

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số thuế : 0300978657



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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 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%
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : Thôn 6, xã Lộc Tân, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 70%

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 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 (miễn nhiệm vào ngày 26 tháng 4 năm 2016)
Ông Louis T. Nguyễn	Thành viên
Ông Đinh Thế Hiến	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 (miễn nhiệm vào ngày 26 tháng 4 năm 2016)
Ông Phạm Uyên Nguyên	Thành viên (miễn 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 Tiên Đạt	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Minh Tần	Kế toán trưởng

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 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 kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban giám đốc Công ty được yêu cầu:

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

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

Ban giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính của Công ty tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

6. Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đã được kiểm toán đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và được lập phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.


Thay mặt Hội đồng Quản trị

Ông TRẦN CÔNG TUẤN

Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2017

Số : 21CEN/026(A).HCM.16

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty cổ phần Thế Kỳ 21 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 3 năm 2017 từ trang 5 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

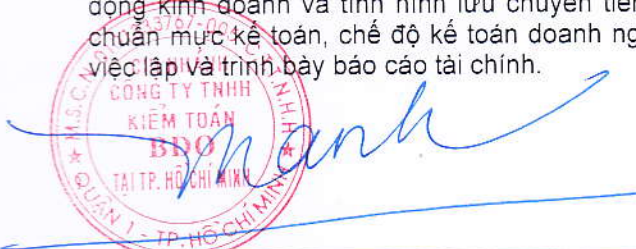
Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Thế Kỳ 21 tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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.



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 20 tháng 3 năm 2017



TRẦN THỊ MAI HƯƠNG

Kiểm toán viên

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		188.919.263.597	193.227.502.834
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	143.723.118.687	148.328.038.598
Tiền	111		21.339.515.195	12.345.838.840
Các khoản tương đương tiền	112		122.383.603.492	135.982.199.758
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	28.843.126.130	38.552.183.333
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		28.843.126.130	38.552.183.333
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		10.293.510.211	4.893.618.847
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	2.187.310.390	779.567.589
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	5.018.907.722	3.039.542.932
Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	3.415.092.099	1.402.308.326
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(327.800.000)	(327.800.000)
Tài sản ngắn hạn khác	150		6.059.508.569	1.453.662.056
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		398.958.320	194.628.165
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	5.660.550.249	1.259.033.891
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		462.747.412.591	316.924.778.548
Các khoản phải thu dài hạn	210		5.000.000.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.7	5.000.000.000	-
Tài sản cố định	220		-	4.409.190
Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	-	4.409.190
Nguyên giá	222		3.695.538.162	3.695.538.162
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.695.538.162)	(3.691.128.972)
Tài sản cố định vô hình	227	3.5	-	-
Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45.662.840)	(45.662.840)
Bất động sản đầu tư	230	4.9	10.530.790.037	11.811.712.855
Nguyên giá	231		36.542.225.319	36.542.225.319
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(26.011.435.282)	(24.730.512.464)
Tài sản dở dang dài hạn	240		291.654.176.591	178.985.169.788
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.10	291.654.176.591	178.985.169.788
Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	155.562.445.963	126.123.486.715
Đầu tư vào công ty con	251		144.283.000.000	118.917.150.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		40.234.753.000	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		(70.078.707.037)	(65.735.871.285)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		651.666.676.188	510.152.281.382

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		253.975.337.381	115.286.891.274
Nợ ngắn hạn	310		117.820.383.115	17.611.776.772
Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	44.018.948.454	1.320.435.627
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	14.078.889.900	-
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.13	2.228.040.881	6.612.978.178
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		360.000.000	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		22.777.526	135.650.229
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	53.600.905.414	6.429.801.848
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.14	3.510.820.940	3.112.910.890
Nợ dài hạn	330		136.154.954.266	97.675.114.502
Phải trả dài hạn khác	337	4.15	136.112.376.874	97.431.879.364
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.6	42.577.392	243.235.138
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.16	397.691.338.807	394.865.390.108
Vốn chủ sở hữu	410		397.691.338.807	394.865.390.108
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
Thặng dư 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		32.654.220.091	32.654.220.091
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		149.213.332.842	146.387.384.143
- Các năm trước	421a		129.541.614.143	107.252.547.616
- Năm hiện hành	421b		19.671.718.699	39.134.836.527
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		651.666.676.188	510.152.281.382



NGUYỄN MẠNH HẢO

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2017

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Người lập/ Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		64.201.065.293	159.054.772.543
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	10	5.1	64.201.065.293	159.054.772.543
Giá vốn hàng bán	11	5.2	33.467.415.389	88.321.402.056
Lợi nhuận gộp	20		30.733.649.904	70.733.370.487
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	23.446.995.987	8.735.350.461
Chi phí tài chính	22	5.4	4.342.835.752	6.385.833.417
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-
Chi phí bán hàng	25		334.402.676	3.761.887.367
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	10.121.597.883	8.609.266.600
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		39.381.809.580	60.711.733.564
Thu nhập khác	31		234.266.947	101.874.792
Chi phí khác	32		1.410.567.314	163.354.921
Lợi nhuận khác	40		(1.176.300.367)	(61.480.129)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		38.205.509.213	60.650.253.435
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.6	4.873.479.598	12.257.302.834
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.6	(200.657.746)	1.232.498.089
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	60		33.532.687.361	47.160.452.512
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh		4.15	12.513.652.859	5.667.593.359
Lợi nhuận chia cho chủ sở hữu			21.019.034.502	41.492.859.153

(*): 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 và Công ty Nam Long).



NGUYỄN MẠNH HẢO

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2017

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Người lập/ Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Mã số	2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	38.205.509.213	60.650.253.435
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.285.332.008	1.441.444.088
Các khoản dự phòng	03	4.342.835.752	6.385.833.417
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	04	(212.886.960)	(512.310.839)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(23.306.948.621)	(8.215.995.645)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	20.313.841.392	59.749.224.456
Tăng các khoản phải thu	09	(8.367.092.548)	(412.377.064)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(71.534.585.858)	48.682.704.113
Tăng các khoản phải trả	11	82.698.234.879	12.233.219.295
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(204.330.155)	159.745.745
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.358.178.460)	(8.695.781.961)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(1.551.405.753)	(1.680.418.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	11.996.483.497	110.036.316.184
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(272.764.500)
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(5.000.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	9.709.057.203	56.675.483.334
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(35.206.795.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	6.821.697.508	4.174.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	23.288.345.881	8.215.995.645
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(387.694.408)	68.792.714.479
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	(105.808.907.424)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(16.426.595.960)	(14.520.108.640)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(16.426.595.960)	(120.329.016.064)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50	(4.817.806.871)	58.500.014.599
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60	148.328.038.598	89.315.713.160
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	212.886.960	512.310.839
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	143.723.118.687	148.328.038.598



NGUYỄN MẠNH HÀO

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2017

NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Người lập/ Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 năm tài chính này, hoạt động chủ yếu của Công ty là cho thuê văn phòng, đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản.

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

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, số lượng nhân viên của Công ty là 48 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 năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 năm tài chính được qui đổi sang VND theo tỷ giá ngân hàng công bố tại ngày lập Bảng cân đối kế toán.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của 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. 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 với nguyên giá là 45.662.840 VND được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao hết trong thời gian 3 năm.

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 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 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 và kết quả được xác định một cách đáng tin cậy.

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

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

Doanh thu từ lợi nhuận được chia

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 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 tại ngày kết thúc năm tài chính, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến các năm trước.

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

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

3.14 Các bên có liên quan

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

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

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Khải Hoàn	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trân	Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty liên doanh
Báo Tuổi trẻ	Việt Nam	Cổ đông
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long	Việt Nam	Nhận vốn góp đầu tư dự án

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Tiền mặt tồn quỹ	210.264.978	299.769.323
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.129.250.217	12.046.069.517
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	122.383.603.492	135.982.199.758
	<u>143.723.118.687</u>	<u>148.328.038.598</u>

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

	31/12/2016		31/12/2015	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	132.307.756.229	132.307.756.229	137.995.500.533	137.995.500.533
USD	502.879,13	11.415.362.458	460.657,15	10.332.538.065
		<u>143.723.118.687</u>		<u>148.328.038.598</u>

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<u>28.843.126.130</u>	<u>38.552.183.333</u>

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
<i>Giá gốc:</i>		
Đầu tư vào công ty con	144.283.000.000	118.917.150.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	40.234.753.000	31.818.808.000
Đầu tư vào đơn vị khác	41.123.400.000	41.123.400.000
	<u>225.641.153.000</u>	<u>191.859.358.000</u>
<i>Dự phòng:</i>		
Đầu tư vào công ty con	(41.083.483.865)	(37.709.948.696)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(22.245.223.172)	(21.275.922.589)
Đầu tư vào đơn vị khác	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
	<u>(70.078.707.037)</u>	<u>(65.735.871.285)</u>
<i>Giá trị thuần</i>	<u>155.562.445.963</u>	<u>126.123.486.715</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Đầu tư vào công ty con						
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Tỉnh Khánh Hòa	Khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	Đang hoạt động	85%	15.587.150.000 (*)	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 Đa Chìm	Đang hoạt động; Đến ngày 31 tháng 12 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	80.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Khải Hoàn	TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng và khai thác du lịch, khai thác nước khoáng, bùn khoáng	Đã hoàn tất việc khảo sát thăm dò mỏ khoáng nóng Phong Điền và đang trình hồ sơ cho Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định để được cấp giấy phép khai thác	98,86%	1.730.000.000	1.730.000.000
Công ty TNHH MTV Đảo 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 xây dựng khách sạn Đảo Ngọc	100%	35.000.000.000	20.000.000.000

(*) : Trong năm 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 năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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	31/12/2016 VND	% sở hữu	31/12/2015 VND
Đầu tư vào công ty con Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất nông nghiệp kết hợp trên diện tích đất lâm nghiệp.	Đang triển khai trồng trà, cà phê.	70%	11.965.850.000	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết Công ty TNHH Tân Uyên	Tỉnh Bình Dương	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng		41%	15.000.000.000	41%	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (xem thuyết minh 4.16)	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư và kinh doanh Khu du lịch Sinh thái Hồ Sông Mây	Đang quy hoạch và đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây	50%	16.818.808.000	50%	16.818.808.000
Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trần	Tỉnh Trà Vinh	Trồng trọt, chăn nuôi, khai thác gỗ, thủy sản biển, bán buôn nông, lâm thủy sản....	Đang triển khai trồng và bán xoài	40%	8.415.945.000	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông	TP. Hồ Chí Minh	Mua bán, kinh doanh chứng khoán	Ngưng hoạt động do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ra quyết định đình chỉ hoạt động	5%	6.750.000.000	5%	6.750.000.000
Dự án Khu dân cư Gò Sao, 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 ²	Đang triển khai	49,43%	34.373.400.000	49,43%	34.373.400.000
					40.234.753.000		31.818.808.000
					41.123.400.000		41.123.400.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	41.083.483.865	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
Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trần	969.300.583	-
	<u>70.078.707.037</u>	<u>65.735.871.285</u>

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

	2016 VND	2015 VND
Số dự đầu năm	65.735.871.285	59.350.037.868
Trích lập trong năm	4.342.835.752	6.385.833.417
Số dự cuối năm	<u>70.078.707.037</u>	<u>65.735.871.285</u>

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Phải thu bán nhà tại dự án Camellia Garden	2.075.269.810	-
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	112.040.580	138.399.608
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, phí dịch vụ tại cao ốc YOCO	-	86.747.981
	<u>2.187.310.390</u>	<u>779.567.589</u>

4.4 Ứng trước cho người bán

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Công đoàn bảo Tuổi Trẻ (*)	4.000.000.000	-
Ứng trước cho người bán khác	1.018.907.722	3.039.542.932
	<u>5.018.907.722</u>	<u>3.039.542.932</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

4.5 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Lãi dự thu	18.602.740	-
Phải thu nhân viên	1.892.679.231	537.079.231
Phải thu tiền cho công ty con mượn	1.025.000.000	500.000.000
Phải thu khác	478.810.128	365.229.095
	<u>3.415.092.099</u>	<u>1.402.308.326</u>

4.6 Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2016		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	<u>327.800.000</u>	<u>327.800.000</u>	<u>327.800.000</u>	<u>327.800.000</u>

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

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	327.800.000	327.800.000
Số dư cuối năm	<u>327.800.000</u>	<u>327.800.000</u>

4.7 Phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Phải thu tiền cho công ty con vay	5.000.000.000	-
	<u>5.000.000.000</u>	<u>-</u>

Đây là khoản cho Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 vay theo hợp đồng vay vốn số 15/HĐ-2016 ngày 1 tháng 12 năm 2016 với lãi suất hiện đang áp dụng là 7%/năm, trong thời hạn 60 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 8,8 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

4.8 Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2016	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	3.695.538.162
Vào ngày 31/12/2016	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	3.695.538.162
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2016	421.827.000	2.832.521.662	436.780.310	3.691.128.972
Khấu hao trong năm	-	-	4.409.190	4.409.190
Vào ngày 31/12/2016	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	3.695.538.162
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2016	-	-	4.409.190	4.409.190
Vào ngày 31/12/2016	-	-	-	-

Vào ngày 31 tháng 12 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).

4.9 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2016	2.933.909.250	26.303.678.235	7.304.637.834	36.542.225.319
Vào ngày 31/12/2016	2.933.909.250	26.303.678.235	7.304.637.834	36.542.225.319
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2016	782.375.799	21.415.862.205	2.532.274.460	24.730.512.464
Khấu hao trong năm	-	988.737.302	292.185.516	1.280.922.818
Vào ngày 31/12/2016	782.375.799	22.404.599.507	2.824.459.976	26.011.435.282
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2016	2.151.533.451	4.887.816.030	4.772.363.374	11.811.712.855
Vào ngày 31/12/2016	2.151.533.451	3.899.078.728	4.480.177.858	10.530.790.037

Vào ngày 31 tháng 12 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 năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	82.815.864.953	82.260.048.710
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn (tên gọi hiện nay là Camellia Garden) (*)	207.724.105.208	96.011.478.336
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	713.642.742	713.642.742
Dự án tại Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức	400.563.688	-
	<u>291.654.176.591</u>	<u>178.985.169.788</u>

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất, thuế đất	146.237.261.748	129.359.678.176
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng, thiết kế, đo vẽ và xây dựng hoàn thiện căn hộ	139.064.668.552	47.910.951.921
Các chi phí khác	6.352.246.291	1.714.539.691
	<u>291.654.176.591</u>	<u>178.985.169.788</u>

(*) Đây là dự án cùng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần đầu tư Nam Long (xem thêm thuyết minh 4.15b).

4.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Phải trả người bán - Bên liên quan	448.899.999	-
Phải trả người bán - Bên thứ ba (*)	43.570.048.455	1.320.435.627
	<u>44.018.948.454</u>	<u>1.320.435.627</u>

(*) Bao gồm 43.030.815.083 VND là khoản phải trả cho Công ty TNHH MTV ĐTXD PT Nam Khang – Nhà thầu thi công dự án Camellia Garden.

4.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Người mua trả tiền trước - Bên thứ ba	14.078.889.900	-
	<u>14.078.889.900</u>	<u>-</u>

Bao gồm 13.976.829.900 VND các khoản ứng trước của khách hàng theo tiến độ để mua các căn hộ thuộc dự án Camellia Garden.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

4.13 Thuế*Thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) được khấu trừ*

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	1.259.033.891	-
Phát sinh trong năm:		
- Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	12.011.543.426	3.682.684.006
- Thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	(7.610.027.068)	(2.423.650.115)
Số dư cuối năm	<u>5.660.550.249</u>	<u>1.259.033.891</u>

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.590.178.459	4.873.479.598	(9.358.178.460)	2.105.479.597
Thuế thu nhập cá nhân	22.799.719	1.007.580.484	(907.818.919)	122.561.284
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	<u>6.612.978.178</u>	<u>5.884.060.082</u>	<u>(10.268.997.379)</u>	<u>2.228.040.881</u>

4.14 Quỹ khen thưởng, phúc lợi (“KTPL”)

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	3.112.910.890	2.116.306.664
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	1.347.315.803	2.358.022.626
Sử dụng quỹ trong năm	(949.405.753)	(1.361.418.400)
Số dư cuối năm	<u>3.510.820.940</u>	<u>3.112.910.890</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

4.15 Phải trả khác

		31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Ngắn hạn			
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh	(a)	5.927.033.863	5.667.593.359
Lợi nhuận phải trả Công ty Nam Long/ hợp tác kinh doanh	(b)	6.586.618.996	-
Khách hàng đặt cọc mua nhà thuộc dự án Camellia Garden		25.244.856.644	-
Bà Tăng Thị Cẩm Tú	(c)	9.990.000.000	-
Ông Trần Quang Mỹ	(d)	5.221.697.508	-
Ông Đỗ Đình Dũng	(e)	175.000.000	-
Cổ tức còn phải trả		386.392.860	569.218.820
Các khoản phải trả khác		69.305.543	192.989.669
		53.600.905.414	6.429.801.848
Dài hạn			
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ		6.036.155.540	5.965.658.030
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	(a)	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	(b)	115.741.692.288	77.131.692.288
		136.112.376.874	97.431.879.364

- (a) 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 2016, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 5.927.033.863 VND (năm 2015 là 5.667.593.359 VND).
- (b) 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. Trong năm 2016, Nam Long và Công ty bắt đầu mở bán các căn hộ thuộc dự án Camellia Garden, lợi nhuận sau thuế thu được từ việc mở bán các căn hộ này được chia theo tỷ lệ góp vốn là Nam Long : 60% và Công ty : 40%. Lợi nhuận phải chia cho Nam Long trong năm 2016 là 6.586.618.996 VND.
- (c) Đây là khoản tiền nhận từ bà Tăng Thị Cẩm Tú để chuyển nhượng lại diện tích 9.990 m² tại dự án Khu dân cư Phước Long B, quận 9 theo hợp đồng nguyên tắc vào ngày 15 tháng 7 năm 2016.
- (d) Theo hợp đồng nguyên tắc về chuyển nhượng cổ phần số 12/HĐCNV ngày 24 tháng 10 năm 2016, Công ty đồng ý chuyển nhượng toàn bộ 50% vốn góp (tương đương 16.818.808.000 VND) trong Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 cho ông Trần Quang Mỹ với giá trị chuyển nhượng là 13.221.697.000 VND. Và số tiền 5.221.697.508 VND là khoản ứng trước của ông Mỹ để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty trong công ty này.
- (e) Đây là khoản vốn còn phải trả cho ông Đỗ Đình Dũng để mua lại 70% vốn trong Công ty TNHH An Việt tại tỉnh Lâm Đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

4.16 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Năm trước						
Số dư 01/01/2015	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	32.654.220.091	122.240.644.416	476.527.557.805
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	47.160.452.512	47.160.452.512
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(2.358.022.626)	(2.358.022.626)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(319.000.000)	(319.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(5.667.593.359)	(5.667.593.359)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.669.096.800)	(14.669.096.800)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(105.808.907.424)	-	-	(105.808.907.424)
Số dư 31/12/2015	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	32.654.220.091	146.387.384.143	394.865.390.108
Năm nay						
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 năm	-	-	-	-	33.532.687.361	33.532.687.361
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(1.347.315.803)	(1.347.315.803)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(602.000.000)	(602.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(5.927.033.863)	(5.927.033.863)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	-	-	-	-	(6.586.618.996)	(6.586.618.996)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(16.243.770.000)	(16.243.770.000)
Số dư 31/12/2016	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	32.654.220.091	149.213.332.842	397.691.338.807

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 193.363.710.000 VND, chia thành 19.336.371 cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

	LNSTCPP của các năm trước VND	LNSTCPP năm hiện hành VND	Tổng VND
Năm trước			
Số dư 01/01/2015	122.240.644.416	-	122.240.644.416
Lợi nhuận trong năm	-	47.160.452.512	47.160.452.512
Trích lập quỹ KTPL	-	(2.358.022.626)	(2.358.022.626)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(5.667.593.359)	(5.667.593.359)
Chi thường HĐQT và BKS (319.000.000)	(319.000.000)	-	(319.000.000)
Chia cổ tức (14.669.096.800)	(14.669.096.800)	-	(14.669.096.800)
Số dư 31/12/2015	107.252.547.616	39.134.836.527	146.387.384.143
Năm nay			
Số dư 01/01/2016	146.387.384.143	-	146.387.384.143
Lợi nhuận trong năm	-	33.532.687.361	33.532.687.361
Trích lập quỹ KTPL	-	(1.347.315.803)	(1.347.315.803)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	(5.927.033.863)	(5.927.033.863)
Chia lãi hợp tác kinh doanh dự án Camellia Garden	-	(6.586.618.996)	(6.586.618.996)
Chi thường HĐQT và BKS (602.000.000)	(602.000.000)	-	(602.000.000)
Chia cổ tức (16.243.770.000)	(16.243.770.000)	-	(16.243.770.000)
Số dư 31/12/2016	129.541.614.143	19.671.718.699	149.213.332.842

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 (cổ tức năm 2014 : 15% mệnh giá).

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

	2016 VND	2015 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)	(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

	31/12/2016	31/12/2015
- Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(5.799.896)	(5.799.896)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.536.475	13.536.475
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND
- Cổ phiếu ưu đãi : không có		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

	2016 VND	2015 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	24.111.027.185	23.261.022.515
Doanh thu dịch vụ chung cư	969.225.599	1.147.167.807
Doanh thu bán nhà (Camellia Garden)	38.741.171.393	-
Doanh thu bán đất nền, đất dự án	-	134.433.919.723
Doanh thu dịch vụ khác	379.641.116	212.662.498
Doanh thu thuần	<u>64.201.065.293</u>	<u>159.054.772.543</u>

5.2 Giá vốn hàng bán

	2016 VND	2015 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	8.197.867.735	7.632.958.860
Phí dịch vụ chung cư	705.856.388	861.118.498
Giá vốn bán nhà (Camellia Garden)	24.563.691.266	-
Giá vốn đất nền, đất dự án	-	79.827.324.698
	<u>33.467.415.389</u>	<u>88.321.402.056</u>

Giá vốn theo yếu tố :

	2016 VND	2015 VND
Chi phí lương	2.542.894.613	2.052.427.758
Chi phí khấu hao	1.285.332.008	1.434.527.428
Chi phí khác	5.075.497.502	5.007.122.172
Giá vốn bán nhà (Camellia Garden)	24.563.691.266	-
Giá vốn đất nền, đất dự án	-	79.827.324.698
	<u>33.467.415.389</u>	<u>88.321.402.056</u>

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2016 VND	2015 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	7.906.948.621	8.215.995.645
Lợi nhuận được chia từ công ty con	15.400.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	140.047.366	519.354.816
	<u>23.446.995.987</u>	<u>8.735.350.461</u>

5.4 Chi phí tài chính

	2016 VND	2015 VND
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4.342.835.752	6.385.833.417
	<u>4.342.835.752</u>	<u>6.385.833.417</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.669.333.386	5.973.624.345
Chi phí khấu hao tài sản	-	6.916.660
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	2.452.264.497	2.628.725.595
	10.121.597.883	8.609.266.600

5.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp "TNDN"

	2016 VND	2015 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.873.479.598	12.257.302.834
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(200.657.746)	1.232.498.089
	4.672.821.852	13.489.800.923

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2016 VND	2015 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	38.205.509.213	60.650.253.435
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	558.600.042	571.354.921
Thu nhập không chịu thuế (lợi nhuận được nhận)	(15.400.000.000)	-
Chênh lệch tạm thời		
Chi phí trích trước đã hoàn nhập	-	(1.000.000.000)
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư	1.003.288.729	(512.310.839)
Chuyển lỗ của hoạt động chính năm trước	-	(4.776.600.101)
Lợi nhuận tính thuế	24.367.397.984	54.932.697.416
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành (2016: 20%, 2015: 22%)	4.873.479.598	12.085.193.431
Nộp bổ sung thuế TNDN năm 2014	-	172.109.403
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.873.479.598	12.257.302.834

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND	2016 VND	2015 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời:				
- Lãi chênh lệch tỷ giá	42.577.392	243.235.138	(200.657.746)	88.384.870
	42.577.392	243.235.138		
- Chuyển lỗ của hoạt động chính năm trước sang				- 1.144.113.219
(Thu nhập)/Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			(200.657.746)	1.232.498.089

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 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 năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 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	38.741	134.434	25.080	24.408	380	212	64.201	159.054
Giả vốn	(24.564)	(79.827)	(8.904)	(8.494)	-	-	(33.468)	(88.321)
Kết quả bộ phận	14.177	54.607	16.176	15.914	380	212	30.733	70.733
Chi phí không phân bổ							(10.456)	(12.371)
Doanh thu tài chính							23.447	8.735
Chi phí tài chính							(4.343)	(6.386)
Lỗ khác							(1.176)	(61)
Thuế TNDN hiện hành							(4.873)	(12.257)
Thuế TNDN hoãn lại							201	(1.233)
Lợi nhuận sau thuế							33.533	47.160

Chi phí mua sắm tài sản
Chi phí khấu hao

- -
1.285 1.435

273
1.442

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Tài sản bộ phận	298.729	182.630	10.799	12.036	160.985	126.800	470.513	321.466
Tài sản không phân bổ							181.154	188.686
Cộng tài sản							651.667	510.152
Nợ phải trả bộ phận	215.536	78.438	26.435	26.113	5.768	60	247.739	104.611
Nợ phải trả không phân bổ							6.236	10.676
Cộng nợ phải trả							253.975	115.287

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 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	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	143.723	148.328	143.723	148.328
Đầu tư tài chính ngắn hạn	28.843	38.552	28.843	38.552
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.187	779	2.187	779
Phải thu khác	8.087	1.075	3.087	1.075
	182.840	188.734	177.840	188.734
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán ngắn hạn	44.019	1.320	44.019	1.320
Phải trả ngắn hạn khác	53.215	5.861	53.215	5.861
Phải trả dài hạn khác	136.112	97.432	136.112	97.432
	233.346	104.613	233.346	104.613

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

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

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

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn trên hợp đồng. Công ty không có các công cụ tài chính phái sinh tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Đơn vị tính : Triệu VND

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 2 năm	Từ 2 đến 5 năm
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	97.234	6.036	130.076
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	7.181	5.965	91.466

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 năm như sau :

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	2016 VND	2015 VND
Báo Tuổi Trẻ		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.927.033.863	5.667.593.359
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỳ 21		
Cổ tức nhận được	17.000.000.000	-
Công ty TNHH TM XD Khải Hoàn		
Cho mượn tiền	-	500.000.000
Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21		
Góp vốn	11.900.000.000	-
Cho mượn tiền	525.000.000	-
Cho vay	5.000.000.000	-
Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trân		
Góp vốn	8.400.000.000	-
Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài		
Chuyển nhượng vốn góp	-	4.174.000.000
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 21		
Góp vốn	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án	38.610.000.000	18.684.675.629
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	6.586.618.996	-

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

Bên liên quan/Nội dung số dư	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Báo Tuổi Trẻ		
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(5.927.033.863)	(5.667.593.359)
Phải trả dài hạn khác - góp vốn liên doanh Yoco	(14.334.529.046)	(14.334.529.046)
Công ty TNHH TM XD Khải Hoàn		
Phải thu tiền cho mượn	500.000.000	500.000.000
Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21		
Phải thu tiền cho mượn	525.000.000	-
Cho vay	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long		
Phải trả dài hạn khác – nhận góp vốn đầu tư dự án 9B7	(115.741.692.288)	(77.131.692.288)
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(6.586.618.996)	-

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

	2016 VND	2015 VND
Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác	<u>3.168.222.000</u>	<u>2.997.444.400</u>

8.2 Cam kết phải trả

Vào ngày 31 tháng 12 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 năm tài chính

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



NGUYỄN MẠNH HÀO

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2017

NGUYỄN THỊ MINH TÀN

Người lập/ Kế toán trưởng