

## **CÔNG TY CỔ PHẦN THỂ KỶ 21**

Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét cho kỳ tài chính  
6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

Mã số thuế : **0300978657**



## MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	1-3
<b>BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ</b>	4
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT</b>	
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	9-28

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng Quản trị hàn hạnh đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được soát xét của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016.

### **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 061078) đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 12 vào ngày 16 tháng 5 năm 2016.

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

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;
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
- Trồng rừng và chăm sóc rừng (không có hoạt động tại trụ sở).

#### **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 Đào 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%



## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

### **2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành**

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành trong kỳ tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm :

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Trần Công Tuấn	Chủ tịch (được bổ nhiệm vào ngày 26 tháng 4 năm 2016)
Ông Trần Minh Đức	Chủ tịch (từ nhiệm vào ngày 26 tháng 4 năm 2016)
Ông Louis T. Nguyễn	Thành viên
Ông Đinh Thế Hiển	Thành viên
Ông Nguyễn Mạnh Hào	Thành viên (được bổ nhiệm vào ngày 26 tháng 4 năm 2016)
Bà Nguyễn Thị Anh Thư	Thành viên (được bổ nhiệm vào ngày 26 tháng 4 năm 2016)
Ông Huỳnh Sơn Phước	Thành viên (từ nhiệm vào ngày 26 tháng 4 năm 2016)
Ông Phạm Uyên Nguyên	Thành viên (từ nhiệm vào ngày 26 tháng 4 năm 2016)

#### **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 Lý Tiến Đạt	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Minh Tân	Kế toán trưởng

### **3. Đánh giá tình hình kinh doanh**

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 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 soát xét Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016.

## **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 30 tháng 6 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong kỳ 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 30 tháng 6 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cũng với bản thuyết minh đính kèm cho kỳ 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 CÔNG TUÂN**

Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 8 năm 2016



Số: 21CEN/026.HCM.16-SXR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 ("Công ty"), được lập ngày 23 tháng 8 năm 2016 từ trang 5 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ tài chính 6 tháng 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính đính kèm không 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 30 tháng 6 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ tài chính 6 tháng 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.



**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 23 tháng 8 năm 2016



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 30 tháng 6 năm 2016

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2016 VND	31/12/2015 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>164.975.051.655</b>	<b>193.227.502.834</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>125.730.598.684</b>	<b>148.328.038.598</b>
Tiền	111		15.899.198.886	12.345.838.840
Các khoản tương đương tiền	112		109.831.399.798	135.982.199.758
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>25.563.259.755</b>	<b>38.552.183.333</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		25.563.259.755	38.552.183.333
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>9.284.184.327</b>	<b>4.893.618.847</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	713.274.089	779.567.589
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	5.041.430.316	3.039.542.932
Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	3.857.279.922	1.402.308.326
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(327.800.000)	(327.800.000)
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.397.008.889</b>	<b>1.453.662.056</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		477.103.015	194.628.165
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.10	3.949.605.874	1.259.033.891
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>365.265.837.299</b>	<b>316.924.778.548</b>
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>-</b>	<b>4.409.190</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	-	4.409.190
Nguyên giá	222		3.695.538.132	3.695.538.162
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.695.538.132)	(3.691.128.972)
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)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.8	<b>11.092.758.851</b>	<b>11.811.712.855</b>
Nguyên giá	231		36.542.225.319	36.542.225.319
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(25.449.466.468)	(24.730.512.464)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>215.746.377.448</b>	<b>178.985.169.788</b>
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.9	215.746.377.448	178.985.169.788
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>138.426.701.000</b>	<b>126.123.486.715</b>
Đầu tư vào công ty con	251		132.317.150.000	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	41.123.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(66.832.657.000)	(65.735.871.285)
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>530.240.888.954</b>	<b>510.152.281.382</b>

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 30 tháng 6 năm 2016

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2016 VND	31/12/2015 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>135.341.190.495</b>	<b>115.286.891.274</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>22.872.799.993</b>	<b>17.611.776.772</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311		14.555.433.234	1.320.435.627
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.10	1.021.731.909	6.612.978.178
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		159.442.668	135.650.229
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.11	3.690.221.995	6.429.801.848
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.12	3.445.970.187	3.112.910.890
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>112.468.390.502</b>	<b>97.675.114.502</b>
Phải trả dài hạn khác	337	4.11	112.225.155.364	97.431.879.364
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	4.13	243.235.138	243.235.138
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	4.14	<b>394.899.698.459</b>	<b>394.865.390.108</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>394.899.698.459</b>	<b>394.865.390.108</b>
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		-	-
Dự trữ vốn cổ phần	412		146.743.244.250	146.743.244.250
Cổ phiếu quỹ	415		(124.283.168.376)	(124.283.168.376)
Quỹ đầu tư phát triển	418		32.554.220.091	32.554.220.091
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		146.421.692.494	146.387.384.143
- Lũy kế các năm trước	421a		129.541.614.143	107.252.547.010
- Kỳ/năm hiện hành	421b		16.880.078.351	39.134.836.527
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>530.240.888.954</b>	<b>510.152.281.382</b>



**NGUYỄN MẠNH HÀO**

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 8 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 kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		12.795.250.402	14.050.194.403
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	5.1	<b>12.795.250.402</b>	<b>14.050.194.403</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	5.2	<b>4.316.170.369</b>	<b>4.682.170.720</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>8.479.080.033</b>	<b>9.368.023.683</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	19.799.833.420	5.078.743.853
Chi phí tài chính	22	5.4	1.172.663.033	3.043.660.852
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
Chi phí bán hàng	25		8.000.000	69.711.185
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	4.343.301.977	3.689.261.509
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>22.754.948.443</b>	<b>7.644.133.990</b>
Thu nhập khác	31		-	34.787.200
Chi phí khác	32		181.190.933	108.046.655
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(181.190.933)</b>	<b>(73.259.456)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>22.573.757.510</b>	<b>7.570.874.534</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.6	1.482.771.507	495.014.972
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.6	-	1.194.347.690
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)</b>	<b>60</b>		<b>21.090.986.003</b>	<b>5.881.511.872</b>
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ)		4.11	3.156.358.352	3.066.206.855
<b>Lợi nhuận chia cho chủ sở hữu</b>			<b>17.934.627.651</b>	<b>2.815.305.016</b>

(\*): 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 HẢO

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 8 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 kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

	Mã số	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	22.573.757.510	7.570.874.534
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	723.363.194	725.742.874
Các khoản dự phòng	03	1.096.785.715	3.043.660.852
Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái	04	71.950.394	(228.338.503)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(19.799.833.420)	(4.850.397.487)
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>4.666.023.393</b>	<b>6.261.542.270</b>
Tăng các khoản phải thu	09	(4.741.137.463)	(7.119.860.290)
Tăng hàng tồn kho	10	(23.041.950.165)	(16.068.250.555)
Tăng các khoản phải trả	11	8.637.691.750	28.162.009.995
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(252.774.850)	169.088.153
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.170.178.460)	(3.028.657.586)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(1.323.490.003)	(1.404.244.675)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(23.225.815.798)</b>	<b>7.981.627.312</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	12.988.923.578	75.055.577.778
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(17.340.000.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.600.000.000	4.174.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	19.799.833.420	4.850.397.487
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>17.048.756.998</b>	<b>84.079.975.265</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
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	(16.348.430.720)	(13.977.872.430)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(16.348.430.720)</b>	<b>(119.786.779.854)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>	<b>(22.525.489.520)</b>	<b>(27.725.177.277)</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>	<b>60</b>	<b>148.328.038.598</b>	<b>89.315.713.160</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(71.950.394)	228.338.503
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	<b>70</b>	<b>125.730.598.684</b>	<b>61.818.874.386</b>



NGUYỄN MẠNH HÀO

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 8 năm 2016

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Người lập/ Kế toán trưởng



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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

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

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

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

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

- Dự án khu dân cư với quy mô 16 ha tại phường Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án khu dân cư với quy mô 6 ha tại lô 8B7 - Khu đô thị Nam Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án khu du lịch Mũi Đá, tỉnh Bình Thuận.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, số lượng nhân viên của Công ty là 50 người (31 tháng 12 năm 2015 là 54 người).

### 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 3 năm 2016

### 3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

### 3.5 Tài sản cố định vô hình

Phần mềm kế toán được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được phân bổ trong thời gian 3 năm. Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 45.662.640 VND.

### 3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

### 3.7 Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn

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

### 3.8 Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

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

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

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

### 3.9 Các khoản phải trả và phải trả khác

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

### 3.10 Chi phí phải trả

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

### 3.11 Doanh thu

#### *Doanh thu bán hàng*

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

#### *Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn*

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

#### *Doanh thu từ lợi nhuận được chia*

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

**3.12 Trích lập các quỹ**

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

**3.13 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

**3.14 Các bên có liên quan**

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

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

<b>Công ty</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Quan hệ</b>
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỳ 21	Viet Nam	Công ty con
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỳ 21	Viet Nam	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Khai Hoàn	Viet Nam	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỳ 21	Viet Nam	Công ty con
Công ty cổ phần Codona Thế Kỳ 21	Viet Nam	Công ty liên doanh
Bảo Tuổi trẻ	Viet Nam	Cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long	Viet Nam	Nhận vốn góp đầu tư dự án



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

	30/06/2016 VND	31/12/2015 VND
Tiền mặt tồn quỹ	156.054.283	299.769.323
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.743.134.603	12.046.069.517
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	109.831.399.798	135.982.199.758
	<b>125.730.598.684</b>	<b>148.328.038.598</b>

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

	30/06/2016		31/12/2015	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	114.957.913.142	114.957.913.142	137.995.500.533	137.995.500.533
USD	483.730,75	10.772.685.542	460.657,15	10.332.538.065
		<b>125.730.598.684</b>		<b>148.328.038.598</b>

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

	30/06/2016 VND	31/12/2015 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<b>25.563.259.755</b>	<b>38.552.183.333</b>

**(b) Đầu tư tài chính dài hạn**

	30/06/2016 VND	31/12/2015 VND
<b>Giá gốc:</b>		
Đầu tư vào công ty con	132.317.150.000	118.917.150.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	31.818.808.000	31.818.808.000
Đầu tư vào đơn vị khác	41.123.400.000	41.123.400.000
	<b>205.259.358.000</b>	<b>191.859.358.000</b>
<b>Dự phòng:</b>		
Đầu tư vào công ty con	(38.806.734.411)	(37.709.948.696)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(21.275.922.589)	(21.275.922.589)
Đầu tư vào đơn vị khác	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
	<b>(66.832.657.000)</b>	<b>(65.735.871.285)</b>
<b>Giá trị thuần</b>	<b>138.426.701.000</b>	<b>126.123.486.715</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

**4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

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

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	30/06/2016 VND	% sở hữu	31/12/2015 VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>							
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Tỉnh Khánh Hòa	Khai thác nước khoáng, bún khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	Đang hoạt động (*)	95%	15.587.150.000 (*)	85%	17.187.150.000
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại Khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim	Đang hoạt động; Đến ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 vẫn đang trong tình trạng lỗ và Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này	100%	80.000.000.000	100%	80.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Khải Hoàn	TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng và khai thác du lịch, khai thác nước khoáng, bún khoáng	Đã hoàn tất việc khắc sát thăm dò mỏ khoáng nóng Phong Điền và đang trình hồ sơ cho Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định để được cấp giấy phép khai thác	98,86%	1.730.000.000	98,86%	1.730.000.000
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21	Tỉnh Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch, đại lý du lịch, bán lẻ hàng hóa	Đang triển khai thiết kế xây dựng	100%	35.000.000.000	100%	20.300.000.000
					<b>132.317.150.000</b>		<b>118.917.150.000</b>

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



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

**4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	sở hữu %	30/06/2016 VND	sở hữu %	31/12/2015 VND
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>							
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 đến bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây	50%	16.818.808.000	50%	16.818.808.000
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>							
Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông	TP. Hồ Chí Minh	Mua bán, kinh doanh chứng khoán	Ngưng hoạt động do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ra quyết định đình chỉ hoạt động	5%	6.750.000.000	5%	6.750.000.000
Dự án Khu dân cư Gò Sao, Quận 12	TP. Hồ Chí Minh	Hợp tác đầu tư vào dự án để phân chia sản phẩm và khai thác kinh doanh Khu căn cư Gò Sao, phường Thạnh Xuân, Quận 12 với diện tích là 34.394 m <sup>2</sup>	Đang triển khai	49,43%	34.373.400.000	49,43%	34.373.400.000
					<b>41.123.400.000</b>		<b>41.123.400.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

**4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

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

	30/06/2016 VND	31/12/2015 VND
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	38.806.734.411	37.709.948.696
Công ty TNHH Tân Uyên	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	6.275.922.589	6.275.922.589
Công ty Chứng khoán Viễn Đông	6.750.000.000	6.750.000.000
	<b>66.832.657.000</b>	<b>65.735.871.285</b>

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

	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND	Năm 2015 VND
Số dư đầu kỳ/năm	65.735.871.285	59.350.037.868
Trích lập trong kỳ/năm	1.096.785.715	6.385.833.417
Số dư cuối kỳ/năm	<b>66.832.657.000</b>	<b>65.735.871.285</b>

**4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	30/06/2016 VND	31/12/2015 VND
Phải thu bán đất nền KDC Sông Giồng	-	554.420.000
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	173.500.013	138.399.608
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, phí dịch vụ tại cao ốc YOCO	539.774.073	86.747.981
	<b>713.274.089</b>	<b>779.567.589</b>

**4.4 Ứng trước cho người bán**

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Công đoàn báo Tuổi Trẻ (*)	4.000.000.000	
Ứng trước cho người bán khác	1.041.430.316	3.039.542.932
	<b>5.041.430.316</b>	<b>3.039.542.932</b>

Đây là khoản ứng trước cho Công đoàn báo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất với diện tích 5.922,3 m<sup>2</sup> tại quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Nhà ở thương mại với tổng giá trị chuyển nhượng là 13 tỷ VND theo biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2015



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

**4.5 Phải thu ngắn hạn khác**

	30/06/2016 VND	31/12/2015 VND
Phải thu nhân viên	591.879.231	537.079.231
Phải thu tiền cho công ty con mượn	500.000.000	500.000.000
Ông Đỗ Đình Dũng (a)	1.500.000.000	-
Ông Thân Trọng Việt (b)	640.000.000	-
Phải thu khác	425.400.691	365.229.095
	<b>3.857.279.922</b>	<b>1.402.308.326</b>

(a) Đây là khoản tạm ứng cho ông Đỗ Đình Dũng để mua lại 50% vốn trong Công ty TNHH An Việt tại tỉnh Lâm Đồng của ông Dũng theo biên bản thỏa thuận được ký ngày 5 tháng 2 năm 2016 và giá trị mua lại sẽ không cao hơn 10 tỷ VND.

(b) Đây là khoản ứng trước cho ông Thân Trọng Việt để mua lại 40% vốn trong Công ty TNHH Khoa học Nông nghiệp Minh Trần "MTAS" của ông Việt với giá trị mua lại là 8,4 tỷ VND theo hợp đồng số 08/HD-2016 ngày 29 tháng 6 năm 2016; Công ty MTAS có vốn điều lệ là 21 tỷ VND và đang thực hiện trồng xoài cát Hòa Lộc trên tổng diện tích khoảng 27 ha tại tỉnh Trà Vinh.

**4.6 Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu khó đòi**

	30/06/2016		31/12/2015	
	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	<b>327.800.000</b>	<b>327.800.000</b>	<b>327.800.000</b>	<b>327.800.000</b>

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

	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND	2015 VND
Số dư đầu kỳ/năm	327.800.000	327.800.000
Số dư cuối kỳ/năm	<b>327.800.000</b>	<b>327.800.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cnc kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

**4.7 Tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2016	421.827.000	2.832.521.662	441.189.503	3.695.538.162
Vào ngày 30/06/2016	421.827.000	2.832.521.662	441.189.503	<b>3.695.538.162</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2016	421.827.000	2.832.521.662	436.780.310	3.691.128.972
Khấu hao trong kỳ	-	-	4.409.190	4.409.190
Vào ngày 30/06/2016	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	<b>3.695.538.162</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2016	-	-	4.409.190	4.409.190
Vào ngày 30/06/2016	-	-	-	-

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.695.538.162 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 3.563.262.462 VND).

**4.8 Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2016	2.933.909.250	26.303.678.235	7.304.637.834	36.542.225.319
Vào ngày 30/06/2016	2.933.909.250	26.303.678.235	7.304.637.834	<b>36.542.225.319</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2016	782.375.799	21.415.862.205	2.532.274.460	24.730.512.464
Khấu hao trong kỳ	-	572.861.246	146.092.758	718.954.004
Vào ngày 30/06/2016	782.375.799	21.989.723.451	2.678.367.218	<b>25.449.466.468</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2016	2.151.533.451	4.887.816.030	4.772.363.374	11.811.712.855
Vào ngày 30/06/2016	2.151.533.451	4.314.954.784	4.626.270.616	<b>11.092.758.851</b>

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.011.388.039 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 5.127.565.585 VND).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

	30/06/2016 VND	31/12/2015 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	82.502.818.054	82.260.048.710
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (*)	132.529.916.652	96.011.478.336
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	713.642.742	713.642.742
	<b>215.746.377.448</b>	<b>178.985.169.788</b>

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

	30/06/2016 VND	31/12/2015 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	129.359.678.176	129.359.678.176
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng, thiết kế, đo vẽ và xây dựng hoàn thiện căn hộ	83.647.175.813	47.910.951.921
Các chi phí khác	2.739.523.459	1.714.539.691
	<b>215.746.377.448</b>	<b>178.985.169.788</b>

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

**4.10 Thuế**

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

	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND	Năm 2015 VND
Số dư đầu kỳ/năm	1.259.033.891	-
Phát sinh trong kỳ/năm:		
- Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	3.972.051.004	3.682.584.006
- Thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	(1.281.479.021)	(2.423.650.115)
Số dư cuối kỳ/năm	<b>3.949.605.874</b>	<b>1.259.033.891</b>

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải nộp đầu kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số phải nộp cuối kỳ VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.590.178.459	1.482.771.507	(7.170.178.460)	902.771.506
Thuế thu nhập cá nhân	22.799.719	883.820.838	(787.660.154)	118.960.403
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	<b>6.612.978.178</b>	<b>2.369.592.345</b>	<b>(7.960.838.614)</b>	<b>1.021.731.909</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

**4.11 Phải trả khác**

	30/06/2016 VND	31/12/2015 VND
<b><i>Ngắn hạn</i></b>		
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh	3.156.358.352	5.637.593.359
Cổ tức còn phải trả	464.558.100	559.218.820
Các khoản phải trả khác	69.305.543	192.989.669
	<b>3.690.221.995</b>	<b>6.429.801.848</b>
<b><i>Dài hạn</i></b>		
Khách hàng thuê văn phòng kỹ quỹ	6.148.934.030	5.965.658.030
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9D7 khu đô thị Nam Sài Gòn	91.741.692.288	77.131.692.288
	<b>112.225.155.364</b>	<b>97.431.879.364</b>

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 6 tháng đầu năm 2016, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 3.156.358.352 VND (3 tháng đầu năm 2015 là 3.066.206.856 VND)

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu dân cư 9B-7 Khu đô thị Nam Sài Gòn và phụ lục số 12/PLHĐ-2014 ngày 29 tháng 5 năm 2014, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long tham gia hợp tác đầu tư 60% diện tích đất trong dự án này.

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

	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND	Năm 2015 VND
Số dư đầu kỳ/năm	3.112.910.890	2.116.306.664
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	1.054.549.300	2.353.022.526
Sử dụng quỹ trong kỳ/năm	(721.490.003)	(1.351.418.400)
Số dư cuối kỳ/năm	<b>3.445.970.187</b>	<b>3.112.910.890</b>

**4.13 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	30/06/2016 VND	31/12/2015 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế:		
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	243.235.138	243.235.138
	<b>243.235.138</b>	<b>243.235.138</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

**4.14 Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phái triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Năm trước</b>						
Số dư 01/01/2015	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	32.654.220.091	122.240.644.415	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	-	-	-	-	(14.669.036.800)	(14.669.036.800)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(105.808.907.424)	-	(105.808.907.424)	(105.808.907.424)
<b>Số dư 31/12/2015</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>(124.283.168.376)</b>	<b>32.654.220.091</b>	<b>146.387.384.143</b>	<b>394.865.390.108</b>
<b>Kỳ này</b>						
Số dư 01/01/2016	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	32.654.220.091	146.387.384.143	394.865.390.108
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	21.090.986.003	21.090.986.003
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(1.054.549.300)	(1.054.549.300)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(602.000.000)	(602.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(3.156.358.352)	(3.156.358.352)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(16.243.770.000)	(16.243.770.000)
<b>Số dư 30/06/2016</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>(124.283.168.376)</b>	<b>32.654.220.091</b>	<b>146.421.692.494</b>	<b>394.899.698.459</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

	<i>LNSTCPP của các năm trước VND</i>	<i>LNSTCPP năm/kỳ hiện hành VND</i>	<i>Cộng VND</i>
<b>Năm trước</b>			
Số dư 01/01/2015	122.240.644.416	-	122.240.644.416
Lợi nhuận trong năm	-	47.130.452.512	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)
Chia cổ tức	(14.669.096.800)	-	(14.669.096.800)
Số dư 31/12/2015	<b>107.252.547.616</b>	<b>39.134.836.527</b>	<b>146.387.384.143</b>
<b>Kỳ này</b>			
Số dư 01/01/2016	146.387.384.143	-	146.387.384.143
Lợi nhuận trong kỳ	-	21.090.986.003	21.090.986.003
Trích lập quỹ KTPL	-	(1.054.549.300)	(1.054.549.300)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(3.156.358.352)	(3.156.358.352)
Chi thường HĐQT và BKS	(602.000.000)	-	(602.000.000)
Chia cổ tức	(16.243.770.000)	-	(16.243.770.000)
Số dư 30/06/2016	<b>129.541.614.143</b>	<b>16.880.078.351</b>	<b>146.421.692.494</b>

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

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

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND</b>	<b>Năm 2015 VND</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ/năm	193.363.710.000	193.363.710.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ/năm	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ/năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Trừ: Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá)	(57.998.960.000)	(57.998.960.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	135.364.750.000	135.364.750.000

**d) Cổ phiếu****- Cổ phiếu phổ thông**

	<b>30/06/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(5.799.896)	(5.799.896)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.536.475	13.536.475
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND

**- Cổ phiếu ưu đãi: không có**



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND</b>
Doanh thu cho thuê văn phòng	12.034.439.899	11.538.644.714
Doanh thu dịch vụ chung cư	524.480.589	423.617.664
Doanh thu bán đất nền, đất dự án	-	2.038.807.996
Doanh thu dịch vụ khác	236.329.914	49.124.029
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>12.795.250.402</b>	<b>14.050.194.403</b>

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND</b>
Giá vốn cho thuê văn phòng	3.963.544.022	3.497.175.855
Phí dịch vụ chung cư	352.626.347	409.908.844
Giá vốn đất nền, đất dự án	-	775.086.021
	<b>4.316.170.369</b>	<b>4.682.170.720</b>

Giá vốn theo yếu tố :

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND</b>
Chi phí lương	1.290.789.230	1.032.695.327
Chi phí khấu hao	723.363.194	718.826.214
Chi phí khác	2.302.017.945	2.155.563.158
Giá vốn đất nền, đất dự án	-	775.086.021
	<b>4.316.170.369</b>	<b>4.682.170.720</b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND</b>
Lãi tiền gửi ngân hàng	4.399.833.420	4.650.397.467
Cổ tức từ công ty con	15.400.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	228.343.366
	<b>19.799.833.420</b>	<b>5.078.743.853</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

**5.4 Chi phí tài chính**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	1.093.785.715	3.043.660.852
Lỗi chênh lệch tỷ giá	75.877.318	-
	<b>1.172.663.033</b>	<b>3.043.660.852</b>

**5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND</b>
Chi phí nhân viên quản lý	3.142.209.466	2.365.424.052
Chi phí khấu hao tài sản	-	6.916.660
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	1.201.092.511	1.316.920.797
	<b>4.343.301.977</b>	<b>3.689.261.509</b>

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

	<b>Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND</b>
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	22.573.757.510	7.570.874.534
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	240.100.024	108.046.656
Thu nhập không chịu thuế (lợi nhuận được nhận)	(15.400.000.000)	-
Chênh lệch tạm thời		
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư	-	(228.338.503)
Chuyển lỗ của hoạt động chính năm trước	-	(5.200.514.632)
<b>Lợi nhuận tính thuế</b>	<b>7.413.857.534</b>	<b>2.250.068.055</b>
Thuế suất	20%	22%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>1.482.771.507</b>	<b>495.014.972</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

**6. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

Kết quả kinh doanh cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và ngày 30 tháng 6 năm 2015

Đơn vị tính : triệu VND

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Doanh thu	-	2.039	12.358	11.962	437	49	12.795	14.050
Giá vốn	-	(775)	(4.316)	(3.907)	-	-	(4.316)	(4.682)
<b>Kết quả bộ phận</b>	-	<b>1.264</b>	<b>8.042</b>	<b>8.055</b>	<b>437</b>	<b>49</b>	<b>8.479</b>	<b>9.368</b>
Chi phí không phản bổ							(4.351)	(3.759)
Chi phí tài chính							(1.173)	(3.044)
Doanh thu tài chính							19.800	5.079
Lợi nhuận khác							(181)	(73)
Thuế TNDN hiện hành							(1.483)	(495)
Thuế TNDN hoãn lại							-	(1.194)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>							<b>21.091</b>	<b>5.882</b>

Chi phí khấu hao

723

7

723

726

Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính : triệu VND

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2016	31/12/2015
Tài sản bộ phận	221.011	182.630	11.872	12.036	141.450	126.800	374.333	321.466
Tài sản không phản bổ							155.908	188.686
<b>Cộng tài sản</b>							<b>530.241</b>	<b>510.152</b>
Nợ phải trả bộ phận	106.211	78.438	23.808	26.113	77	60	130.096	104.611
Nợ phải trả không phản bổ							5.245	10.676
<b>Cộng nợ phải trả</b>							<b>135.341</b>	<b>115.287</b>

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 kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

**7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/06/2015	31/12/2015	30/06/2015	31/12/2015
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	125.731	148.328	125.731	148.328
Đầu tư tài chính ngắn hạn	25.563	38.552	25.563	38.552
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	713	779	713	779
Phải thu ngắn hạn khác	2.029	1.075	2.029	1.075
	<b>154.036</b>	<b>188.734</b>	<b>154.036</b>	<b>188.734</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán ngắn hạn	14.555	1.320	14.555	1.320
Phải trả ngắn hạn khác	3.226	5.861	3.226	5.861
Phải trả dài hạn khác	112.225	97.432	112.225	97.432
	<b>130.006</b>	<b>104.613</b>	<b>130.006</b>	<b>104.613</b>

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015. Tuy nhiên Ban Giám đốc ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trong yếu tố giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

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

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

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phải 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 phải sinh tại ngày 30 tháng 6 năm 2016.

Đơn vị tính: Triệu VND

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 2 năm	Từ 2 đến 5 năm
<b>Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016</b>			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	17.781	6.149	106.076
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015</b>			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	7.181	5.965	91.466



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

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

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND
<b>Báo Tuổi Trẻ</b>		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.156.359.352	3.066.206.856
<b>Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỳ 21</b>		
Cổ tức nhận được	17.000.000.000	-
<b>Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 21</b>		
Góp vốn	15.000.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long</b>		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án	14.610.000.000	3.000.000.000

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

Bên liên quan/Nội dung số dư	30/06/2016 VND	31/12/2015 VND
<b>Báo Tuổi Trẻ</b>		
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(3.156.358.352)	(5.667.593.359)
Phải trả dài hạn khác - góp vốn liên doanh Yoco	(14.334.529.046)	(14.334.529.046)
<b>Công ty TNHH TM XD Khải Hoàn</b>		
Phải thu tiền cho mượn	500.000.000	500.000.000
<b>Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long</b>		
Phải trả dài hạn khác - nhận góp vốn đầu tư dự án 9B7	(91.741.692.288)	(77.131.692.288)

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

	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND
Lương và thưởng, thủ lao, các khoản khác	1.683.522.000	1.664.828.400

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

### 8.2 Các cam kết

#### Cam kết đầu tư vốn

Đến ngày 30 tháng 6 năm 2016, 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.

Và Công ty còn phải chi trả 16,03 tỷ VND để mua lại phần vốn trong Công ty TNHH An Việt và Công ty MTAS theo biên bản thỏa thuận chuyển nhượng vốn góp.

#### Các cam kết phải trả

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, các khoản phải trả chưa thực hiện đối với hợp đồng đã ký kết về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại quận Thủ Đức là 9 tỷ VND.

### 8.3 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

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



NGUYỄN MẠNH HẢO

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 8 năm 2016

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Người lập/ Kế toán trưởng