

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mã số thuế : **0300978657**



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1-3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5-6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9-27

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị hân hạnh trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015.

1. Công ty

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

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

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.

Các công ty con

- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 85%
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận.
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%
- Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn :
 - Địa chỉ : số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh.
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100% (trực tiếp là 98,86% và gián tiếp qua công ty con là 1,14%)
- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : số 25A Mạc Cửu, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%.

67-0
HÁN
Y T
TOÁ
ĐO
Đ CHỈ
HỒ

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm :

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Kim Dung	Trưởng ban
Ông Phạm Trường Phương	Thành viên
Ông Võ Hoàng Chương	Thành viên

Ban điều hành

Ông Nguyễn Mạnh Hào	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Hồng Ân	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Minh Tàn	Kế toán trưởng

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

4. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán BDO được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

5. Công bố trách nhiệm của Ban giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, tùy thuộc vào sự khác biệt trọng yếu công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

Ban giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Ban giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính của Công ty tuân thủ 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.

6. Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đã được soát xét đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và được lập phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Ông TRẦN MINH ĐỨC

Chủ tịch

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

Số : 21CEN/015(A).HCM.15

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông
Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2016 từ trang 5 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

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



NGUYỄN THỊ THANH

Phó Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN BDO – CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH

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

TRẦN THỊ MAI HƯƠNG

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		193.227.502.834	190.214.690.154
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	148.328.038.598	89.315.713.160
Tiền	111		12.345.838.840	6.974.263.717
Các khoản tương đương tiền	112		135.982.199.758	82.341.449.443
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	38.552.183.333	95.227.666.667
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		38.552.183.333	95.227.666.667
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.893.618.847	5.316.936.417
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	779.567.589	1.959.924.247
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		3.039.542.932	2.616.203.675
Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	1.402.308.326	1.068.608.495
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(327.800.000)	(327.800.000)
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.453.662.056	354.373.910
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		194.628.165	354.373.910
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.259.033.891	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		316.924.778.548	377.583.844.263
Tài sản cố định	220		4.409.190	53.405.990
Tài sản cố định hữu hình	221	4.6	4.409.190	53.405.990
Nguyên giá	222		3.695.538.162	3.695.538.162
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.691.128.972)	(3.642.132.172)
Tài sản cố định vô hình	227	3.5	-	-
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	4.7	11.811.712.855	12.931.395.643
Nguyên giá	231		36.542.225.319	36.269.460.819
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(24.730.512.464)	(23.338.065.176)
Tài sản dở dang dài hạn	240		178.985.169.788	226.926.459.547
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.8	178.985.169.788	226.926.459.547
Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	126.123.486.715	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 dài hạn khác	253		41.123.400.000	45.297.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(65.735.871.285)	(59.350.037.868)
Tài sản dài hạn khác	260		-	989.262.951
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.9	-	989.262.951
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		510.152.281.382	567.798.534.417

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		115.286.891.274	91.270.976.612
Nợ ngắn hạn	310		17.611.776.772	12.674.212.477
Phải trả người bán ngắn hạn	311		1.320.435.627	155.682.016
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	185.045.756
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.10	6.612.978.178	3.426.564.050
Phải trả người lao động	314		-	1.000.000.000
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		135.650.229	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.11	6.429.801.848	5.790.613.991
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.12	3.112.910.890	2.116.306.664
Nợ dài hạn	330		97.675.114.502	78.596.764.135
Phải trả dài hạn khác	337	4.11	97.431.879.364	78.596.764.135
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	4.9	243.235.138	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.13	394.865.390.108	476.527.557.805
Vốn chủ sở hữu	410		394.865.390.108	476.527.557.805
Vốn cổ phần	411		193.363.710.000	193.363.710.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193.363.710.000	193.363.710.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		146.743.244.250	146.743.244.250
Cổ phiếu quỹ	415		(124.283.168.376)	(18.474.260.952)
Quỹ đầu tư phát triển	418		32.654.220.091	32.654.220.091
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		146.387.384.143	122.240.644.416
- Lũy kế các năm trước	421a		107.252.547.616	115.929.204.627
- Năm hiện hành	421b		39.134.836.527	6.311.439.789
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		510.152.281.382	567.798.534.417



NGUYỄN MẠNH HÀO

Tổng Giám đốc

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

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Người lập/ Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

	Mã số	Thuyết minh	2015 VND	2014 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		159.054.772.543	129.932.073.793
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	10	5.1	159.054.772.543	129.932.073.793
Giá vốn hàng bán	11	5.2	88.321.402.056	68.093.565.671
Lợi nhuận gộp	20		70.733.370.487	61.838.508.122
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	8.735.350.461	7.577.836.535
Chi phí tài chính	22	5.4	6.385.833.417	27.078.504.231
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
Chi phí bán hàng	25	5.5	3.761.887.367	143.250.214
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	8.609.266.600	9.281.769.360
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		60.711.733.564	32.912.820.852
Thu nhập khác	31		101.874.792	120.448.467
Chi phí khác	32		163.354.921	132.714.555
Lợi nhuận khác	40		(61.480.129)	(12.266.088)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		60.650.253.435	32.900.554.764
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	12.257.302.834	8.140.573.322
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.7	1.232.498.089	(796.202.716)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)			47.160.452.512	25.556.184.158
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ)		4.11	5.667.593.359	5.135.590.038
Lợi nhuận chia cho chủ sở hữu	60		41.492.859.153	20.420.594.120

(*): Khoản mục lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp này bao gồm lợi nhuận phải chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ).



NGUYỄN MẠNH Hào

Tổng Giám đốc

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

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Người lập/ Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

	Mã số	2015 VND	2014 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	60.650.253.435	32.900.554.764
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.441.444.088	1.436.210.366
Các khoản dự phòng	03	6.385.833.417	13.246.389.483
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	04	(512.310.839)	(81.928.010)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(8.215.995.645)	6.333.700.373
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	59.749.224.456	53.834.926.976
Tăng các khoản phải thu	09	(412.377.064)	(2.203.010.894)
Giảm hàng tồn kho	10	48.682.704.113	52.002.645.723
Tăng các khoản phải trả	11	12.233.219.295	15.190.616.653
Giảm/ (tăng) chi phí trả trước	12	159.745.745	(34.668.727)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.695.781.961)	(9.402.494.707)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(1.680.418.400)	(181.396.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	110.036.316.184	109.206.619.024
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(272.764.500)	(458.261.951)
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(95.227.666.667)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	56.675.483.334	-
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	23.110.210.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	8.215.995.645	7.495.987.969
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	68.792.714.479	(93.453.130.649)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(105.808.907.424)	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.520.108.640)	(25.567.608.040)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(120.329.016.064)	(25.567.608.040)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50	58.500.014.599	(9.814.119.665)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	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	81.928.010
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	148.328.038.598	89.315.713.160



NGUYỄN MẠNH HÀO

Tổng Giám đốc

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

NGUYỄN THỊ MINH TÀN

Người lập/ Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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

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

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

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

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, số lượng nhân viên của Công ty là 54 người (31 tháng 12 năm 2014 là 56 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 năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

3.7 Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn

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

3.8 Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

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

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

3.9 Các khoản phải trả và phải trả khác

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

3.10 Chi phí phải trả

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

3.11 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

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

Doanh thu từ lợi nhuận được chia

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

3.12 Trích lập các quỹ

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

3.13 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

3.14 Các bên có liên quan

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

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

Công ty

Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Khải Hoàn
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21
Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài
Báo Tuổi trẻ
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long

Địa điểm

Việt Nam
Việt Nam
Việt Nam
Việt Nam
Việt Nam
Việt Nam
Việt Nam
Việt Nam

Quan hệ

Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty liên doanh
Bên liên quan
Cổ đông
Nhận vốn góp đầu tư dự án

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Tiền mặt tồn quỹ	299.769.323	187.046.254
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.046.069.517	6.787.217.463
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	135.982.199.758	82.341.449.443
	148.328.038.598	89.315.713.160

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

31/12/2015			31/12/2014		
	Nguyên tệ	Tương đương VND		Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	137.995.500.533	137.995.500.533		80.522.265.921	80.522.265.921
USD	460.657,15	10.332.538.065		413.887,19	8.793.447.239
		148.328.038.598			89.315.713.160

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

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	38.552.183.333	95.227.666.667

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Giá gốc:		
Đầu tư vào công ty con	118.917.150.000	118.917.150.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	31.818.808.000	31.818.808.000
Đầu tư vào đơn vị khác	41.123.400.000	45.297.400.000
	191.859.358.000	196.033.358.000
Dự phòng:		
Đầu tư vào công ty con	(37.709.948.696)	(33.323.091.533)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(21.275.922.589)	(20.753.308.264)
Đầu tư vào đơn vị khác	(6.750.000.000)	(5.273.638.071)
	(65.735.871.285)	(59.350.037.868)
Giá trị thuần	126.123.486.715	136.683.320.132

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

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	31/12/2015 VND	% sở hữu	31/12/2014 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%	17.187.150.000	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 dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim	Đang hoạt động; Đến ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 vẫn đang trong tình trạng lỗ và Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này	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 Điện 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%	20.000.000.000	100%	20.000.000.000
					118.917.150.000		118.917.150.000



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	<div><div>% sở hữu</div><div>31/12/2015 VND</div></div>	<div><div>% sở hữu</div><div>31/12/2014 VND</div></div>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết					
Công ty TNHH Tân Uyên	Tỉnh Bình Dương	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Ngưng hoạt động và Công ty đã lập dự phòng cho khoản đầu tư này	41% 15.000.000.000	41% 15.000.000.000
Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư và kinh doanh Khu du lịch Sinh thái Hồ Sông Mây	Đang quy hoạch và đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây	50% 16.818.808.000	50% 16.818.808.000
				31.818.808.000	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	5% 6.750.000.000
Dự án Khu dân cư Gò Sao, Quận 12	Gò Sao, TP. Hồ Chí Minh	Hợp tác đầu tư vào dự án để phân chia sản phẩm và khai thác kinh doanh Khu dân cư Gò Sao, phường Thạnh Xuân, Quận 12 với diện tích là 34.394 m ²	Đang triển khai	49,43% 34.373.400.000	49,43% 34.373.400.000
Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	Tỉnh Khánh Hòa	Du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe	Theo Nghị quyết số 01/2015/NQ-HĐQT vào ngày 28 tháng 1 năm 2015, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển nhượng 5% vốn góp còn lại của Công ty trong dự án cho Công ty Soleman Services S.A với giá trị chuyển nhượng là 4,174 tỷ VND; và Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này trong tháng 2 năm 2015	- -	5% 4.174.000.000
				41.123.400.000	45.297.400.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	37.709.948.696	33.323.091.533
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	5.753.308.264
Công ty Chứng khoán Viễn Đông	6.750.000.000	5.273.638.071
	65.735.871.285	59.350.037.868

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

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	59.350.037.868	46.103.648.385
Trích lập trong năm	6.385.833.417	27.078.504.231
Xóa sổ trong năm	-	(13.832.114.748)
Số dư cuối năm	65.735.871.285	59.350.037.868

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Phải thu bán đất nền KDC Sông Giồng	554.420.000	1.551.750.000
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	138.399.608	80.114.747
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, phí dịch vụ tại cao ốc YOCO	86.747.981	328.059.500
	779.567.589	1.959.924.247

4.4 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Phải thu nhân viên	537.079.231	597.237.395
Phải thu tiền cho công ty con mượn (thuyết minh 8.1)	500.000.000	-
Phải thu khác	365.229.095	471.371.100
	1.402.308.326	1.068.608.495

4.5 Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2015		31/12/2014	
	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND
Phải thu khác	327.800.000	327.800.000	327.800.000	327.800.000

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

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	327.800.000	327.800.000
Số dư cuối năm	327.800.000	327.800.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.6 Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2015	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	3.695.538.162
Vào ngày 31/12/2015	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	15.625.000	-	33.371.800	48.996.800
Vào ngày 31/12/2015	421.827.000	2.832.521.662	436.780.310	3.691.128.972
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2015	15.625.000	-	37.780.990	53.405.990
Vào ngày 31/12/2015	-	-	4.409.190	4.409.190

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.563.262.462 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 3.446.762.462 VND).

4.7 Bất động sản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Sông Giồng, Quận 2	-	4.430.099.349
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	82.260.048.710	76.764.206.111
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (a)	96.011.478.336	71.526.692.024
- Khu cao ốc - căn hộ Huỳnh Tấn Phát, Quận 7 (b)	-	73.518.244.351
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	713.642.742	687.217.712
	178.985.169.788	226.926.459.547

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

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	129.359.678.176	195.344.489.880
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng và thiết kế, đo vẽ	47.910.951.921	28.723.946.183
Chi phí lãi vay được vốn hóa	-	1.395.976.772
Các chi phí khác	1.714.539.691	1.462.046.712
	178.985.169.788	226.926.459.547

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

(b) Trong năm 2015, Công ty đã chuyển nhượng dự án "Cao ốc văn phòng và căn hộ Thế kỷ 21" tại số 528 đường Huỳnh Tấn Phát, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Đất Xanh theo hợp đồng chuyển nhượng dự án số 08/BBTT-2015 ngày 12 tháng 5 năm 2015.

4.9 Thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại / (thuế thu nhập hoãn lại phải trả) phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ / (chịu thuế) :		
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(243.235.138)	(154.850.268)
Lỗi từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính	-	1.144.113.219
	(243.235.138)	989.262.951

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

4.10 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	372.768.683	6.570.708.576	(6.943.477.259)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.028.657.586	12.257.302.834	(8.695.781.961)	6.590.178.459
Thuế thu nhập cá nhân	25.137.781	903.264.831	(905.602.893)	22.799.719
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	3.426.564.050	19.734.276.241	(16.547.862.113)	6.612.978.178

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.11 Phải trả khác

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh	5.667.593.359	5.135.590.038
Cổ tức còn phải trả	569.218.820	420.230.660
Các khoản phải trả khác	192.989.669	234.793.293
	6.429.801.848	5.790.613.991
<i>Dài hạn</i>		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	5.965.658.030	5.815.218.430
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	77.131.692.288	58.447.016.659
	97.431.879.364	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. Trong năm 2015, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 5.667.593.359 VND (năm 2014 là 5.135.590.038 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")

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	2.116.306.664	3.184.698.343
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	2.358.022.626	1.273.694.631
Sử dụng quỹ trong năm	(1.361.418.400)	(2.342.086.310)
Số dư cuối năm	3.112.910.890	2.116.306.664

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

4.13 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Năm 2014						
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)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(95.000.000)	(95.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(5.135.590.038)	(5.135.590.038)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(25.670.919.400)	(25.670.919.400)
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 2015						
Số dư 01/01/2015	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	32.654.220.091	122.240.644.416	476.527.557.805
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	47.160.452.512	47.160.452.512
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(2.358.022.626)	(2.358.022.626)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(319.000.000)	(319.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(5.667.593.359)	(5.667.593.359)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.669.096.800)	(14.669.096.800)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(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

Vốn cổ phần : Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 11 ngày 6 tháng 8 năm 2014, vốn điều lệ của Công ty là 193.363.710.000VND, chia thành 19.336.371 cổ phần.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.13 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**b) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối ("LNSTCPP")**

	LNSTCPP của các năm trước VND	LNSTCPP năm hiện hành VND	Cộng VND
Năm 2014			
Số dư 01/01/2014	128.859.664.327	-	128.859.664.327
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 lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(5.135.590.038)	(5.135.590.038)
Chi thường HĐQT và BKS (95.000.000)	(95.000.000)	-	(95.000.000)
Chia cổ tức (12.835.459.700)	(12.835.459.700)	(12.835.459.700)	(25.670.919.400)
Số dư 31/12/2014	115.929.204.627	6.311.439.789	122.240.644.416
Năm 2015			
Số dư 01/01/2015	122.240.644.416	-	122.240.644.416
Lợi nhuận trong năm	-	47.160.452.512	47.160.452.512
Trích lập quỹ KTPL	-	(2.358.022.626)	(2.358.022.626)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(5.667.593.359)	(5.667.593.359)
Chi 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

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

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

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

d) Cổ phiếu**- Cổ phiếu phổ thông**

	31/12/2015	31/12/2014
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(5.799.896)	(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

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

	2015 VND	2014 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	23.261.022.515	21.970.677.749
Doanh thu dịch vụ chung cư	1.147.167.807	938.723.830
Doanh thu bán đất nền, đất dự án	134.433.919.723	106.931.399.487
Doanh thu dịch vụ khác	212.662.498	91.272.727
Doanh thu thuần	159.054.772.543	129.932.073.793

5.2 Giá vốn hàng bán

	2015 VND	2014 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	7.632.958.860	7.695.963.281
Phí dịch vụ chung cư	861.118.498	796.499.585
Giá vốn đất nền, đất dự án	79.827.324.698	59.601.102.805
	88.321.402.056	68.093.565.671

Giá vốn theo yếu tố :

	2015 VND	2014 VND
Chi phí lương	2.052.427.758	2.302.516.690
Chi phí khấu hao	1.434.527.428	1.422.377.030
Chi phí khác	5.007.122.172	4.762.779.419
Giá vốn đất nền, đất dự án	79.827.324.698	54.783.496.646
	88.321.402.056	63.271.169.785

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2015 VND	2014 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	8.215.995.645	7.495.987.969
Lãi chênh lệch tỷ giá	519.354.816	81.848.566
	8.735.350.461	7.577.836.535

5.4 Chi phí tài chính

	2015 VND	2014 VND
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	6.385.833.417	27.078.504.231
	6.385.833.417	27.078.504.231

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

5.5 Chi phí bán hàng

	2015 VND	2014 VND
Chi phí môi giới	3.681.818.182	-
Chi phí khác	80.069.185	143.250.214
	3.761.887.367	143.250.214

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2015 VND	2014 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.973.624.345	6.478.483.331
Chi phí khấu hao tài sản	6.916.660	13.833.336
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	2.628.725.595	2.789.452.693
	8.609.266.600	9.281.769.360

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

	2015 VND	2014 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.257.302.834	8.140.573.322
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	1.232.498.089	(796.202.716)
	13.489.800.923	7.344.370.606

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2015 VND	2014 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	60.650.253.435	32.900.554.764
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	571.354.921	482.947.988
Chênh lệch tạm thời		
Chi phí trích trước đã hoàn nhập	(1.000.000.000)	(1.500.000.000)
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư	(512.310.839)	(81.411.375)
Khoản lỗ của hoạt động kinh doanh bất động sản chuyển sang năm sau	-	5.200.514.632
Chuyển lỗ của hoạt động chính năm trước	(4.776.600.101)	-
Lợi nhuận tính thuế	54.932.697.416	37.002.606.009

Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành	12.085.193.431	8.140.573.322
Chi phí thuế năm 2014 nộp bổ sung	172.109.403	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.257.302.834	8.140.573.322

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	2015 VND	2014 VND
Chi phí thuế hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
- Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư tiền	88.384.870	17.910.503
- Chi phí phải trả	-	330.000.000
- Chuyển lỗ của hoạt động chính năm trước sang	1.144.113.219	(1.144.113.219)
	1.232.498.089	(796.202.716)

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính : triệu VND

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Doanh thu	134.434	106.931	24.408	22.909	212	91	159.054	129.931
Giá vốn	(79.827)	(59.601)	(8.494)	(8.401)	-	(91)	(88.321)	(68.093)
Kết quả bộ phận	54.607	47.330	15.914	14.508	212	-	70.733	61.838
Chi phí không phân bổ							(12.371)	(9.425)
Doanh thu tài chính							8.735	7.578
Chi phí tài chính							(6.386)	(27.079)
Lợi nhuận khác					(61)	(12)	(61)	(12)
Thuế TNDN hiện hành							(12.257)	(8.141)
Thuế TNDN hoãn lại							(1.233)	796
Lợi nhuận sau thuế							47.160	25.555

Chi phí mua sắm tài sản
Chi phí khấu hao

- 273 458
- 1.435 681

273 458
1.441 711

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

Đơn vị tính : triệu VND

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Tài sản bộ phận	182.630	231.028	12.036	13.473	126.800	232.395	321.466	476.896
Tài sản không phân bổ							188.686	90.903
Cộng tài sản							510.152	567.799
Nợ phải trả bộ phận	78.438	59.302	26.113	25.771	60	-	104.611	85.073
Nợ phải trả không phân bổ							10.676	6.198
Cộng nợ phải trả							115.287	91.271

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

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

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

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	148.328	89.316	148.328	89.316
Đầu tư tài chính ngắn hạn	38.552	95.227	38.552	95.227
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	779	1.960	779	1.960
Phải thu ngắn hạn khác	1.075	741	1.075	741
	188.734	187.244	188.734	187.244
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán ngắn hạn	1.320	156	1.320	156
Phải trả ngắn hạn khác	5.861	5.370	5.861	5.370
Phải trả dài hạn khác	97.432	78.597	97.432	78.597
	104.613	84.123	104.613	84.123

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014. Tuy nhiên Ban Giám đốc ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

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.
- Rủi ro thanh khoản

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

Đơn vị tính : Triệu VND

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 2 năm	Từ 2 đến 5 năm
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	7.181	5.965	91.466
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	5.526	5.815	72.782

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC**8.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên có liên quan**

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

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	2015 VND	2014 VND
Báo Tuổi Trẻ		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.667.593.359	5.135.590.038
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21		
Mua lại vốn góp của chủ sở hữu khác	-	8.000.000.000
Công ty TNHH TM XD Khải Hoàn		
Cho mượn tiền	500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21		
Góp vốn	-	20.000.000.000
Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài		
Chuyển nhượng vốn góp	4.174.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án	18.684.675.629	20.559.723.000

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

Bên liên quan/Nội dung số dư	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Báo Tuổi Trẻ		
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(5.667.593.359)	(5.135.590.038)
Phải trả dài hạn khác - góp vốn liên doanh Yoco	(14.334.529.046)	(14.334.529.046)
Công ty TNHH TM XD Khải Hoàn		
Phải thu tiền cho mượn	500.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long		
Phải trả dài hạn khác – nhận góp vốn đầu tư dự án 9B7	(77.131.692.288)	(58.447.016.659)

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

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

8.2 Cam kết góp vốn vào công ty liên doanh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

8.3 Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính năm hiện hành được trình bày theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Theo đó, một vài số liệu so sánh được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo tài chính của năm hiện hành, chi tiết như sau:

Khoản mục	Số liệu trên báo cáo năm trước (31/12/2014)		Điều chỉnh phân loại lại (giảm)/tăng		Số liệu so sánh trình bày lại (31/12/2014)	
	Mã số	VND	VND	Mã số	VND	
<u>Bảng cân đối kế toán</u>						
Đầu tư ngắn hạn	121	95.227.666.667	(95.227.666.667)	-		-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	95.227.666.667	123	95.227.666.667	
Hàng tồn kho	140	226.926.459.547	(226.926.459.547)	140		-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	-	226.926.459.547	241	226.926.459.547	
Phải thu khác	135	852.764.495	215.844.000	136	1.068.608.495	
Tài sản ngắn hạn khác	158	215.844.000	(215.844.000)	155		-
Quỹ đầu tư phát triển	417	13.317.849.091	19.336.371.000	418	32.654.220.091	
Quỹ dự phòng tài chính	418	19.336.371.000	(19.336.371.000)	-		-

8.4 Sự kiện quan trọng trong năm

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

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

8.5 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

**NGUYỄN MẠNH HÀO****Tổng Giám đốc**

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

NGUYỄN THỊ MINH TÂN**Người lập/ Kế toán trưởng**

**CÔNG TY 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:25.../CV-2016

TP.HCM, ngày 30 tháng 3 năm 2016

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

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

Khoản mục	2015	2014	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần	159.054.772.543	129.932.073.793	29.122.698.750	22%
Giá vốn	88.321.402.056	68.093.565.671	20.227.836.385	30%
Doanh thu hoạt động TC	8.735.350.461	7.577.836.535	1.157.513.926	15%
Chi phí hoạt động TC	6.385.833.417	27.078.504.231	-20.692.670.814	-76%
Chi phí bán hàng	3.761.887.367	143.250.214	3.618.637.153	>100%
Lợi nhuận sau thuế	47.160.452.512	25.556.184.158	21.604.268.354	85%

Lợi nhuận sau thuế năm 2015 tăng 85% so với năm 2014 do các nguyên nhân sau:

Doanh thu thuần 2015 tăng 29 tỷ so với 2014 chủ yếu là do doanh thu chuyển nhượng bất động sản 2015 tăng so với 2014 do trong năm 2015 chuyển nhượng dự án khu dân cư 528 Huỳnh Tấn Phát, đồng thời giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản 2015 tăng 20 tỷ đồng so với 2014.

Doanh thu hoạt động tài chính 2015 tăng 1,1 tỷ đồng so với 2014 từ tiền lãi ngân hàng tăng do lượng tiền mặt thu về tăng.

Chi phí hoạt động tài chính giảm 20,6 tỷ đồng so với 2014: do năm 2014 lập dự phòng lỗ đầu tư tài chính tại các công ty con MTV Thế Kỷ 21 và Codona Thế Kỷ 21.

Chi phí bán hàng 2015 tăng 3,6 tỷ đồng so với 2014 do chi phí hoa hồng từ chuyển nhượng hoạt động bất động sản tăng.

Các khoản mục trên làm lợi nhuận trước thuế 2015 tăng 27,7 tỷ và lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 21,6 tỷ so với 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
Tổng Giám Đốc

NGUYỄN MẠNH HÀO