.975	12.585.475

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2015, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.446.762.462 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 3.446.762.462 VND).

4.4 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2015	2.933.909.250	26.030.913.735	7.304.637.834	36.269.460.819
Tăng trong năm				
Vào ngày 30/09/2015	2.933.909.250	26.030.913.735	7.304.637.834	36.269.460.819
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2015	782.375.799	20.315.600.433	2.240.088.944	23.338.065.176
Khấu hao trong năm	-	825.196.329	219.139.137	1.044.335.466
Vào ngày 30/09/2015	782.375.799	21.140.796.762	2.459.228.081	24.382.400.642
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2015	2.151.533.451	5.715.313.302	5.064.548.890	12.931.395.643
Vào ngày 30/09/2015	2.151.533.451	4.890.116.973	4.945.409.753	11.887.060.177

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2015, nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 5.127.565.585 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 5.127.565.585 VND).

4.5 Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Sông Giồng, Quận 2	3.765.312.154	4.430.099.349
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	82.184.671.542	76.764.206.111
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn	85.144.560.817	71.526.692.024
- Khu cao ốc - căn hộ Huỳnh Tấn Phát, Quận 7	-	73.518.244.351
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	713.642.742	687.217.712
	171.808.187.255	226.926.459.547

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2015

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

	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	133.110.866.633	195.344.489.880
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng và thiết kế, đo vẽ	36.874.699.723	28.723.946.183
Chi phí lãi vay được vốn hóa	-	1.395.976.772
Các chi phí khác	1.822.620.899	1.462.046.712
	171.808.187.255	226.926.459.547

4.6 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Đầu tư vào công ty con	118.917.150.000	118.917.150.000
- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 (a)	17.187.150.000	17.187.150.000
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 (b)	80.000.000.000	80.000.000.000
- Công ty TNHH TM XD Khải Hoàn (c)	1.730.000.000	1.730.000.000
- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 (d)	20.000.000.000	20.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	31.818.808.000	31.818.808.000
- Công ty TNHH Tân Uyên (e)	15.000.000.000	15.000.000.000
- Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (f)	16.818.808.000	16.818.808.000
Đầu tư dài hạn khác	41.123.400.000	45.297.400.000
- Mua 675.000 CP Chứng khoán Viễn Đông mệnh giá 10.000 VND/CP (g)	6.750.000.000	6.750.000.000
- Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12 (h)	34.373.400.000	34.373.400.000
- Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài (i)	-	4.174.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(63.162.139.935)	(59.455.539.832)
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 (b)	(35.894.821.769)	(33.428.593.497)
- Công ty TNHH Tân Uyên (e)	(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
- Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (f)	(6.275.922.589)	(5.753.308.264)
- Công ty Chứng khoán Viễn Đông (g)	(5.991.395.577)	(5.273.638.071)
	128.697.218.065	136.577.818.168

(a) Đây là khoản tiền chi góp vốn vào Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 (chiếm 85% vốn điều lệ) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH có 2 thành viên trở lên số 072501 ngày 23 tháng 7 năm 1999, đã đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 20 tháng 5 năm 2014. Hoạt động chính của công ty này là khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.

Nghị quyết số 02/2014/NQ – HĐQT ngày 14/03/2014, Hội đồng quản trị Công ty CP Thế Kỷ 21 quyết định nhận chuyển nhượng 8% vốn điều lệ của Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 từ ông Bùi Quốc Toàn – Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 – với tổng giá trị là 8 tỷ đồng. Đến 31/12/2014 đã hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng, tăng tỷ lệ góp vốn của công ty tại công ty TNHH Sao Mai TK21 lên 85%.

(b) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 (chiếm 100% vốn điều lệ) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH một thành viên số 4804000001 ngày 24 tháng 6 năm 2003, đã đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 9 tháng 11 năm 2011. Hoạt động chính của công ty này là 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2015

Đến 30 tháng 09 năm 2015, Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 vẫn đang trong tình trạng lỗ và Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.

- (c) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH thương mại xây dựng Khải Hoàn (chiếm 98,86% vốn điều lệ) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH có 2 thành viên trở lên số 043310 ngày 22 tháng 5 năm 1997 và đã đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 25 tháng 2 năm 2008.
- (d) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 (chiếm 100% vốn điều lệ) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH một thành viên 1701953958 ngày 04 tháng 04 năm 2014. Theo đó, công ty góp 100% vốn điều lệ tương đương với 20 tỷ đồng, và đến ngày 30 tháng 09 năm 2015, công ty đã góp đủ 100% vốn điều lệ.
- (e) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH Tân Uyên (công ty liên kết, chiếm 41% vốn điều lệ của Công ty này); tuy nhiên đến nay công ty này đã ngưng hoạt động do tình hình thua lỗ, các bên tham gia đầu tư vẫn chưa thống nhất việc tuyên bố phá sản và toàn bộ tài sản đã được giao cho Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam – đại diện cho các chủ nợ – để bán thanh lý tài sản giải quyết nợ quá hạn tại Ngân hàng. Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất 100% cho khoản đầu tư này.
- (f) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (công ty liên doanh) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000331 ngày 22 tháng 8 năm 2006, theo đó, Công ty góp 50% vốn điều lệ tương đương với 25 tỷ đồng, và đến ngày 31 tháng 03 năm 2015 Công ty đã góp được 16.818.808.000 VND. Hiện nay, công ty này đang trong giai đoạn quy hoạch và đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.

Đến 30 tháng 09 năm 2015, Công ty Cổ phần Codona 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

- (g) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty cổ phần chứng khoán Viễn Đông (chiếm 5% vốn điều lệ của Công ty này). Theo ý kiến loại trừ của kiểm toán tại báo cáo soát xét tại ngày 30/06/14, phải trích lập dự phòng nợ khó đòi thì khoản lỗ lũy kế 6 tháng đầu năm 2014 của Công ty Chứng khoán Viễn Đông là 62,23 tỷ VND. Công ty đã tạm tính trích lập dự phòng cho khoản tổn thất tài chính này theo tỷ lệ góp vốn của công ty.
- (h) Đây là giá trị khoản góp vốn vào dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12 theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 11/HĐ-2009 ngày 12 tháng 10 năm 2009 với Công ty TNHH MTV Phát triển Gia Cư, theo đó, Công ty góp 49,43% tổng số chi phí thực hiện dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp 34.373.400.000 đồng để chi trả chi phí quyền sử dụng đất và chi phí khác.
- (i) Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 25 tháng 10 năm 2012 với Công ty Soleman Services S.A, được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận đầu tư số 37122000410 ngày 12 tháng 12 năm 2012, đã điều chỉnh lần 1 vào ngày 29 tháng 1 năm 2013, theo đó, Công ty sở hữu 20% vốn điều lệ của Công ty này là 16.696.000.000 VND.

Ban đầu, Công ty nắm giữ 72,50% vốn điều lệ công ty này bằng việc góp toàn bộ các khoản chi thực tế đã đầu tư xây dựng dự án khu du lịch Bãi Dài, Cam Ranh, Khánh Hòa, được các bên thống nhất trị giá phần góp vốn liên doanh của Công ty là 60.523.000.000 VND, tương đương 2,9 triệu USD.

Trong năm 2013, Công ty đã tiến hành chuyển nhượng 52,5% vốn góp của Công ty trong dự án cho Công ty Soleman Services S.A. với giá trị chuyển nhượng là 43,827 tỷ VND tương đương với 2,1 triệu USD.

Ngoài ra, theo Nghị quyết số 08/2013/NQ-HĐQT vào ngày 22 tháng 11 năm 2013, Hội đồng quản trị đã thông qua việc Công ty sẽ tiến hành chuyển nhượng thêm 15% vốn góp của công ty

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2015

trong dự án cho Công ty Soleman Services S.A với giá trị chuyển nhượng là 12.522.000.000 VND. Ngày 03/07/2014 Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần 2, theo đó, Công ty sở hữu 5% vốn điều lệ của Công ty này là 4.174.000.000 VND.

Đến 31/12/2014 Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 15% vốn góp cho Công ty Soleman Services S.A, theo đó Công ty chỉ còn sở hữu 5% vốn điều lệ của công ty này. Vì vậy Công ty đã chuyển khoản đầu tư này sang đầu tư dài hạn khác.

Theo Nghị quyết số 01/2015/NQ-HĐQT ngày 28/01/2015, Hội đồng quản trị đã thông qua việc Công ty sẽ tiến hành chuyển nhượng 5% vốn góp của Công ty trong dự án cho Công ty Soleman Services S.A với giá trị chuyển nhượng là 4.174.000.000 đồng, Đến ngày 31/03/2015 đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Biến động trong năm của dự phòng giảm giá đầu tư tài chính như sau :

	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015	2014
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	59.350.037.868	46.103.648.385
Trích lập trong kỳ	3.812.102.067	27.184.006.195
Hoàn nhập, xử lý trong kỳ	-	(13.937.616.712)
Số dư cuối kỳ	63.162.139.935	59.350.037.868

4.7 Thuế thu nhập hoãn lại

	30/09/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại / (thuế thu nhập hoãn lại phải trả) phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ / (chịu thuế) :		
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	(154.850.268)
Lỗi tính thuế HKKD thông thường năm 2014	-	1.144.113.219
	-	989.262.952

4.8 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/09/2015	01/01/2015
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	372.768.683
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.613.835.980	3.028.657.586
Thuế thu nhập cá nhân	15.600.392	25.137.781
	11.629.436.372	3.426.564.050

4.9 Chi phí phải trả

	30/09/2015	01/01/2015
	VND	VND
Chi phí làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất	3.603.178	-
Chi phí môi giới DA 528 Huỳnh Tấn Phát	3.681.818.182	-
Thù lao HĐQT, BKS quý 3/2012	91.800.000	-
	3.777.221.360	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2015

4.10 Phải trả khác, phải nộp ngắn hạn khác

	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Kinh phí công đoàn	20.876.325	-
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh	4.488.927.981	5.135.590.038
Cổ tức còn phải trả	660.594.055	420.230.660
Các khoản phải trả khác	69.305.543	234.793.293
	5.239.703.904	5.790.613.991

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

	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 VND	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014 VND
Số dư đầu năm	2.116.306.664	3.184.698.343
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	1.500.000.000	1.273.694.631
Sử dụng quỹ		
- Sử dụng chi KTPL	(1.347.918.400)	(2.342.086.310)
Số dư cuối năm	2.268.388.264	2.116.306.664

4.12 Phải trả khác, phải nộp dài hạn khác

	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	6.077.038.430	5.815.218.430
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	68.647.016.659	58.447.016.659
	89.058.584.135	78.596.764.135

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. Đến hết quý 3 năm 2015, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 4.488.927.981VND (năm 2014 là 5.815.218.430 VND).

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu dân cư 9B-7 Khu đô thị Nam Sài Gòn, Công ty cổ phần đầu tư Nam Long tham gia hợp tác đầu tư 45% diện tích đất trong dự án này. Trong năm 2014 Công ty Nam Long đã góp thêm 23.559.723.000 đồng, tăng tỷ lệ hợp tác đầu tư của Nam Long lên 60%.

4.13 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ / (chịu thuế) :		
Lãi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện	267.558.653	-
	267.558.653	-

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2015

4.14 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu và các quỹ

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Năm trước						
Số dư 01/01/2014	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	32.654.220.091	128.859.664.327	483.146.577.716
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	25.556.184.158	25.556.184.158
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(1.273.694.631)	(1.273.694.631)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(25.670.919.400)	(25.670.919.400)
Chi thường lệ HĐQT và BKS	-	-	-	-	(95.000.000)	(95.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(5.135.590.038)	(5.135.590.038)
Số dư 31/12/2014	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	32.654.220.091	122.240.644.416	476.527.557.805
Năm nay						
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
Mua cổ phiếu quỹ trong kỳ	-	-	(105.808.907.424)	-	-	(105.808.907.424)
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	47.176.553.101	47.176.553.101
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.669.096.800)	(14.669.096.800)
Chi thường lệ HĐQT và BKS từ lãi 2014	-	-	-	-	(319.000.000)	(319.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(4.488.927.981)	(4.488.927.981)
Số dư 30/09/2015	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	32.654.220.091	148.440.172.736	396.918.178.701

Vốn đầu tư của chủ sở hữu : Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 10 ngày 8 tháng 8 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty là 193.363.710.000 VND, chia thành 19.336.371 cổ phần.

Cổ phiếu quỹ : Đến ngày 30 tháng 09 năm 2015, Công ty đã mua lại 5.799.896 cổ phiếu quỹ với tổng số tiền là 124.283.168.376 VND.

Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu và các quỹ (tiếp theo)**Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 VND	2014 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	193.363.710.000	193.363.710.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Trừ : Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá)	(57.998.960.000)	(10.000.000.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	135.364.780.000	183.363.710.000
Chia cổ tức trong năm	14.669.096.800	25.670.919.400

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 vào ngày 11 tháng 04 năm 2015, cổ tức năm 2014 được chia theo tỷ lệ là 15%, trong đó năm 2014 đã tạm chia 7%, trong quý 2/2015 đã chia 8% còn lại tương ứng với 14.669.096.800 VND.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 vào ngày 11 tháng 04 năm 2015, Công ty sẽ thực hiện mua thêm 4.800.000 cổ phiếu quỹ với giá là 22.000 đồng/CP. Đến ngày 30/09/2015 đã mua thêm 4.799.896 CP quỹ với số tiền là 105.808.907.424 đồng nâng tổng số cổ phiếu quỹ là 5.799.896 cổ phiếu.

Cổ phiếu**- Cổ phiếu phổ thông**

	30/09/2015	01/01/2015
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)	(1.000.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.536.475	18.336.371
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND

- Cổ phiếu ưu đãi : không có

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2015

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 01/01/2015 đến 30/09/2015 VND	Từ 01/01/2014 đến 30/09/2014 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	17.330.365.791	16.398.684.125
Doanh thu bán đất nền, đất dự án	130.750.319.723	94.359.767.309
Doanh thu dịch vụ tại chung cư	822.235.451	721.885.658
Doanh thu dịch vụ khác	150.916.547	47.000.000
Doanh thu thuần	149.053.837.512	111.527.337.092

5.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 VND	Từ 01/01/2014 đến 30/09/2014 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	5.550.894.047	5.408.218.912
Giá vốn đất nền, đất dự án	75.225.439.816	57.131.654.328
Giá vốn dịch vụ chung cư	656.333.393	593.394.881
	81.432.667.256	63.133.268.121

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 VND	Từ 01/01/2014 đến 30/09/2014 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	6.273.046.336	4.277.806.012
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	548.549.037	82.386.577
	6.821.595.373	4.360.192.589

5.4 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND	Từ 01/01/2014 đến 30/09/2014 VND
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	3.812.102.067	21.774.362.174
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.157	22.909
	3.812.103.224	21.774.385.083

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 VND	Từ 01/01/2014 đến 30/09/2014 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.155.856.090	4.023.362.234
Chi phí khấu hao tài sản	6.916.660	10.375.002
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	2.090.072.416	2.300.116.712
	6.252.845.166	6.333.853.948

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2015

5.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”)

	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 VND	Từ 01/01/2014 đến 30/09/2014 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.108.850.952	5.111.915.736
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	1.256.821.604	330.000.000
	13.365.672.556	5.441.915.736

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 VND	Từ 01/01/2014 đến 30/09/2014 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	60.542.225.657	24.553.959.023
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chênh lệch vĩnh viễn		
Chi phí không được khấu trừ	210.831.415	263.947.988
Lợi nhuận không chịu thuế	(512.310.839)	(81.926.393)
Chênh lệch tạm thời		
Hoàn nhập chi phí trích trước		(1.500.000.000)
Bù trừ lỗ của hoạt động SXKD thông thường năm trước.	(5.200.514.632)	
Lợi nhuận tính thuế	55.040.231.601	23.235.980.618
Thuế suất	22%	22%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.108.850.952	5.111.915.736

Chi phí/ (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 VND	Từ 01/01/2014 đến 30/09/2014 VND
Chi phí/ (thu nhập) thuế hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời :chi phí trích trước năm trước năm nay chi		330.000.000
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	112.708.385	
Lỗ tính thuế của hoạt động SXKD thông thường 2014	1.144.113.219	-
	1.256.821.604	330.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2015

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2015 và 30 tháng 09 năm 2014

Đơn vị tính : triệu VND

	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	9 tháng 2015	9 tháng 2014	9 tháng 2015	9 tháng 2014	9 tháng 2015	9 tháng 2014	9 tháng 2015	9 tháng 2014
Doanh thu bán cho bên ngoài	130.750	94.360	18.153	17.121	151	47	149.54	11.528
Giá vốn	(75.225)	(57.132)	(6.208)	(6.002)	-	-	(81.433)	(70.044)
Kết quả bộ phận	55.525	37.228	11.945	11.119	151	47	67.621	48.394
Chi phí không phân bổ							(10.014)	(6.429)
Doanh thu tài chính							6.822	4.360
Chi phí tài chính							(3.812)	(21.774)
Lợi nhuận/(lỗ) khác	-	-	-	-	-	-	(74)	3
Thuế TNDN hiện hành							(12.109)	(5.112)
Thuế TNDN hoãn lại							(1.257)	(330)
Lợi nhuận sau thuế							47.177	19.112
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	458	-	-	-	458
Chi phí khấu hao	-	-	1.078	1.029	7	44	1.085	1.073

Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 31 tháng 03 năm 2015 và 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính : triệu VND

	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Tài sản bộ phận	174.344	231.028	12.224	13.473	157.853	232.295	344.422	476.896
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	166.271	90.903
Cộng tài sản							510.693	567.799
Nợ phải trả bộ phận	72.683	59.302	24.070	25.771	411	-	97.436	85.073
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	16.339	6.198
Cộng nợ phải trả							113.775	91.271

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

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

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

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

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/09/2015	01/01/2015	30/09/2015	01/01/2015
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	37.581	89.316	37.581	89.316
Phải thu khách hàng	721	1.960	721	1.960
Phải thu khác	910	525	910	525
	39.212	91.801	39.212	91.801
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	356	156	356	156
Các khoản phải trả khác	4.579	5.370	4.579	5.370
	4.935	5.526	4.935	5.526

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 2014 và ngày 30 tháng 09 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 năm tài chính.

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

- 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**

Trong năm tài chính này Công ty có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các bên có liên quan như sau :

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

Nội dung nghiệp vụ	30/09/2015 VND	01/01/2015 VND
Báo Tuổi Trẻ		
Phải trả - lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.488.927.981	5.135.590.038

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

	9 tháng 2015 VND	9 tháng 2014 VND
Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác	2.272.644.400	2.710.497.846



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Người lập/ Kế toán trưởng



NGUYỄN MẠNH HẢO
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 11 năm 2015

**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 HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

----- 00000 -----

Số: .../176.../CV-2015

TP.HCM, ngày 13 tháng 11 năm 2015

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**V/v: Giải trình kết quả kinh doanh quý 3/2015 tại công ty mẹ.**

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 xin giải trình về việc kết quả kinh doanh quý 3/2015 tại công ty mẹ tăng so với quý 3/2014 như sau:

Khoản mục	Quý 3/2015	Quý 3/2014	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần	135.003.643.109	14.569.221.469	120.434.421.640	826,6%
Giá vốn	76.750.496.536	4.405.580.267	72.344.916.269	1.642,1%
Chi phí hoạt động TC	768.442.372	58.570.869	709.871.503	1.212%
Chi phí Bán hàng	3.691.836.182	12.079.909	3.679.756.273	30.461,8%
Lợi nhuận sau thuế	41.277.041.229	7.350.196.363	33.926.844.866	461,6%

Lợi nhuận sau thuế quý 3/2015 tăng 826,6% so với quý 3/2014 do các nguyên nhân sau:

Doanh thu thuần quý 3/2015 tăng 120 tỷ đồng so với quý 3/2014 do trong quý 3/2015 có thực hiện chuyển nhượng dự án 528 Huỳnh Tấn Phát, đồng thời tăng giá vốn tương đương là 72 tỷ đồng.

Chi phí hoạt động tài chính tăng 709 triệu đồng so với quý 3/2014: do quý 3/2014 lập dự phòng lỗ đầu tư tài chính vào công ty con.

Chi phí bán hàng tăng 3,7 tỷ đồng so với quý 3/2014 do quý 3/2015 phát sinh chi phí môi giới.

Các khoản mục trên làm lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 461,2% so với quý 3/2014. Công ty xin giải trình để Ủy Ban Chứng Khoán và quý cổ đông được rõ.

Trân trọng kính chào.

TM.CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

P.Tổng Giám Đốc

**ĐẶNG HỒNG AN**