

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

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

**MỤC LỤC**

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	1-3
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	4
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5-6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9-34

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

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị hân hạnh trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 và các công ty con cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015.

### 1. Thông tin chung

#### 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 chính của Công ty được đặt tại 41 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%
  - Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 :
  - Địa chỉ : thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%
  - Hoạt động chính : kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏ Đá Chim.
- Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn :
  - Địa chỉ : số 41, Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%
  - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và khai thác du lịch.
- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : số 25A Mạc Cửu, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%
  - Hoạt động chính : dịch vụ lưu trú, dịch vụ hỗ trợ quảng bá và tổ chức tua du lịch.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**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 năm tài chính và cho 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 Tân	Kế toán trưởng

**3. Đánh giá tình hình kinh doanh**

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất đính kèm.

**4. Kiểm toán viên**

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



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

---

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

Ban giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty và các công ty con 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. Để lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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 và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bảng thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày, được lập phù hợp với 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.



**Ông TRẦN MINH ĐỨC**  
Chủ tịch

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



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21**  
**Các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban Giám đốc**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được lập ngày 29 tháng 3 năm 2016 từ trang 5 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 và các công ty con. 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 và các công ty con 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 hợp nhất.

### Vấn đề khác

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>244.230.897.611</b>	<b>239.482.277.467</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>182.744.027.402</b>	<b>126.817.755.136</b>
Tiền	111		21.612.815.108	11.692.710.525
Các khoản tương đương tiền	112		161.131.212.294	115.125.044.611
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>48.691.183.333</b>	<b>97.727.666.667</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		48.691.183.333	97.727.666.667
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>8.852.315.090</b>	<b>11.455.473.734</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	2.276.829.073	2.511.773.197
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		5.021.984.395	7.737.736.728
Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	2.434.486.167	2.086.948.354
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(880.984.545)	(880.984.545)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.635.102.309</b>	<b>1.887.804.878</b>
Hàng tồn kho	141	4.6	1.635.102.309	1.887.804.878
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.308.269.477</b>	<b>1.593.577.052</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.7	847.308.991	1.324.920.814
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.460.062.979	267.758.731
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	897.507	897.507
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>346.162.634.422</b>	<b>388.775.863.494</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>177.643.067</b>	<b>160.886.677</b>
Phải thu dài hạn khác	216		177.643.067	160.886.677
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>82.838.926.776</b>	<b>44.402.255.948</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	52.364.596.398	30.471.310.496
Nguyên giá	222		114.306.947.228	86.175.169.305
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(61.942.350.830)	(55.703.858.809)
Tài sản cố định vô hình	227	4.9	30.474.330.378	13.930.945.452
Nguyên giá	228		34.393.718.952	17.198.082.678
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.919.388.574)	(3.267.137.226)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.10	<b>11.811.712.855</b>	<b>12.931.395.643</b>
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)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>204.251.887.425</b>	<b>274.319.542.497</b>
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.11	180.562.810.076	228.383.954.335
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	23.689.077.349	45.935.588.162
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>44.916.285.411</b>	<b>51.089.261.665</b>
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		10.542.885.411	11.065.499.736
Đầu tư dài hạn khác	253		41.123.400.000	45.297.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.750.000.000)	(5.273.638.071)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.166.178.888</b>	<b>2.638.034.093</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.7	2.166.178.888	1.641.950.559
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.13	-	996.083.534
<b>Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>	4.14	-	<b>3.234.486.971</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>590.393.532.033</b>	<b>628.258.140.961</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>125.258.029.087</b>	<b>98.792.408.964</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>27.551.005.326</b>	<b>20.156.679.203</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311		2.718.072.158	1.100.159.279
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		169.288.068	361.642.003
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.15	9.222.488.929	4.452.273.655
Phải trả người lao động	314		3.018.630.242	3.908.926.809
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		135.650.229	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	7.316.903.316	6.286.702.559
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.17	4.969.972.384	4.046.974.898
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>97.707.023.761</b>	<b>78.635.729.761</b>
Phải trả dài hạn khác	337	4.16	97.431.879.364	78.596.764.135
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	4.13	232.667.500	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		42.476.897	38.965.626
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	4.18	<b>465.135.502.946</b>	<b>529.465.731.997</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>465.135.502.946</b>	<b>529.465.731.997</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		-	-
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		34.031.363.970	34.031.363.970
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		202.106.646.502	163.743.840.947
- Lũy kế các năm trước	421a		145.521.257.176	141.270.056.721
- Năm hiện hành	421b		56.585.389.326	22.473.784.226
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		13.173.706.600	10.057.833.782
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>590.393.532.033</b>	<b>628.258.140.961</b>

**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**



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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

	Mã số	Thuyết minh	2015 VND	2014 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>		<b>240.012.198.236</b>	<b>207.953.564.062</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	5.1	<b>240.012.198.236</b>	<b>207.953.564.062</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	5.2	<b>128.182.134.870</b>	<b>106.981.901.118</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>111.830.063.366</b>	<b>100.971.662.944</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	10.321.279.689	9.595.238.135
Chi phí tài chính	22	5.4	1.476.361.929	16.941.289.397
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
Lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	5.5	522.614.325	5.753.308.264
Chi phí bán hàng	25	5.6	13.917.249.023	9.047.735.423
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	17.345.663.583	18.594.297.792
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>88.889.454.195</b>	<b>60.230.270.203</b>
Thu nhập khác	31		267.015.087	505.577.589
Chi phí khác	32		445.224.016	327.330.112
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(178.208.929)</b>	<b>178.247.477</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>88.711.245.266</b>	<b>60.408.517.680</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	18.662.327.395	14.618.374.302
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.8	1.228.751.034	(777.637.771)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)</b>	<b>60</b>		<b>68.820.166.837</b>	<b>46.567.781.149</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.279.866.124	3.894.029.001
<b>Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ</b>	<b>61</b>		<b>65.540.300.713</b>	<b>42.673.752.148</b>
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ)		4.16	5.667.593.359	5.135.590.038
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ</b>	<b>60</b>		<b>59.872.707.354</b>	<b>37.538.162.110</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	3.529	2.047

(\*): 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**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

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

	Mã số	2015 VND	2014 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	88.711.245.266	60.408.517.680
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	8.677.788.280	7.198.883.320
Các khoản dự phòng	03	1.476.361.929	2.975.430.465
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	04	(512.310.839)	(81.848.566)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(9.240.752.914)	10.770.299.177
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</i>	08	<b>89.112.331.722</b>	<b>81.271.282.076</b>
Tăng các khoản phải thu	09	(996.398.746)	(4.822.937.926)
Giảm hàng tồn kho	10	48.815.261.182	52.468.780.863
Tăng các khoản phải trả	11	14.100.182.220	10.906.309.388
Tăng chi phí trả trước	12	(46.616.506)	(198.442.609)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(13.736.649.078)	(16.543.521.206)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	36.017.100	839.428.365
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.883.330.948)	(1.170.550.198)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>134.400.796.946</b>	<b>122.750.348.753</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(21.487.969.334)	(31.807.212.203)
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(93.727.666.667)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	49.036.483.334	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(373.400.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	4.174.000.000	19.910.210.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.619.666.545	9.513.389.569
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>41.342.180.545</b>	<b>(96.484.679.301)</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	(14.520.108.640)	(25.567.608.040)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(120.329.016.064)</b>	<b>(25.567.608.040)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>	<b>55.413.961.427</b>	<b>698.061.412</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM</b>	<b>60</b>	<b>126.817.755.136</b>	<b>126.037.845.158</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	512.310.839	81.848.566
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>	<b>182.744.027.402</b>	<b>126.817.755.136</b>

**NGUYỄN MẠNH HẢO****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 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
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

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

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

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

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

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

### Các công ty con

- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 85%;
  - Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
  - Hoạt động chính : kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim.
- Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn :
  - Địa chỉ : số 41, Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
  - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và khai thác du lịch.
- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : số 25A Mạc Cửu, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
  - Hoạt động chính : dịch vụ lưu trú, dịch vụ hỗ trợ quảng bá và tổ chức tua du lịch.

Vốn góp vào các công ty con :

	Vốn điều lệ	Tỷ lệ	Vốn đã góp	Vốn góp thừa/(thiếu)
	VND	góp vốn	31/12/2015	so với đăng ký
		%	VND	VND
Sao Mai Thế Kỷ 21	11.800.000.000	85	10.030.000.000	-
Hàm Tân Thế Kỷ 21	80.000.000.000	100	80.000.000.000	-
Khải Hoàn	1.750.000.000	100	1.750.000.000	-
MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	20.000.000.000	100	20.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Công ty liên doanh, liên kết**

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

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2015 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Codona Thế kỷ 21	50.000.000.000	50%	16.818.808.000	(8.181.192.000)

**Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Công ty có khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng Tuổi Trẻ (cao ốc Yoco) tại số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Đây là cao ốc mà Công ty và cơ quan Báo Tuổi Trẻ cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh. Tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50, lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng và sau phân phối quỹ dự trữ bắt buộc và khen thưởng phúc lợi được chia đều cho 2 bên.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con là 346 người (31 tháng 12 năm 2014 là 339 người).

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất :

- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH TMXD Khải Hoàn
- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21

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



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

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

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

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

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

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

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

### **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

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

#### **3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### **3.3 Các khoản đầu tư khác**

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản đầu tư vào đơn vị khác mà Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hay ảnh hưởng đáng kể. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc và lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.



### 3.4 Các khoản phải thu

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

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

### 3.5 Hàng tồn kho

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

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

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

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

### 3.6 Tài sản cố định

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

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

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

Nhà cửa vật kiến trúc	4 - 13 năm
Máy móc thiết bị	2 - 9 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Dụng cụ quản lý	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	5 - 18 năm

### 3.7 Tài sản cố định vô hình

Thời gian khấu hao cho một số nhóm tài sản như sau :

Chi phí đền bù giải tỏa	Theo thời hạn trên hợp đồng thuê đất
Chi phí lập đề án khai thác các mỏ bùn	3 - 4 năm
Giá trị thương quyền mỏ nước khoáng	16 năm
Phần mềm kế toán	3 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	Theo thời hạn trên GCN QSD đất
Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài	Không trích khấu hao



### **3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

### **3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí xây dựng các công trình chưa hoàn thành, mua sắm máy móc thiết bị chưa nghiệm thu và không trích khấu hao trong suốt giai đoạn đầu tư xây dựng dở dang.

### **3.10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước chủ yếu là chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong khoảng thời gian trả trước hoặc trong khoảng thời gian tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này với thời gian tối đa là 2 năm.

### **3.11 Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý thuần của tài sản và công nợ tiềm tàng của công ty con – Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư lần 2 (tháng 4 năm 2014) để tăng tỷ lệ nắm giữ từ 77% lên 85%. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí trong thời gian 5 năm (2014 – 2019). Tuy nhiên, theo hướng dẫn của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, nếu sau khi đã kiểm soát công ty con, công ty mẹ tiếp tục đầu tư vào công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm phải được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được coi là các giao dịch vốn chủ sở hữu.

### **3.12 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác**

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

### **3.13 Trích lập các quỹ**

*Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ*

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

*Trên báo cáo tài chính hợp nhất*

Các quỹ được trích lập theo Điều lệ công ty như trên, riêng phần lợi ích của cổ đông thiểu số đối với quỹ thuộc vốn chủ sở hữu (như quỹ đầu tư phát triển..) trên báo cáo tài chính của công ty con được ghi nhận vào giá trị lợi ích cổ đông thiểu số.



### **3.14 Doanh thu**

#### ***Doanh thu bán hàng***

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

### **3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 22% thu nhập chịu thuế.

### **3.16 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu là khoản lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ sau khi trừ đi phần lợi nhuận phải trả cho Báo Tuổi Trẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.

### **3.17 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty và các công ty con là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**3.18 Bên liên quan**

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

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

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	Việt Nam	Công ty liên doanh
Bảo Tuổi trẻ	Việt Nam	Cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long	Việt Nam	Nhận vốn góp đầu tư dự án

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Tiền mặt tồn quỹ	818.387.163	529.991.702
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.794.427.945	11.162.718.823
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	161.131.212.294	115.125.044.611
	<b>182.744.027.402</b>	<b>126.817.755.136</b>

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	172.411.489.337	172.411.489.337	118.024.307.897	118.024.307.897
USD	460.657,15	10.332.538.065	413.887,19	8.793.447.239
		<b>182.744.027.402</b>		<b>126.817.755.136</b>

**4.2 Các khoản đầu tư tài chính**

**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	<b>48.691.183.333</b>	<b>97.727.666.667</b>

**Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(a) 10.542.885.411	11.065.499.736
Đầu tư dài hạn khác	(b) 41.123.400.000	45.297.400.000
	<b>51.666.285.411</b>	<b>56.362.899.736</b>
Dự phòng:		
Đầu tư dài hạn khác	(c) (6.750.000.000)	(5.273.638.071)
	<b>(6.750.000.000)</b>	<b>(5.273.638.071)</b>
	<b>44.916.285.411</b>	<b>51.089.261.665</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

- (a) Khoản đầu tư dài hạn vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau :

	31/12/2015		31/12/2014	
	Giá trị sổ sách VND	Giá trị đầu tư VND	Giá trị sổ sách VND	Giá trị đầu tư VND
Công ty CP				
Codona Thế Kỷ 21	10.542.885.411	16.818.808.000	11.065.499.736	16.818.808.000
Công ty TNHH				
Tân Uyên	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000
	<b>10.542.885.411</b>	<b>31.818.808.000</b>	<b>11.065.499.736</b>	<b>31.818.808.000</b>

Biến động đầu tư dài hạn vào công ty liên doanh, liên kết trong năm được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau :

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	11.065.499.736	61.068.256.342
Lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	(522.614.325)	(5.753.308.264)
Chuyển sang đầu tư vốn vào đơn vị khác	-	(4.174.000.000)
Thu hồi/ chuyển nhượng vốn góp	-	(40.075.448.342)
Số dư cuối năm	<b>10.542.885.411</b>	<b>11.065.499.736</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

(b) Đầu tư dài hạn khác

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tình hình hoạt động	% sở hữu	31/12/2015 VND	% sở hữu	31/12/2014 VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông	TP. Hồ Chí Minh	Mua bán, kinh doanh chứng khoán	Ngưng hoạt động do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ra quyết định đình chỉ hoạt động	5%	6.750.000.000	5%	6.750.000.000
Dự án Khu dân cư Gò Sao, TP. Hồ Chí Minh Quận 12		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 <sup>2</sup>	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
					<b>41.123.400.000</b>		<b>45.297.400.000</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	5.273.638.071	2.162.037.016
Trích lập trong năm	1.476.361.929	3.111.601.055
Số dư cuối năm	<u>6.750.000.000</u>	<u>5.273.638.071</u>

Số dư dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cuối năm thể hiện khoản giảm giá cho khoản đầu tư vào Công ty cổ phần chứng khoán Viễn Đông.

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

	31/12/2015 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
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	1.497.261.484	551.848.950
	<u>2.276.829.073</u>	<u>2.511.773.197</u>

**4.4 Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Cho mượn tiền - không có lãi suất	-	381.500.000
Phải thu nhân viên	889.247.259	416.013.919
Lãi dự thu	177.286.550	-
Ký quỹ	114.000.000	-
Phải thu khác	1.253.952.358	1.289.434.435
	<u>2.434.486.167</u>	<u>2.086.948.354</u>

**4.5 Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu ngắn hạn 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
Trả trước cho người bán	375.600.000	375.600.000	375.600.000	375.600.000
Phải thu khác	505.384.545	505.384.545	505.384.545	505.384.545
	<u>880.984.545</u>	<u>880.984.545</u>	<u>880.984.545</u>	<u>880.984.545</u>

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

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	880.984.545	880.984.545
Trích lập trong năm	-	-
Số dư cuối năm	<u>880.984.545</u>	<u>880.984.545</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**4.6 Hàng tồn kho**

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Nguyên vật liệu	1.222.912.780	1.598.897.000
Công cụ, dụng cụ	261.041.000	156.064.570
Hàng hóa	151.148.529	132.843.308
	<b>1.635.102.309</b>	<b>1.887.804.878</b>

**4.7 Chi phí trả trước**

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công cụ dụng cụ	243.845.115	420.326.529
Chi phí thuê bãi giữ xe	307.539.142	291.999.997
Chi phí khác	295.924.734	612.594.288
	<b>847.308.991</b>	<b>1.324.920.814</b>
<i>Dài hạn</i>		
Chi phí sửa chữa	295.012.075	452.226.635
Chi phí thuê bãi giữ xe	58.586.114	219.108.331
Chi phí công cụ dụng cụ	1.578.049.095	869.456.715
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	212.551.233	-
Chi phí khác	21.980.371	101.158.878
	<b>2.166.178.888</b>	<b>1.641.950.559</b>

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

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	1.641.950.559	1.722.145.400
Tăng trong năm	2.297.971.991	1.156.975.827
Phân bổ vào chi phí trong năm	(1.773.743.662)	(1.237.170.668)
Số dư cuối năm	<b>2.166.178.888</b>	<b>1.641.950.559</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**4.8    Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Thảm cỏ cây xanh VND	Tài sản khác VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>							
Vào ngày 01/01/2015	69.090.910.646	6.210.776.777	4.010.627.839	512.016.700	2.994.890.352	3.355.946.991	86.175.169.305
Mua sắm trong năm	155.966.300	158.636.364	170.000.000	-	-	-	484.602.664
Tăng từ xây dựng cơ bản	25.163.051.338	1.269.638.646	944.249.455	-	-	698.419.299	28.075.358.738
Thanh lý	(428.183.479)	-	-	-	-	-	(428.183.479)
Vào ngày 31/12/2015	93.981.744.805	7.639.051.787	5.124.877.294	512.016.700	2.994.890.352	4.054.366.290	<b>114.306.947.228</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Vào ngày 01/01/2015	40.062.608.908	5.147.500.075	4.010.627.839	464.053.054	2.994.890.352	3.024.178.581	55.703.858.809
Khấu hao trong năm	5.432.939.689	708.309.744	123.805.496	38.463.137	-	329.571.578	6.633.089.644
Thanh lý	(394.597.623)	-	-	-	-	-	(394.597.623)
Vào ngày 31/12/2015	45.100.950.974	5.855.809.819	4.134.433.335	502.516.191	2.994.890.352	3.353.750.159	<b>61.942.350.830</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Vào ngày 01/01/2015	29.028.301.738	1.063.276.702	-	47.963.646	-	331.768.410	30.471.310.496
Vào ngày 31/12/2015	48.880.793.831	1.783.241.968	990.443.959	9.500.509	-	700.616.131	<b>52.364.596.398</b>

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 24.685.812.864 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 20.758.228.571 VND).



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**4.9 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm kế toán VND	Chi phí đền bù giải tỏa VND	Quyền sử dụng đất VND	Phí giấy phép khai thác mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Công VND
<b>Nguyên giá</b>						
Vào ngày 01/01/2015	251.942.840	15.584.734.702	200.000.000	761.405.136	400.000.000	17.198.082.678
Tăng từ xây dựng cơ bản	-	-	17.195.636.274	-	-	17.195.636.274
Vào ngày 31/12/2015	251.942.840	15.584.734.702	17.395.636.274	761.405.136	400.000.000	<b>34.393.718.952</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Vào ngày 01/01/2015	65.120.840	2.861.755.942	-	115.260.472	224.999.972	3.267.137.226
Khấu hao trong năm	50.616.000	543.121.632	-	33.513.720	24.999.996	652.251.348
Vào ngày 31/12/2015	115.736.840	3.404.877.574	-	148.774.192	249.999.968	<b>3.919.388.574</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Vào ngày 01/01/2015	186.822.000	12.722.978.760	200.000.000	646.144.664	175.000.028	13.930.945.452
Vào ngày 31/12/2015	136.206.000	12.179.857.128	17.395.636.274	612.630.944	150.000.032	<b>30.474.330.378</b>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 984.694.422 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 984.694.422 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**4.10 Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng  VND
<b>Nguyên giá</b>				
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	<b>36.542.225.319</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2015	782.375.799	20.315.600.433	2.240.088.944	23.338.065.176
Khấu hao trong năm	-	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	<b>24.730.512.464</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
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	<b>11.811.712.855</b>

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

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

	31/12/2015 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 (*)	96.011.478.336	71.526.692.024
- Khu cao ốc - căn hộ Huỳnh Tấn Phát, Quận 7	-	73.518.244.351
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	713.642.742	687.217.712
- Khu du lịch suối khoáng Phong Điền, Bình Thuận	1.577.640.288	1.457.494.788
	<b>180.562.810.076</b>	<b>228.383.954.335</b>

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	195.777.013.680
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	3.292.179.979	2.487.017.700
	<b>180.562.810.076</b>	<b>228.383.954.335</b>

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



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**4.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	45.935.588.162	16.120.681.500
Tăng trong năm	23.137.654.274	31.051.761.162
Kết chuyển tài sản cố định hữu hình trong năm	(28.075.358.738)	(1.132.854.500)
Kết chuyển tài sản cố định vô hình trong năm	(17.195.636.274)	-
Kết chuyển chi phí trong năm	(113.170.075)	(104.000.000)
Số dư cuối năm	<b>23.689.077.349</b>	<b>45.935.588.162</b>

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

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
Chi phí xây dựng KDL Mỏ Đá Chim	-	53.200.000
Chi tiền nhận chuyển nhượng đất (*)	11.692.435.532	11.675.749.432
Chi phí Mỏ Vĩnh Phương	6.387.372.569	6.384.038.569
Dự án mở rộng Tháp Bà 2	3.955.536.478	12.429.183.899
Dự án nâng cấp Tháp Bà 1	435.179.085	-
Khách sạn Đảo Ngọc – Phú Quốc	928.155.503	15.103.018.080
Khác	290.398.182	290.398.182
	<b>23.689.077.349</b>	<b>45.935.588.162</b>

(\*) Chi tiết tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chủ yếu bao gồm giá trị quyền sử dụng đất tại tổ 15, Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang để tiến hành mở rộng khu tắm bùn. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, tập đoàn chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

**4.13 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 do chênh lệch tạm thời được khấu trừ/ (chịu thuế) :		
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ, khấu hao	10.567.638	6.820.583
Lỗi từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính	-	1.144.113.219
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(243.235.138)	(154.850.268)
	<b>(232.667.500)</b>	<b>996.083.534</b>

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%).

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

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	996.083.534	218.445.763
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	(1.228.751.034)	777.637.771
Số dư cuối năm	<b>(232.667.500)</b>	<b>996.083.534</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**4.14 Lợi thế thương mại**

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	3.234.486.971	-
Phát sinh tăng lợi thế thương mại	-	3.805.278.791
Phân bổ vào chi phí trong năm	-	(570.791.820)
Ghi nhận vào lợi nhuận chưa phân phối (xem thuyết minh 3.11 và 4.18)	(3.234.486.971)	-
Số dư cuối năm	-	<b>3.234.486.971</b>

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

	Vào ngày 01/01/2015 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Vào ngày 31/12/2015 VND
Thuế giá trị gia tăng	450.817.042	11.440.174.306	(11.586.955.964)	304.035.384
Thuế tiêu thụ đặc biệt	87.368.574	940.907.336	(954.685.700)	73.590.210
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.796.431.819	18.662.327.395	(13.736.649.078)	8.722.110.136
Thuế thu nhập cá nhân	58.456.059	1.021.024.343	(1.022.352.581)	57.127.821
Thuế tài nguyên	15.242.280	221.769.960	(215.623.800)	21.388.440
Tiền thuê đất, thuế nhà đất	-	340.850.016	(340.850.016)	-
Phí môi trường	43.060.374	510.214.597	(509.935.540)	43.339.431
Thuế môn bài	-	15.000.000	(15.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>4.451.376.148</b>	<b>33.152.267.953</b>	<b>(28.382.052.679)</b>	<b>9.221.591.422</b>
Trong đó				
Phải thu	(897.507)			(897.507)
Phải trả	4.452.273.655			9.222.488.929

**4.16 Phải trả khác**

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	-	17.245.728
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	1.080.091.137	713.636.133
	<b>7.316.903.316</b>	<b>6.286.702.559</b>
<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
	<b>97.431.879.364</b>	<b>78.596.764.135</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 năm 2015, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 5.965.658.030 VND (năm 2014 là 5.815.218.430 VND).

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu dân cư 9B-7 Khu đô thị Nam Sài Gòn 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**4.17 Quỹ khen thưởng và phúc lợi ("KTPL")**

	<b>2015</b> VND	<b>2014</b> VND
Số dư đầu năm	4.046.974.898	5.211.275.943
Trong năm :		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ	3.287.318.028	2.228.918.184
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông không kiểm soát	163.993.306	168.568.862
Thu khác	36.017.100	113.867.000
Sử dụng quỹ	(2.564.330.948)	(3.675.655.091)
Số dư cuối năm	<b>4.969.972.384</b>	<b>4.046.974.898</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**4.18 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 chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
<b>Năm 2014</b>							
Số dư 01/01/2014	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	34.031.363.970	154.200.516.421	10.527.094.852	520.391.668.541
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	42.673.752.148	3.894.029.001	46.567.781.149
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(2.228.918.184)	(168.568.862)	(2.397.487.046)
Thường 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)
Giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát do Công ty mua lại vốn góp trong công ty con	-	-	-	-	-	(4.194.721.209)	(4.194.721.209)
<b>Số dư 31/12/2014</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>(18.474.260.952)</b>	<b>34.031.363.970</b>	<b>163.743.840.947</b>	<b>10.057.833.782</b>	<b>529.465.731.997</b>
<b>Năm 2015</b>							
Số dư 01/01/2015	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	34.031.363.970	163.743.840.947	10.057.833.782	529.465.731.997
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(105.808.907.424)	-	-	-	(105.808.907.424)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	65.540.300.713	3.279.866.124	68.820.166.837
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(3.287.318.028)	(163.993.306)	(3.451.311.334)
Thường HĐQT và BKS	-	-	-	-	(319.000.000)	-	(319.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(5.667.593.359)	-	(5.667.593.359)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.669.096.800)	-	(14.669.096.800)
Chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con	-	-	-	-	(3.234.486.971)	-	(3.234.486.971)
<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>34.031.363.970</b>	<b>202.106.646.502</b>	<b>13.173.706.600</b>	<b>465.135.502.946</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

**Vốn cổ phần :** Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, vốn điều lệ của Công ty là 193.363.710.000 VND, chia thành 19.336.371 cổ phần.

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

**b) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối**

	Lũy kế các năm trước VND	Năm hiện hành VND	Cộng VND
<b>Năm 2014</b>			
Số dư 01/01/2014	154.200.516.421	-	154.200.516.421
Lợi nhuận trong năm	-	42.673.752.148	42.673.752.148
Trích lập quỹ KTPL	-	(2.228.918.184)	(2.228.918.184)
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)
Chia cổ tức	(12.835.459.700)	(12.835.459.700)	(25.670.919.400)
Số dư 31/12/2014	<b>141.270.056.721</b>	<b>22.473.784.226</b>	<b>163.743.840.947</b>
<b>Năm 2015</b>			
Số dư 01/01/2015	163.743.840.947	-	163.743.840.947
Lợi nhuận trong năm	-	65.540.300.713	65.540.300.713
Trích lập quỹ KTPL	-	(3.287.318.028)	(3.287.318.028)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(5.667.593.359)	(5.667.593.359)
Chi thường HĐQT và BKS	(319.000.000)	-	(319.000.000)
Chia cổ tức	(14.669.096.800)	-	(14.669.096.800)
Chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con	(3.234.486.971)	-	(3.234.486.971)
Số dư 31/12/2015	<b>145.521.257.176</b>	<b>56.585.389.326</b>	<b>202.106.646.502</b>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

**d) Cổ phiếu**

	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
- Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(5.799.896)	(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		

**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>2015 VND</b>	<b>2014 VND</b>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	24.408.190.322	22.909.401.579
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	68.178.574.030	65.313.102.486
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	12.778.851.663	12.708.387.783
Doanh thu từ chuyển nhượng đất nền, dự án	134.433.919.723	106.931.399.487
Doanh thu dịch vụ khác	212.662.498	91.272.727
	<b>240.012.198.236</b>	<b>207.953.564.062</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>240.012.198.236</b>	<b>207.953.564.062</b>

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	<b>2015 VND</b>	<b>2014 VND</b>
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	8.494.077.358	8.492.462.866
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	25.928.524.483	24.369.152.275
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	13.932.208.331	14.519.183.172
Giá vốn chuyển nhượng đất nền, dự án	79.827.324.698	59.601.102.805
	<b>128.182.134.870</b>	<b>106.981.901.118</b>

Giá vốn hàng bán theo yếu tố :

	<b>2015 VND</b>	<b>2014 VND</b>
Chi phí nguyên vật liệu	7.058.294.281	7.859.791.711
Chi phí nhân công	19.404.898.927	17.865.069.843
Chi phí khấu hao	8.545.740.501	7.071.378.035
Chi phí đất nền	79.827.324.698	59.143.160.534
Chi phí khác	13.345.876.463	15.042.500.995
	<b>128.182.134.870</b>	<b>106.981.901.118</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	2015 VND	2014 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và tiền cho vay	9.796.953.095	9.513.389.569
Lãi chênh lệch tỷ giá	519.354.816	81.848.566
Khác	4.971.778	-
	<b>10.321.279.689</b>	<b>9.595.238.135</b>

**5.4 Chi phí tài chính**

	2015 VND	2014 VND
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư vào công ty liên kết	-	13.829.688.342
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	1.476.361.929	3.111.601.055
	<b>1.476.361.929</b>	<b>16.941.289.397</b>

**5.5 Lỗ trong công ty liên doanh, liên kết**

Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết thể hiện khoản lỗ từ khoản đầu tư vào công ty liên doanh – Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21 theo tỷ lệ góp vốn 50%.

	2015 VND	2014 VND
Lỗ trong Công ty Codona Thế Kỷ 21	<b>522.614.325</b>	<b>5.753.308.264</b>

**5.6 Chi phí bán hàng**

	2015 VND	2014 VND
Chi phí nhân viên	2.780.595.595	2.290.945.355
Chi phí khấu hao tài sản cố định	32.959.790	6.023.345
Chi phí hoa hồng	6.052.961.183	1.996.831.761
Các chi phí khác	5.050.732.455	4.753.934.962
	<b>13.917.249.023</b>	<b>9.047.735.423</b>

**5.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	2015 VND	2014 VND
Chi phí nhân viên	12.143.592.624	12.442.434.307
Chi phí khấu hao tài sản cố định	99.087.989	121.481.940
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	382.154.000
Lợi thế thương mại (thuyết minh 3.11 và 4.14)	-	570.791.820
Các chi phí khác	5.102.982.970	5.077.435.725
	<b>17.345.663.583</b>	<b>18.594.297.792</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	2015 VND	2014 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.662.327.395	14.618.374.302
Chi phí/ (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại (thuyết minh 4.13)	1.228.751.034	(777.637.771)
	<b>19.891.078.429</b>	<b>13.840.736.531</b>

**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	2015 VND	2014 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	88.711.245.266	60.408.517.680
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	1.146.747.117	1.362.959.503
Khoản chi từ quỹ phúc lợi được khấu trừ	(335.523.636)	-
Chênh lệch tạm thời		
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(512.310.839)	(81.411.375)
Chi phí năm trước đã chi được trừ trong năm hiện hành	(1.031.002.652)	(1.500.000.000)
Chuyển lỗ của năm trước	(4.776.600.101)	-
Khoản lỗ chuyển sang năm sau	206.059.835	6.024.165.835
<b>Lợi nhuận tính thuế</b>	<b>83.408.614.900</b>	<b>66.214.231.643</b>
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành (thuế suất 22%)	18.349.895.298	14.567.130.962
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	312.432.097	51.243.340
	<b>18.662.327.395</b>	<b>14.618.374.302</b>

**5.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	2015	2014
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	59.872.707.354 VND	37.538.162.110 VND
Trừ trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	(3.287.318.028 VND)	-
	56.585.389.326 VND	37.538.162.110 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	16.035.051 CP	18.336.371 CP
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>3.529 VND/CP</b>	<b>2.047 VND/CP</b>



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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh, bao gồm : đầu tư dự án (đầu tư và kinh doanh dự án bất động sản); cho thuê văn phòng; dịch vụ tắm khoáng, bún; dịch vụ nhà hàng, khách sạn và dịch vụ khác.

Đơn vị tính : triệu VND

Đơn vị tính : triệu VND

31

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 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 :

Các tài sản tài chính bao gồm : các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty và các công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn").

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

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	182.744	126.818	182.744	126.818
Đầu tư tài chính ngắn hạn	48.691	97.728	48.691	97.728
Phải thu khách hàng	2.276	2.512	2.276	2.512
Phải thu khác	1.554	1.206	1.554	1.206
	<b>235.265</b>	<b>228.264</b>	<b>235.265</b>	<b>228.264</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	2.718	1.100	2.718	1.100
Các khoản phải trả khác	6.748	5.866	6.748	5.866
Phải trả dài hạn khác	97.432	78.597	97.432	78.597
	<b>106.898</b>	<b>85.563</b>	<b>106.898</b>	<b>85.563</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 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.

Tập đoàn có thể gặp phải các rủi ro thị trường và rủi ro tín dụng.

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

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

Đơn vị tính : Triệu VND

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 2 năm	Từ 2 đến 5 năm
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015</b>			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	9.466	5.966	91.466
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	6.966	5.815	72.782



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**8. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

**8.1 Giao dịch và số dư với các bên có liên quan**

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

Bên liên quan/ Nội dung giao dịch	2015 VND	2014 VND
<b>Báo Tuổi trẻ (cổ đông)</b>		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.667.593.359	5.135.590.038
<b>Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài</b>		
Chuyển nhượng vốn góp	4.174.000.000	-
<b>Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long</b>		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án	18.684.675.629	23.559.723.000

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

	31/12/2015 VND	31/12/2014 VND
<b>Báo Tuổi Trẻ</b>		
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
<b>Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long</b>		
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.

**8.3 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

#### 8.4 Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính hợp nhất năm hiện hành được trình bày theo hướng dẫn của Thông tư số 202/2014/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 hợp nhất của năm hiện hành, chi tiết như sau:

		Số liệu trên báo cáo năm trước (31/12/2014 hoặc năm 2014)	Điều chỉnh phân loại lại tăng/(giảm)		Số liệu so sánh trình bày lại (31/12/2014 hoặc năm 2014)
	Mã số	VND	VND	Mã số	VND
<b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>					
Đầu tư ngắn hạn	121	97.727.666.667	(97.727.666.667)	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	97.727.666.667	123	97.727.666.667
Phải thu khác	135	1.645.934.435	441.013.919	136	2.086.948.354
Tài sản ngắn hạn khác	158	441.013.919	(441.013.919)	155	-
Hàng tồn kho	140	230.271.759.213	(228.383.954.335)	140	1.887.804.878
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	-	228.383.954.335	241	228.383.954.335
Tài sản dài hạn khác	268	160.886.677	(160.886.677)	268	-
Phải thu dài hạn khác	218	-	160.886.677	216	160.886.677
Vốn chủ sở hữu (*)	400/			400/	
	410	519.407.898.215	10.057.833.782	410	529.465.731.997
Quỹ đầu tư phát triển	417	13.786.392.970	24.244.971.040	418	34.031.363.970
Quỹ dự phòng tài chính	418	24.244.971.040	(24.244.971.040)	-	-
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	209.103.187.294	(1.149.623.232)		207.953.564.063
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	(1.149.623.232)	1.149.623.232		-

(\*) : Theo hướng dẫn của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, lợi ích cổ đông không kiểm soát trong các Công ty con được xác định và trình bày thành một chỉ tiêu riêng biệt thuộc phần vốn chủ sở hữu trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### 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 hợp nhất.



**NGUYỄN MẠNH HẢO**

**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: ....26...../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 hợp nhất.**

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

Khoản mục	2015	2014	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần	240.0124.198.236	207.953.564.062	32.058.634.174	15,42%
Giá vốn	128.182.134.870	106.981.901.118	21.200.233.752	19,82%
Chi phí hoạt động TC	1.476.361.929	16.941.289.397	-15.464.927.468	-91,29%
Chi phí bán hàng	13.917.249.023	9.047.735.423	4.869.513.600	53,82%
Lợi nhuận sau thuế	68.820.166.837	46.567.781.149	22.252.385.688	47,78%

Lợi nhuận sau thuế năm 2015 tăng 47,78% so với năm 2014 do các nguyên nhân sau:

Doanh thu thuần 2015 tăng 32 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 và doanh thu dịch vụ tắm khoáng bùn tăng 2,8 tỷ đồng so với 2014, đồng thời giá vốn của 2 hoạt động này tăng 21,2 tỷ so với 2014.

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.

Chi phí bán hàng 2015 tăng 4,8 tỷ đồng so với 2014 chủ yếu do chi phí hoa hồng từ chuyển nhượng hoạt động bất động sản tăng và chi phí nhân viên.

Các khoản mục trên làm lợi nhuận trước thuế 2015 tăng 28,3 tỷ và lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 22,2 tỷ đồng 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**