

Địa chỉ: 41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM, Việt Nam

Số điện thoại : (848) 38.256.395. Số fax: (848) 38.256.396

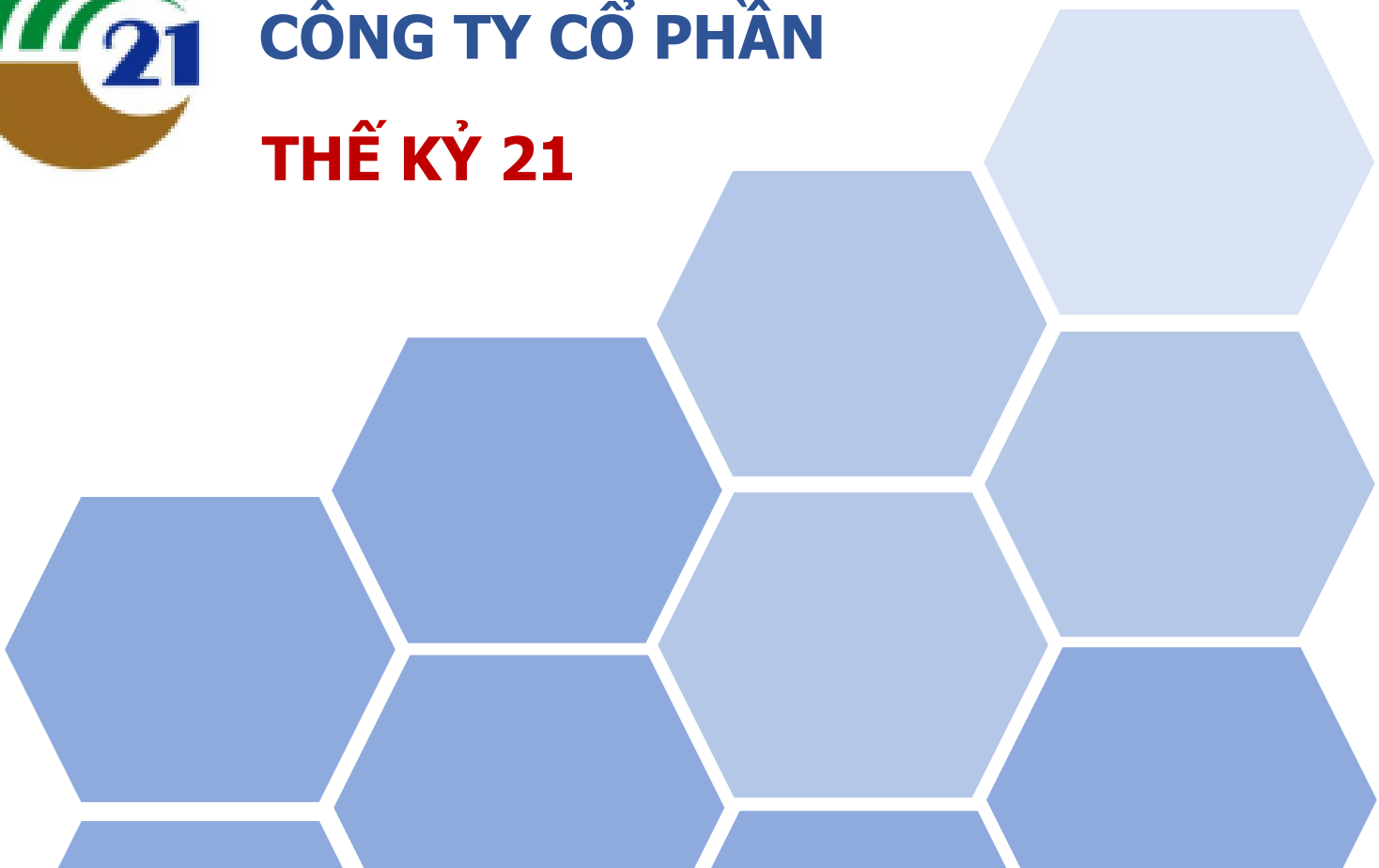
Website: <http://www.C21.com.vn>

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016



**CÔNG TY CỔ PHẦN**

**THẾ KỶ 21**



THÔNG TIN CHUNG	<b>1</b>
TỔ CHỨC NHÂN SỰ	<b>17</b>
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	<b>25</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	<b>39</b>



# MỤC LỤC

<b>55</b>	<b>BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>
<b>59</b>	<b>BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG</b>
<b>65</b>	<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN</b>

# THÔNG TIN CHUNG

---



- ✓ Thông tin khái quát
- ✓ Quá trình hình thành và phát triển
- ✓ Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- ✓ Mô hình quản trị, cơ cấu tổ chức
- ✓ Định hướng phát triển
- ✓ Rủi ro



# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

**Tên công ty** : CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

**Tên giao dịch** : CENTURY 21 JOINT STOCK COMPANY

**Tên viết tắt** : C21 JSC

**Giấy CNĐKDN số** : **0300978657** do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 12 vào ngày 16 tháng 05 năm 2016

**Vốn điều lệ** : 193.363.710.000 VNĐ

**Vốn đầu tư của chủ sở hữu**: 193.363.710.000 VNĐ

**Địa chỉ** : 41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM, Việt Nam

**Số điện thoại** : (848) 38.256.395

**Số fax** : (848) 38.256.396

**Website** : [www.C21.com.vn](http://www.C21.com.vn)

**Email** : [info@C21.com.vn](mailto:info@C21.com.vn)

Mã cổ phiếu : C21

Logo công ty



**1994**

Ra đời vào tháng 01 năm 1994, Công ty TNHH Tuổi Trẻ - tiền thân của CTCP Thế Kỷ 21- đã mang dáng dấp của một công ty cổ phần với hơn 120 thành viên gồm cơ quan Báo Tuổi Trẻ, phóng viên, nhân viên Báo Tuổi Trẻ và một số công tác viên, chuyên viên của Báo.

**1997**

Ngày 07 tháng 07 năm 1997, Công ty chính thức chuyển sang CTCP Thế Kỷ 21 với gần 200 cổ đông, vốn điều lệ ban đầu là 12 tỷ đồng theo giấy phép số: 1728/GP-UB do UBND TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 02/08/1997.

**1997**

Đến năm 1997, Công ty tiến hành triển khai các dự án bất động sản như dự án Khu dân cư Bình Trưng , hay các dự án tại Bình Thạnh

**2000-2006**

Từ năm 2000 đến 2006, công ty tập trung đầu tư, tiến hành xây dựng các khu du lịch; đồng thời liên doanh với công ty Codona xây dựng các dự án nghỉ dưỡng, vui chơi, giải trí.

## 2007-2010

Năm 2007, tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ đồng sau 3 lần tăng vốn.

Năm 2009, tăng vốn điều lệ lên 137,12 tỷ đồng.

Năm 2010, tăng vốn điều lệ lên 193,36 tỷ đồng.

## 2011

Ngày 15/07/2011, chính thức niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM với mã chứng khoán C21.

## 2014

Ngày 14/01/2014, kỷ niệm 20 năm thành lập Công ty, C21 chính thức bước vào tuổi 21.

## 2015

11/04/2015 Tại đại hội cổ đông, HĐQT C21 trình cổ đông phương án sẽ rời sàn Hose một thời gian, khi thuận lợi sẽ đăng ký niêm yết trở lại.

18/09/2015, Công ty đã hủy niêm yết tự nguyện trên sàn giao dịch TP.HCM sau khi kết quả phương án hủy niêm yết được thông qua với sự đồng ý của hơn 75% tỷ lệ tham dự có quyền biểu quyết.

## 2016

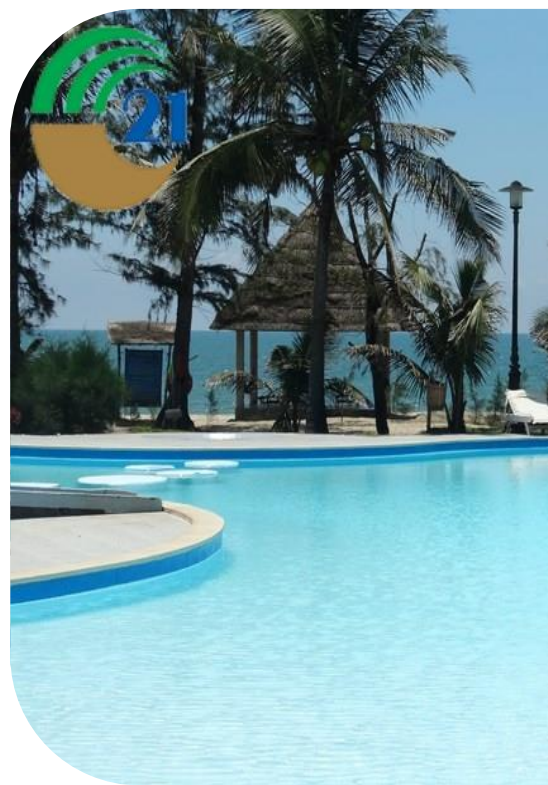
Đây là ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu C21 trên sàn giao dịch UPCoM, giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên là 18.000 đồng/cổ phiếu.



## ***Ngành nghề kinh doanh***

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản;
- Khách sạn, resort, nhà hàng ăn uống;
- Kinh doanh khu vui chơi giải trí – nhà khách – nhà nghỉ có kinh doanh du lịch – bãi cắm trại du lịch – làng du lịch – nhà hàng;
- Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô;
- 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;
- Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
- Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất;
- Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
- Giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông;
- 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).
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp, các dịch vụ trồng trọt và dịch vụ sau khi thu hoạch.
- Xử lý hạt giống để nhân giống, trồng rừng và chăm sóc rừng ( không hoạt động tại trụ sở).

Sau 22 năm hoạt động, bắt đầu từ công ty TNHH Tuổi Trẻ, sau chuyển đổi thành Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (ngày 7/7/1997), C21 đã phát triển bền vững trong đó lĩnh vực bất động sản và dịch vụ du lịch là hai ngành chủ lực.



### ***Các sản phẩm chính***

- Kinh doanh bất động sản và văn phòng cho thuê;
- Kinh doanh du lịch, khách sạn, nhà hàng;

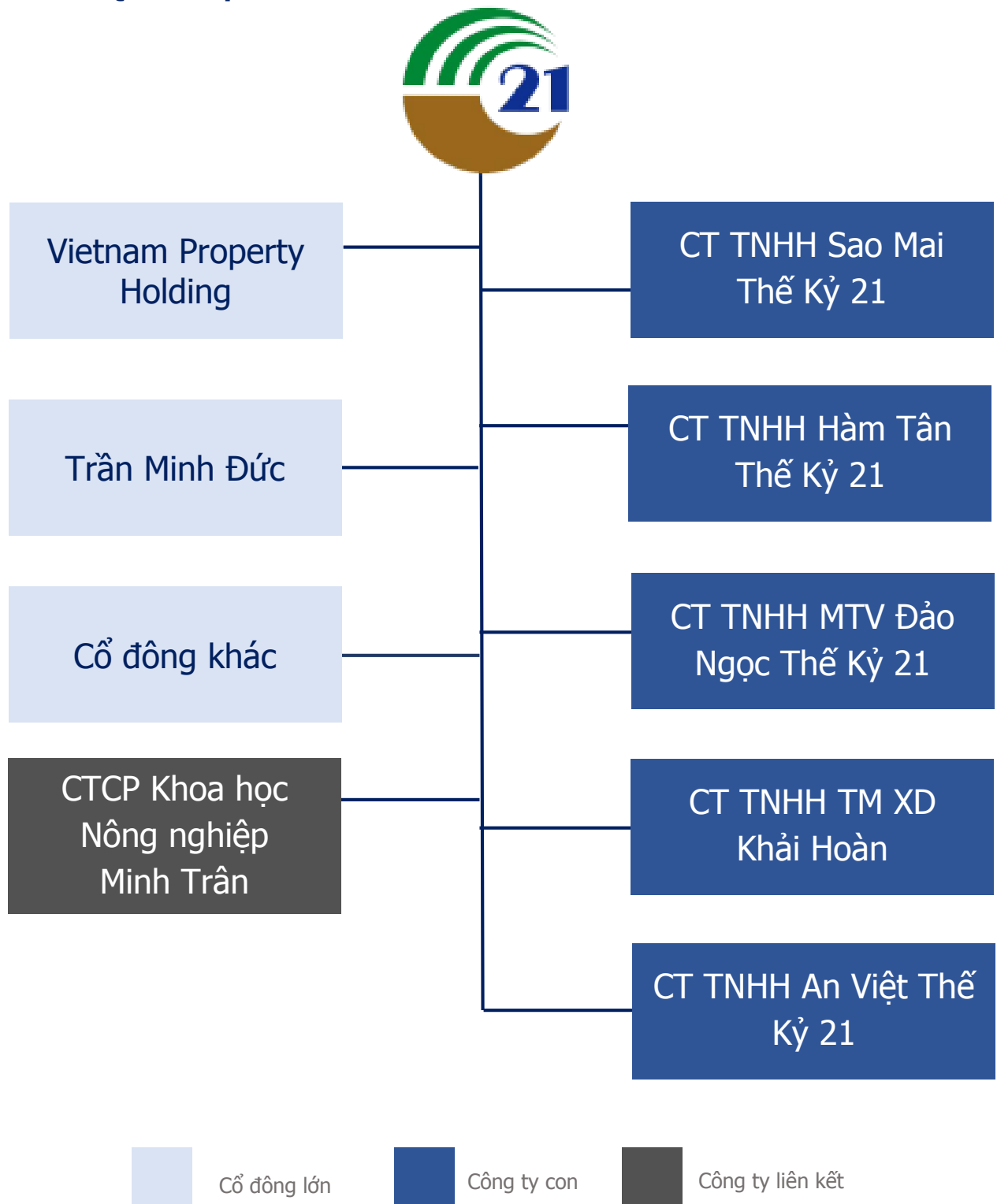


### ***Địa bàn kinh doanh***

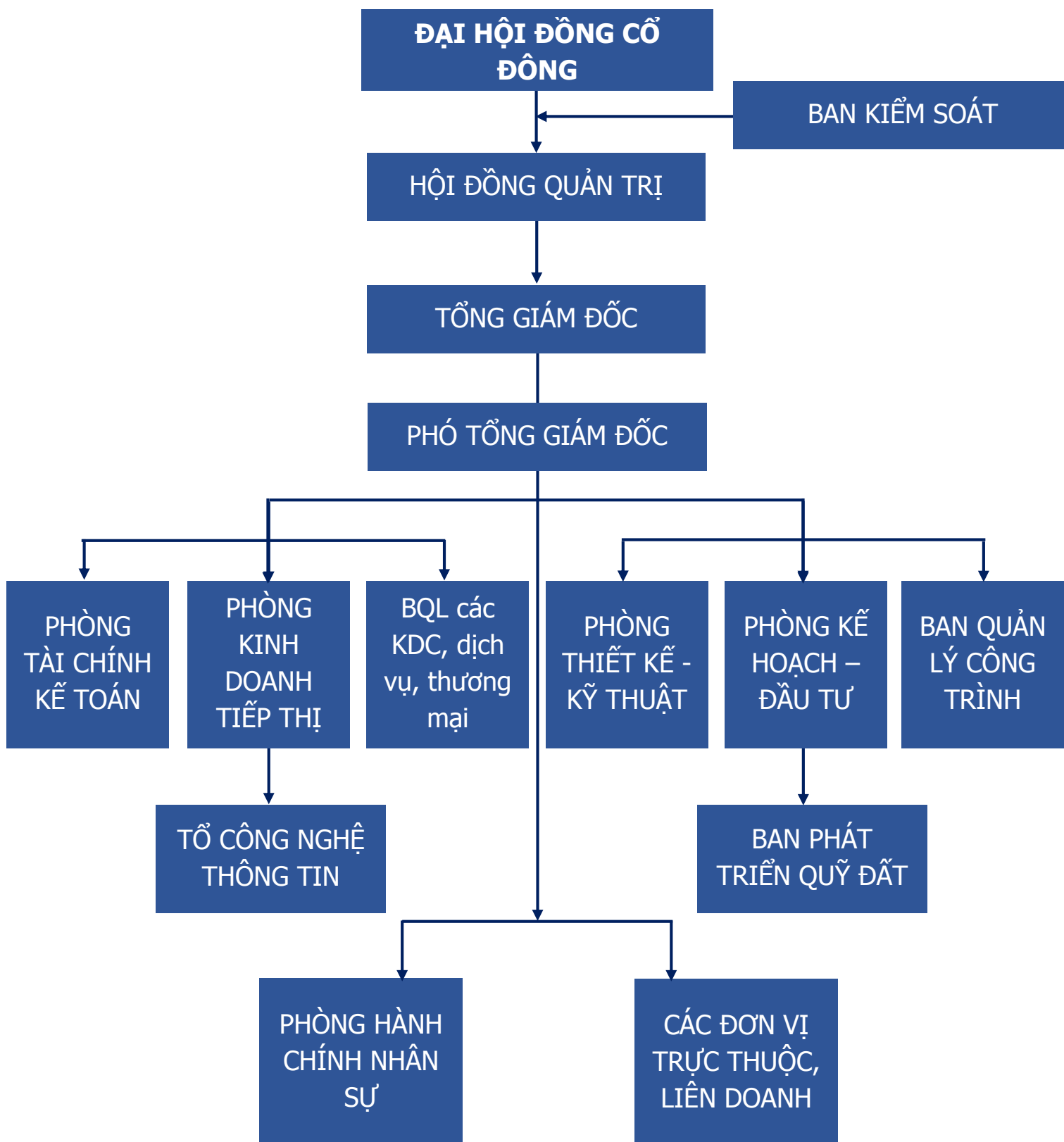
- TP.HCM
- Hàm Tân – Phan Thiết
- Nha Trang
- Dự kiến trong thời gian tới Công ty sẽ đẩy mạnh hoạt động tại Phú Quốc, Lâm Đồng



## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



## CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



## THÔNG TIN CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên	Hoạt động chính	Giấy phép kinh doanh/Giấy phép đầu tư	Vốn điều lệ	Tỷ lệ của C21
<b>Công ty con</b>				
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH có 2 thành viên trở lên số 072501 ngày 23 tháng 7 năm 1999, đã đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 20 tháng 5 năm 2014.	11.800.000.000	85%
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch.	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH một thành viên số 4804000001 ngày 24 tháng 6 năm 2003, đã đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 9 tháng 11 năm 2011.	80.000.000.000	100%
Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn	Đầu tư xây dựng và khai thác du lịch.	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH có 2 thành viên trở lên số 072501 ngày 23 tháng 7 năm 1999, đã đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 28 tháng 7 năm 2009.	1.750.000.000	100%
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21	Đầu tư xây dựng và khai thác du lịch.	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH một thành viên 1701953958 ngày 4 tháng 4 năm 2014. Thay đổi lần 1 ngày 6/6/2014	35.000.000.000	100%
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Trồng cây nông-lâm nghiệp	Giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh công ty TNHH một thành viên số 615800749189 ngày cấp 10/6/2009	20.000.000.000	70%

**Công ty liên doanh, liên kết**

Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trần	Trồng cây ăn trái và xuất khẩu	Công ty liên doanh theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2100288226 ngày 23 tháng 2 năm 2004	21.000.000.000	40%
--	-----------------------------------	---	----------------	-----



## *Các mục tiêu chủ yếu của Công ty*

- Đầu tư vào các lĩnh vực có nhu cầu xã hội và giá trị bền vững; trong đó lĩnh vực chính là phát triển bất động sản và du lịch. Việc phát triển đầu tư và kinh doanh luôn theo tiêu chí bền vững, đảm bảo quyền lợi cổ đông.
- Năng lực kinh doanh và giá trị công ty mẹ luôn đảm bảo sự tăng trưởng ổn định, có khả năng cạnh tranh cao dựa trên nhân lực và tài sản giá trị. Công ty Mẹ luôn đảm bảo quan hệ hỗ trợ và phát triển các công ty con theo các nhu cầu phát triển kinh doanh. Thực hiện phương thức quản trị linh hoạt để đảm bảo đạt được các mục tiêu cụ thể đồng thời luôn thích ứng với sự biến chuyển của môi trường kinh tế VN.
- Kinh doanh với phương châm tạo ra lợi nhuận bền vững và đảm bảo các lợi ích chung của cộng đồng, xã hội. Xây dựng giá trị thương hiệu dựa trên chất lượng, hiệu quả và uy tín được cảm nhận của khách hàng. Không quảng bá công ty qua các phương thức PR có tính thời thượng, phô trương, lãng phí, các hoạt động chỉ phục vụ cho tầng lớp bên trên. Không lợi dụng hoạt động từ thiện, xã hội để đánh bóng tên tuổi.
- Không giới hạn quy mô nhưng phát triển phải bền vững, chỉ có phát triển nhanh hoặc chậm chứ không chấp nhận công ty rơi vào khủng hoảng. Tất cả quyền lợi của cổ đông, nhất là cổ đông gắn bó lâu dài với công ty, có thể được nhiều hoặc được ít chứ không bị mất.
- Luôn củng cố tăng cường nhân lực tài lực công ty mẹ. Trong quá trình hoạt động tùy theo nhu cầu mà thiết lập và phát triển các công ty con chứ không theo chiều ngược lại.
- Kinh doanh vì lợi nhuận nhưng không phải với bất cứ giá nào. Xây dựng hình ảnh, thương hiệu bằng uy tín, chất lượng hiệu quả vì lợi ích thiết thực cho khách hàng.



### ***Chiến lược phát triển trung và dài hạn***

Tập trung cho các lĩnh vực kinh doanh có nhu cầu dài hạn và giá trị bao gồm lĩnh vực Bất động sản và Du lịch và một số lĩnh vực tạo ra giá trị cao và thiết thực. Công ty lựa chọn chiến lược hoạt động dựa trên nền tảng của sự an toàn, chắc chắn, vừa đảm bảo mục tiêu lợi nhuận bền vững đi kèm với việc mang lại nhiều lợi ích cho cộng đồng xã hội.

### ***Các mục tiêu đối với môi trường và xã hội***

Với mục tiêu phát triển bền vững, ngoài các chiến lược để đạt được giá trị kinh tế, Công ty còn hướng đến mục tiêu về môi trường và cộng đồng như sau:

- Tuân thủ quy định về môi trường trong tất cả các hoạt động.
- Thực hiện trách nhiệm xã hội bằng những hành động cụ thể, thiết thực và nhân văn.





### *Rủi ro kinh tế*

Kinh tế Việt Nam đang trên đà phát triển và thị trường bất động sản cũng ấm trở lại sau giai đoạn ảm đạm. Có thể nói kinh doanh bất cứ ngành nghề nào đều phải đi theo sự phát triển chung của nền kinh tế. Trong xu hướng toàn cầu hóa, mở cửa và hội nhập không ngừng, Kinh tế Việt Nam có nhiều thuận lợi và đã đạt được những bước tiến vượt bậc nhưng cũng kèm theo rất nhiều khó khăn và thử thách. Việc thực hiện các Hiệp định thương mại tự do (FTA) và hình thành Cộng đồng ASEAN sẽ mở ra cơ hội và không gian phát triển rộng lớn hơn, nhưng thách thức cũng lớn hơn, riêng đối với các doanh nghiệp trong nước sự cạnh tranh sẽ là thách thức lớn nhất cần đổi mới và tìm ra biện pháp giải quyết, do đó chỉ những đơn vị có thực lực và dám thay đổi thích nghi mới có thể duy trì và giữ vững được sự phát triển.

Năm 2016, kinh tế vĩ mô Việt Nam cơ bản ổn định, các cân đối lớn cơ bản được bảo đảm, GDP tăng 6,21% mặc dù thấp hơn năm trước nhưng được đánh giá khá tốt. Năm qua, cũng là năm đánh dấu sự chuyển biến tích cực của thị trường bất động sản và du lịch, nghỉ dưỡng. Với phương châm kinh doanh an toàn và bền vững, công ty luôn cố gắng thích nghi và tận dụng cơ hội trước mọi diễn biến của thị trường. Thời gian tới, lĩnh vực du lịch Việt Nam được đánh giá là có nhiều triển vọng, khi chất lượng dịch vụ du lịch ngày một nâng cao, tuy nhiên bên cạnh đó nhiều dự báo lại cho rằng thị trường bất động sản sẽ bảo hòa và có xu hướng đi chậm lại, nhưng với những cố gắng liên tục không ngừng của mình, công ty kỳ vọng sẽ luôn đứng vững trước những thách thức của thị trường, duy trì và phát triển hơn nữa các hoạt động kinh doanh truyền thống mà trong suốt thời gian mình đã theo đuổi.



### ***Rủi ro pháp luật***

Hoạt động dưới mô hình Công ty cổ phần, C21 chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật nền tảng như Luật doanh nghiệp, Luật kế toán, Bộ Luật lao động, Luật Thuế... Những văn bản này đều có sự thay đổi khá lớn trong những năm qua nhằm tạo một hành lang pháp lý phù hợp với sự hội nhập ngày một mạnh mẽ hơn. Điều này vừa tạo ra cơ hội lẫn thách thức đối với Công ty.

Bất động sản là tài sản quan trọng của mỗi quốc gia, các quan hệ giao dịch đối với loại tài sản này thường có tác động đến nền kinh tế. Do đó kinh doanh bất động sản chịu sự chi phối mạnh mẽ của pháp luật và sự quản lý của Nhà nước. Hiện nay, nhóm quy định liên quan đến ngành nghề hoạt động, Luật kinh doanh nhà ở, Luật Bất động sản cũng đã có những thay đổi từ 2014. Điểm nổi bật của sự thay đổi trong luật bất động sản 2014 là việc các giao dịch bất động sản không nhất thiết phải qua sàn giao dịch. Điều này sẽ giúp tăng tính thanh khoản của thị trường do hạn chế tạo điều kiện cho bên thứ ba trở thành nhà đầu tư thứ cấp gây nên sự xáo trộn hay giá ảo trên thị trường. Luật du lịch sửa đổi đang trong quá trình soạn thảo và dự định cũng sẽ ban hành trong thời gian tới.

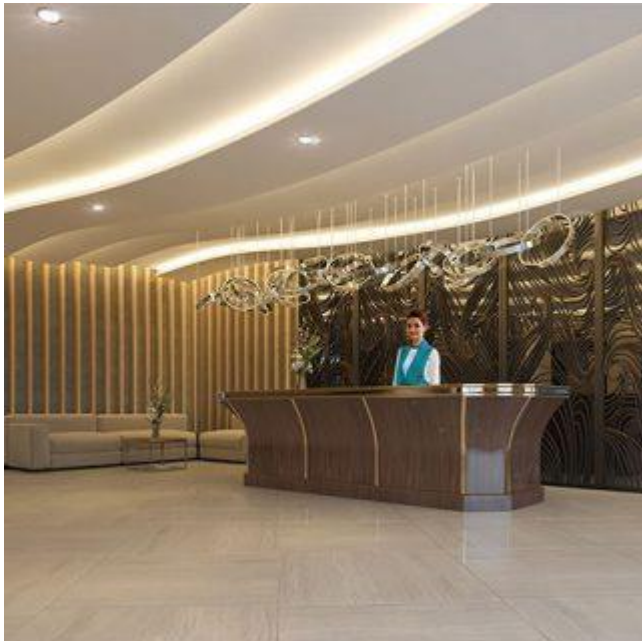
Đối với những văn bản luật có sự chi phối hoạt động Công ty, C21 luôn nghiên cứu kỹ lưỡng và phân tích rõ các tác động trực tiếp của chúng đến mình từ đó có sự chuẩn bị rõ ràng cho từng vấn đề để có thể ứng phó kịp thời và hiệu quả khi rủi ro xảy ra.



## Rủi ro đặc thù

### Đối với lĩnh vực bất động sản

- Đặc điểm của lĩnh vực đầu tư xây dựng bất động sản là chu kỳ kinh doanh khá dài, vốn đầu tư lớn, thu hồi vốn chậm và phụ thuộc vào nhiều yếu tố khách quan khác. Đối với các dự án có sử dụng vốn vay nếu tiến độ kéo dài sẽ phát sinh thêm tiền lãi so với dự kiến, cũng là một vấn đề làm phát sinh thêm chi phí kinh doanh từ đó ảnh hưởng đến kết quả hoạt động của doanh nghiệp.
- Ngành bất động sản là một ngành cạnh tranh khốc liệt trên thị trường với nhiều công ty tên tuổi có tiềm lực lớn đòi hỏi công ty phải có những kế hoạch cùng những bước đi vững chắc để cạnh tranh với các doanh nghiệp cùng ngành. Nhằm giảm thiểu những rủi ro như trên, Công ty đã đầu tư vào giai đoạn nghiên cứu, khảo sát rất kỹ lưỡng, đồng thời, Ban lãnh đạo và các bộ phận có liên quan như Kế hoạch - dự án, thiết kế kỹ thuật, ban quản lý Công trình luôn theo sát tiến độ thực hiện các dự án và cùng phối hợp để đánh giá tình trạng hiện tại, đưa ra phương án xử trí kịp thời.



### ***Đổi với lĩnh vực du lịch***

Hiện nay, Việt Nam đang là quốc gia nổi bật với nhiều địa danh du lịch nổi tiếng được khách du lịch quốc tế ưu tiên lựa chọn. Cũng chính vì lý do đó mà có rất nhiều đối thủ cạnh tranh cả trong và ngoài nước tham gia khai thác. Vấn đề này đặt ra nhiều áp lực yêu cầu C21 phải thay đổi, nâng cấp hơn nữa khả năng cung cấp dịch vụ, tạo sự đặc sắc, mới mẻ để thu hút du khách, giữ vững thị phần.

### ***Đổi với lĩnh vực nông nghiệp- lâm nghiệp***

- Trong năm 2016, ngoài việc tập trung cho các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi công ty đã bắt đầu bổ sung thêm vào ngành nghề kinh doanh của mình lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp. Vốn không phải là thế mạnh của mình, nhưng quyết định của công ty là có cơ sở trong bối cảnh các thương vụ đầu tư vào bất động sản còn nhiều hạn chế, điều này được kỳ vọng sẽ mang lại doanh thu đa dạng hơn cho C21 trong thời gian tới. Tuy nhiên việc tham gia vào lĩnh vực mới là một thách thức rất lớn do công ty chưa có nhiều kinh nghiệm đối với mảng kinh doanh này.

### ***Rủi ro môi trường***

- Ngày nay, giá trị của công ty không còn hoàn toàn nằm trên sổ sách mà nó còn thể hiện trách nhiệm của Doanh nghiệp đó đối với xã hội và môi trường. Trong khi vấn đề môi trường ngày càng được xã hội, cộng đồng và chính phủ quan tâm, chú trọng. Việc mở rộng sang lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp đòi hỏi C21 phải cẩn trọng hơn trong các vấn đề về môi trường vốn là vấn đề khó khăn với nhiều doanh nghiệp.
- Công ty luôn áp dụng các biện pháp cụ thể nhằm đáp ứng tiêu chuẩn về môi trường theo quy định của từng ngành nghề và tại từng địa bàn của dự án. Mục tiêu của việc này là giảm thiểu tối đa tác động đến môi trường từ các hoạt động của Công ty để hướng đến phát triển bền vững.





## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

---

- ✓ Hội đồng quản trị
- ✓ Ban kiểm soát
- ✓ Ban điều hành công ty
- ✓ Những thay đổi trong HĐQT, BKS, Ban điều hành
- ✓ Tình hình nhân sự và các chính sách đối với người lao động

# BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

## Cơ cấu Ban điều hành

Thành viên	Chức Vụ
Ông Nguyễn Mạnh Hào	Tổng Giám đốc
Ông Lý Tiên Đạt	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Minh Tân	Kế toán trưởng

### Ông Nguyễn Mạnh Hào Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1961

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân:  
599.999 cổ phần - tỷ lệ 3,10%

Quá trình công tác:

1986 – 1994: Làm việc tại Báo Tuổi Trẻ

1994 – Nay: Làm việc tại Công ty  
TNHH Tuổi Trẻ nay là CTCP Thế Kỷ 21

### Ông Lý Tiên Đạt Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1984

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân:  
27.888 cổ phần - tỷ lệ 0,14%

Quá trình công tác:

2006 – 2011: Chuyên viên phòng  
KHĐT – Công ty CP Thế Kỷ 21

2012 – 2015: Trưởng phòng KHĐT –  
Công ty CP Thế Kỷ 21

Từ T11/2015 - nay: Phó Tổng Giám đốc  
– Công ty CP Thế Kỷ 21

### Bà Nguyễn Thị Minh Tân

#### Kế toán trưởng

Năm sinh: 1975

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân:  
14.000 cổ phần - tỷ lệ 0,07%

Quá trình công tác:

1999 – 2001: Kế toán tại công ty  
TNHH TVXD Tuổi Trẻ

2001 – 2006: Kế toán tại công ty Giao  
Nhận Kho Vận Ngoại Thương

2006 – nay: Kế toán tại công ty cổ  
phần Thế Kỷ 21

human  
resources

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng quản trị của công ty như sau:

Thành viên HĐQT	Chức Vụ
Ông Trần Công Tuấn	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Thành viên Hội Đồng Quản Trị
Ông Đinh Thế Hiển	Thành viên Hội Đồng Quản Trị
Bà Nguyễn Thị Anh Thư	Thành viên Hội Đồng Quản Trị
Ông Louis. T.Nguyễn	Thành viên Hội Đồng Quản Trị

## Ông TRẦN CÔNG TUẤN – Chủ tịch HĐQT

Giới tính: Nam

Năm sinh: 1949

Trình độ chuyên môn: Đại học Sư Phạm

Quá trình công tác

1975 – 1988: Cán bộ quản lý ngành giáo dục

1989 – 1994: Cán bộ Ban trị sự Báo Tuổi Trẻ

1995 – 1997: Cán bộ Công ty TNHH Tuổi Trẻ.

1998 – 2001: Cán bộ quản lý Công ty TNHH Tân Uyên, cán bộ CTCP Thế Kỷ 21

2002 – 2011: Phó Tổng Giám đốc, TV HĐQT CTCP Thế Kỷ 21

2012 – 2016: Thành viên HĐQT CTCP Thế Kỷ 21

Chức vụ hiện tại: Chủ tịch HĐQT

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Thành viên HĐQT Công ty TNHH Trần Minh An
- Thành viên HĐQT CTCP Codona – Thế Kỷ 21
- Chủ tịch HĐQT Công ty Công ty Sao Mai Thế Kỷ 21
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Khải Hoàn

Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân 689.111 cổ phần - tỷ lệ 3,56%

## Ông LOUIS T.NGUYỄN – Thành viên HĐQT

Giới tính: Nam

Năm sinh: 1963

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Khoa học – Chuyên ngành Kế toán

Quá trình công tác

2003 – 2005: Người sáng lập Quỹ IDG Ventures Vietnam

2005 – 2007: Giám đốc điều hành Vinacapital

2007 – nay: Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Quỹ Saigon Asset Management

20/06/2012 – nay: Thành viên HĐQT CTCP Thế Kỷ 21

Chức vụ hiện tại : Thành viên HĐQT.

Chức vụ hiện tại nắm giữ ở tổ chức khác: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Năm Bày Bày; Thành viên HĐQT CTCP Hợp tác xã Kinh tế và Xuất nhập khẩu SAVIMEX.

Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần.

## **Ông ĐINH THẾ HIỂN – Thành viên HĐQT độc lập**

Giới tính: Nam

Năm sinh: 1961

Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ tài chính, Kỹ sư công nghệ thông tin

Quá trình công tác

1997 – 2004: Phó phòng Thẩm định Quỹ Đầu Tư TP.HCM

2004 đến nay: Viện trưởng Viện Nghiên Cứu Tin Học và Kinh Tế Ứng Dụng.

Chức vụ hiện tại: Thành viên HĐQT độc lập.

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Viện trưởng Viện Nghiên cứu Tin học & Kinh tế ứng dụng
- Ủy viên Ủy ban Chiến lược Phát triển Ngân hàng TMCP Eximbank

Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân: 36.410 cổ phần - tỷ lệ 0,19%

## **Bà NGUYỄN THỊ ANH THƯ – Thành viên HĐQT**

Giới tính: Nữ

Năm sinh: 1978

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác

2000 – 2005: Cán bộ tiếp thị kinh doanh công ty TNHH Tân Uyên

2006-3/2016: Cán bộ nhân sự, chánh văn phòng, thư kí HĐQT công ty CP Thế Kỷ 21

4/2016-nay: Chánh văn phòng, thành viên HĐQT Công ty CP Thế Kỷ 21

Chức vụ hiện tại : Chánh văn phòng, thành viên HĐQT Công ty CP Thế Kỷ 21

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: không

Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân: 109.613 cổ phần - tỷ lệ 0,57% vốn điều lệ.



# BAN KIỂM SOÁT

## Thành viên và cơ cấu Ban Kiểm soát

Cơ cấu Ban Kiểm soát

Thành viên Ban kiểm soát	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Kim Dung	Trưởng Ban
Ông Phạm Trường Phương	Thành viên
Ông Võ Hoàng Chương	Thành viên

### Bà NGUYỄN THỊ KIM DUNG – Trưởng Ban Kiểm soát

Giới tính: Nữ

Năm sinh: 1955

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế Kỹ sư Nông nghiệp

Quá trình công tác

1981-11/1994:

- Công tác tại Thành Đoàn TP. Hồ Chí Minh
- Cán bộ Ban Nông thôn Thành Đoàn
- Bí Thư Đoàn Sở Thủy Sản
- Phó Bí Thư Thường trực Đảng ủy (chuyên trách) Đảng ủy Thành đoàn

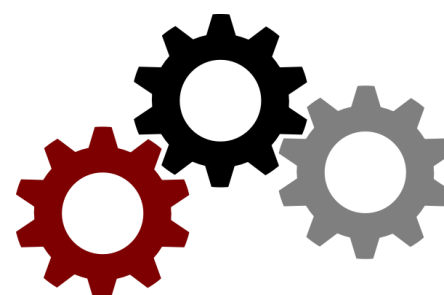
11/1994 – 30/11/2012:

- Công tác tại báo Tuổi trẻ
- Cán bộ Văn phòng
- Phó Chánh Văn Phòng
- Chánh Văn phòng

01/12/2012 – nay: Nghỉ hưu

Chức vụ hiện tại : Trưởng Ban Kiểm soát

Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân: 31.000 cổ phần – tỷ lệ 0,16%



### **Ông PHẠM TRƯỜNG PHƯƠNG – Thành viên Ban Kiểm soát**

---

Giới tính: Nam

Năm sinh: 1974

Trình độ chuyên môn:

- Thạc sỹ kinh tế chuyên ngành Tài chính Ngân hàng
- Cử nhân Tài chính Kế toán
- Cử nhân chính trị

Quá trình công tác

2007 – 2008: Phó giám đốc BQL Cụm Công nghiệp – khu dân cư Đô thị mới Nhị Xuân

2008 – 2012:

- TP kế hoạch CTCP Đầu tư Bất động sản EXIMLAND
- Giám đốc CTCP Đầu tư KCN – Đô thị Hóc Môn (thuộc EXIMLAND)

2010 – nay:

- Thành viên Hội đồng khoa học – Viện Nghiên cứu Tin học & Kinh tế Ứng dụng (IIB)
- Giảng viên Trường Đại học Gia Định, trường ĐH Quốc tế Hồng Bàng

Chức vụ hiện tại : TV Ban kiểm soát

Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân : 300 cổ phần – tỷ lệ 0,00%

### **Ông VÕ HOÀNG CHƯƠNG – Thành viên Ban Kiểm soát**

---

Giới tính: Nam

Năm sinh: 1985

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính

Quá trình công tác

2009 – 2010: Chuyên viên phân tích tài chính của CTCP quản lý quỹ đầu tư VIPC

2010 – 2012: Chuyên viên phân tích tài chính của CTCP chứng khoán Rồng Việt

2012 – nay: Chuyên viên Phân tích đầu tư của Saigon Asset Management

Chức vụ hiện tại : Thành viên Ban Kiểm soát.

Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

## NHỮNG THAY ĐỔI TRONG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH, BAN KIỂM SOÁT

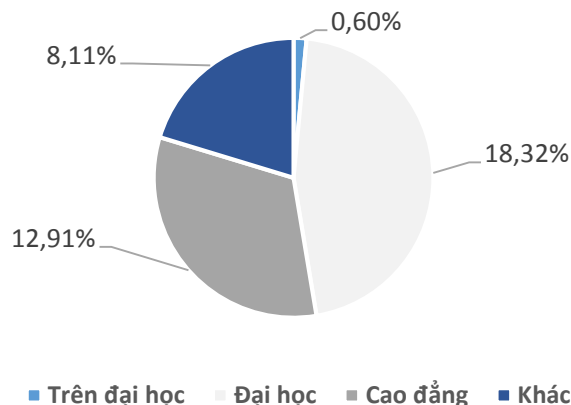
Theo nghị quyết ĐHCĐ thường niên 2016 ngày 23/04/2016, Đại hội đã thông qua số lượng Thành viên HĐQT giảm xuống còn 05 Thành viên. Bên cạnh đó, Đại hội cũng đã miễn nhiệm chức danh Thành viên Hội đồng quản trị của Ông Trần Minh Đức (nguyên là Chủ tịch HĐQT C21), Ông Phạm Uyên Nguyên và Ông Huỳnh Phước Sơn, đồng thời bầu bổ sung Ông Nguyễn Mạnh Hào và Bà Nguyễn Thị Anh Thư làm Thành viên Hội đồng quản trị.

Ngoài ra, theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 03/2016/NQ-HĐQT ngày 26/04/2016, Hội đồng quản trị đã thống nhất bầu ông Trần Công Tuấn làm Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thế kỷ 21.

## TÌNH HÌNH NHÂN SỰ VÀ CÁC CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

STT	Tính chất phân loại	Năm 2015	Năm 2016	Tỷ trọng 2016
<b>A</b>	<b>Theo trình độ</b>	<b>353</b>	<b>333</b>	<b>100,00%</b>
1	Trên đại học	2	2	0,60%
2	Đại học	66	61	18,32%
3	Cao đẳng	41	43	12,91%
4	Khác	244	27	8,11%
<b>B</b>	<b>Theo tính chất hợp đồng lao động</b>	<b>353</b>	<b>333</b>	<b>100,00%</b>
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	102	76	22,82%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	238	245	73,57%
<b>3</b>	Hợp đồng theo thời vụ (công nhật)	13	15	4,50%

Cơ cấu lao động theo trình độ





### Chính sách đối với người lao động

Để đảm bảo nền tảng cho một môi trường làm việc chuyên nghiệp, khuyến khích và thúc đẩy nhân viên cống hiến cho đam mê công việc, Công ty cam kết thực hiện tốt những thỏa ước và đáp ứng đầy đủ quy định về lao động.

Chính sách lương ngoài việc đảm bảo được đời sống của người lao động còn nhằm mục đích tạo động lực phấn đấu, phát triển hơn nữa của từng cá nhân. Việc trả lương thực hiện theo quy định của Luật lao động và quy định của Công ty. Mức lương bình quân của năm qua đã tăng từ 6,34 triệu đồng lên 7,47 triệu đồng/người/tháng. Đây là sự nỗ lực của toàn thể CBCNV công ty để có được kết quả tốt trong kinh doanh, từ đó nâng cao thu nhập của từng cá nhân.

Chính sách thưởng dành cho các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc trong công việc; thưởng hiệu quả hoạt động kinh doanh; thưởng nhân các ngày Lễ, Tết,...

Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các chế độ đau ốm, thai sản, nghỉ hưu .... được Công ty thực thi nghiêm túc và giải quyết nhanh gọn, không gây phiền hà cho nhân viên.

Ngoài ra, với truyền thống xuất thân từ một đơn vị báo chí, hoạt động văn nghệ, thể thao, giải trí của Công ty đều được ban lãnh đạo và Công đoàn quan tâm nhằm tạo một sân chơi gắn kết tình đồng nghiệp giữa các cá nhân trong Công ty với nhau.

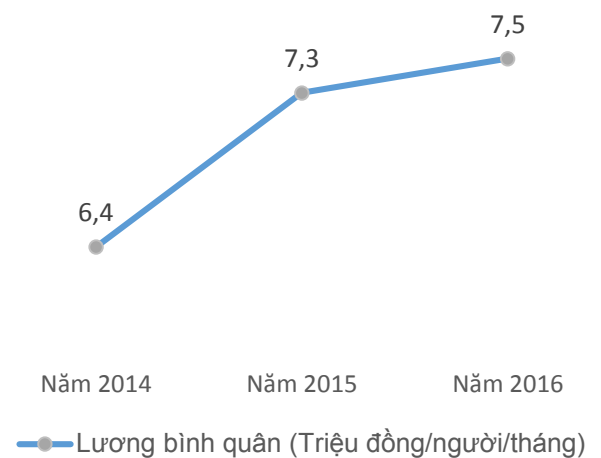
### Công tác đào tạo

Hằng năm Công ty vẫn luôn duy trì các chính sách đào tạo, nâng cao trình độ nhân lực trong tổ chức Công ty. Bên cạnh đó, Công ty còn tổ chức các lớp an toàn lao động, hướng dẫn cách phòng cháy chữa cháy cho toàn thể nhân viên.

### THU NHẬP BÌNH QUÂN CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG CÁC NĂM

STT	Năm	Mức lương bình quân (đồng/ người /tháng)
1	2014	6.389.123
3	2015	7.344.306
4	2016	7.471.071

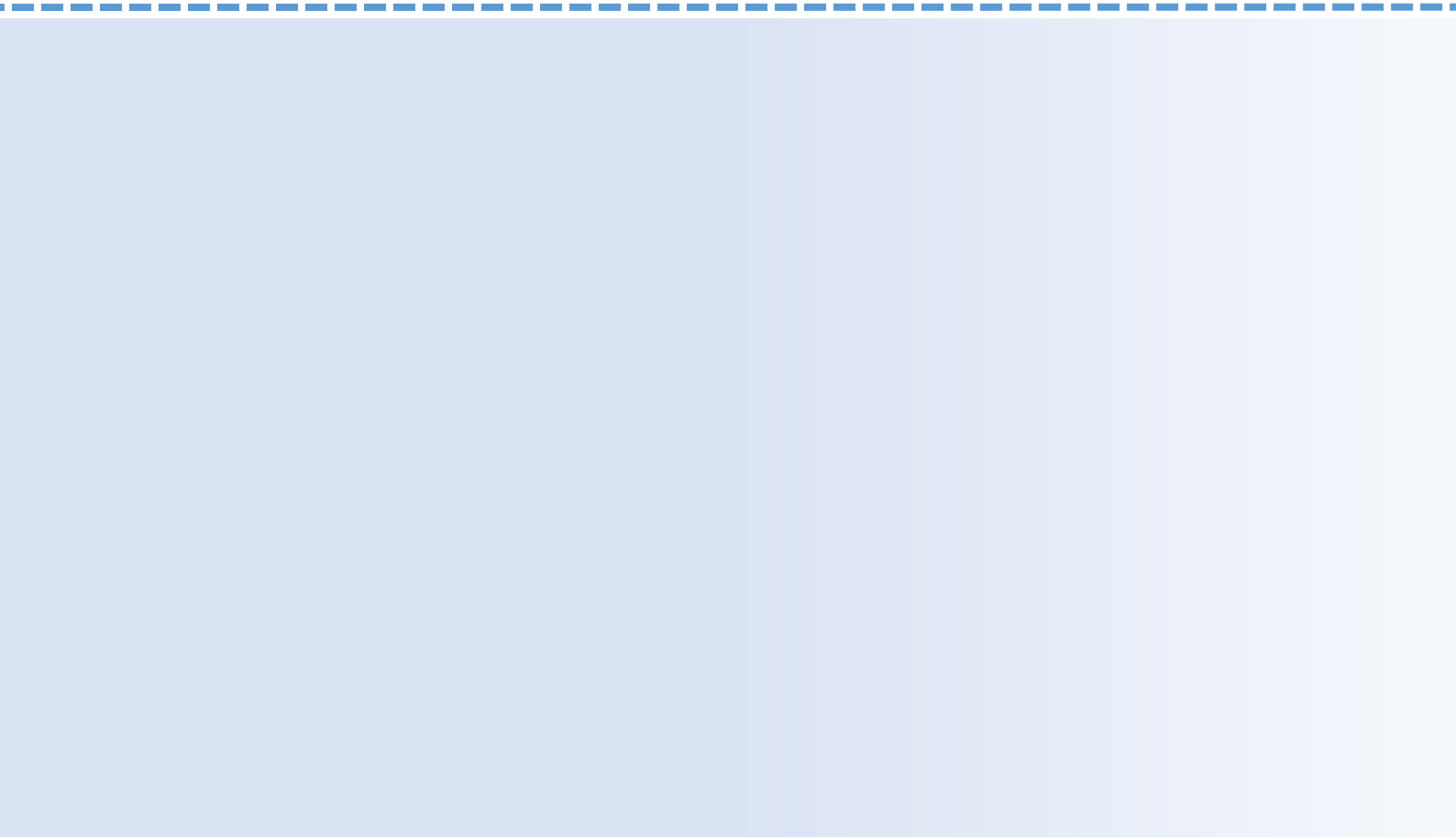
Lương bình quân (Triệu đồng/người/tháng)



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



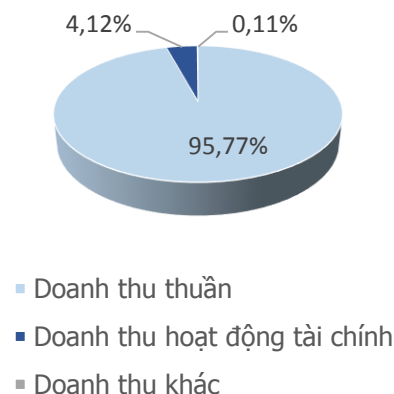
- ✓ Tình hình hoạt động kinh doanh
- ✓ Tình hình hoạt động đầu tư
- ✓ Tình hình tài chính
- ✓ Cơ cấu cổ đông và thay đổi trong vốn đầu tư của chủ sở hữu



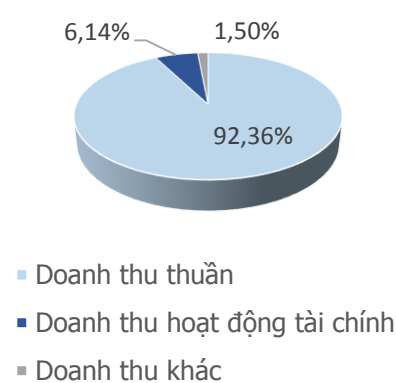
# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Chỉ tiêu	Thực hiện 2015	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2016	TH/KH 2016 (%)	TH 2016/2015 (%)
<b>Tổng doanh thu</b>	250.600	262.900	159.843	60,78%	63,77%
<i>Doanh thu thuần</i>	240.012	256.900	147.591	57,45%	61,49%
<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính</i>	10.321	6.000	9.85	163,42%	95,00%
<i>Doanh thu khác</i>	267	-	2.407	-	901,50%
<b>Lợi nhuận từ HĐKD</b>	88.891	-	48.879	-	54,99%
<b>Lợi nhuận khác</b>	(178)	-	565	-	-
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	88.713	83.000	49.444	59,57%	55,73%
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	68.820	65.760	39.372	59,87%	57,21%
<b>LNST của cổ đông công ty mẹ</b>	59.874	33.854	24.157	71,36%	40,35%
<b>EPS (đồng/cổ phiếu)</b>	3.529	2.364	1.617	68,40%	45,82%

**Cơ cấu tổng doanh thu 2015**



**Cơ cấu tổng doanh thu 2016**

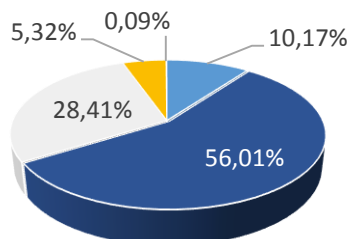


Tổng doanh thu năm 2016 đạt 159,8 tỷ đồng, giảm 36,23% so với năm 2015 và chỉ hoàn thành 60,78% kế hoạch đã đề ra. Doanh thu thuần từ hoạt động cung cấp hàng hóa, dịch vụ tiếp tục đóng góp đến 92,36% tổng doanh thu. Doanh thu hoạt động tài chính giảm nhẹ khoảng 5%, do chênh lệch tỷ giá, lãi ngân hàng giảm đi so với năm trước, nhưng doanh thu mảng này đã tăng đến 63,42% so với kế hoạch đề ra. Trong khi đó khoản mục doanh thu khác tăng đến 801,5%, chủ yếu là các khoản thu về từ việc thanh lý tài sản cố định, từ việc giao dịch giá rẻ mua lại công ty con (Công ty TNHH An Việt Thế kỷ 21).

## Cơ cấu doanh thu

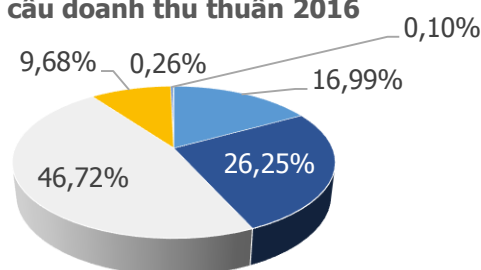
Khoản mục	Năm 2015		Năm 2016	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Cho thuê văn phòng	24.408	10,17%	25.080	16,99%
Kinh doanh BĐS	134.434	56,01%	38.741	26,25%
Dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng - bùn	68.179	28,41%	68.959	46,72%
Dịch vụ nghỉ dưỡng Resort	12.779	5,32%	14.281	9,68%
Kinh doanh khác	212	0,09%	380	0,26%
Nông nghiệp	-	-	150	0,10%
<b>Tổng cộng</b>	<b>240.012</b>	<b>100%</b>	<b>147.591</b>	<b>100%</b>

Cơ cấu doanh thu thuần 2015



- Cho thuê văn phòng
- Kinh doanh BĐS
- Dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng - bùn
- Dịch vụ nghỉ dưỡng Resort
- Kinh doanh khác

Cơ cấu doanh thu thuần 2016



- Cho thuê văn phòng
- Kinh doanh BĐS
- Dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng - bùn
- Dịch vụ nghỉ dưỡng Resort
- Kinh doanh khác
- Nông nghiệp

Doanh thu thuần trong năm giảm 38,5% so với năm trước và đã hoàn thành 57,45% so với kế hoạch. Xét về cơ cấu, tỷ trọng các nhóm doanh thu của Công ty có thay đổi lớn. Bất động sản không còn là ngành chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu doanh thu của C21 do tình hình triển khai kinh doanh các dự án gặp nhiều khó khăn ở khâu thủ tục pháp lý, nên mặt dù tốc độ tiêu thụ vẫn tốt nhưng số lượng sản phẩm bàn giao cho khách hàng đã thấp hơn so với dự kiến. Dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng – bùn năm qua không có nhiều biến động, nhưng do sự giảm đi của của doanh thu kinh doanh bất động sản nên mảng này đã vươn lên dẫn đầu trong cơ cấu doanh thu khi chiếm đến 46,72% về tỷ

trọng. Ngoài ra hoạt động cho thuê văn phòng và cung cấp dịch vụ nghỉ dưỡng Resort vẫn tiếp tục duy trì sự phát triển ổn định khi tỷ trọng đóng góp trong tổng doanh thu có sự tăng nhẹ so với năm trước. Theo như kế hoạch, C21 sẽ tiếp tục tập trung vào các ngành vốn là thế mạnh của mình đó là Kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng - bùn và dịch vụ nghỉ dưỡng Resort. Bên cạnh đó, trong năm vừa qua công ty còn đầu tư và mở rộng sang lĩnh vực nông nghiệp để đa dạng hóa ngành nghề và tạo tiềm năng tăng trưởng trong tương lai, mảng hoạt động này tuy vẫn còn chiếm tỷ trọng nhỏ nhưng đã dần tạo ra giá trị trong tổng doanh thu.



## Cơ cấu lợi nhuận gộp

Lợi nhuận	Năm 2015		Năm 2016	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Cho thuê văn phòng	15.914	14,23%	16.177	23,08%
Kinh doanh BĐS	54.607	48,83%	14.177	20,23%
Dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng - bùn	42.250	37,78%	40.952	58,44%
Dịch vụ nghỉ dưỡng Resort	(1.153)	-1,03%	31	0,04%
Nông nghiệp	-	-	(1.638)	(2,34%)
Kinh doanh khác	213	0,19%	380	0,55%
<b>Tổng cộng</b>	<b>111.830</b>	<b>100,00%</b>	<b>70.079</b>	<b>100,00%</b>

Lợi nhuận từ các nhóm nghỉ dưỡng tắm khoáng – bùn, cho thuê văn phòng vẫn mang lại hiệu quả tốt. Ngành dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng - bùn trở thành ngành chủ lực mang về lợi nhuận cao cho công ty do lợi nhuận thu được từ kinh doanh bất động sản giảm mạnh. Các khoản đầu tư trong những năm trước dần có hiệu quả và kì vọng mang lại nguồn lợi nhuận ổn định cho công ty trong những năm tiếp theo. Hoạt động của ngành nông nghiệp vẫn đang trong những bước đầu hình thành và chưa đạt được lợi nhuận. Tuy nhiên nông nghiệp được kỳ vọng sẽ là một ngành mới với tiềm năng phát triển cao trong tương lai đối với C21.

Nhìn chung năm 2016 vừa qua, tình hình kinh doanh của công ty đã gặp phải những khó khăn nhất định làm mảng hoạt động

cốt lõi là kinh doanh bất động sản giảm sút, kết quả cho thấy lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh sau thuế giảm khoảng 42,79% so với năm trước và chỉ đạt 59,87% kế hoạch đã đề ra. Tuy nhiên, những mảng hoạt động khác như du lịch nghỉ dưỡng tắm khoáng – bùn, nghỉ dưỡng Resort vẫn giữ được sự phát triển và đã có những đóng góp giá trị trong kết quả kinh doanh của C21. Cuối cùng, ngành kinh doanh mới có tiềm năng phát triển cao như nông nghiệp... được kỳ vọng sẽ là nền tảng tốt để công ty có những bước tiến phục hồi mạnh mẽ trong tương lai.





## LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

### Dự án 9B7 – Khu Nam Sài Gòn:

- + Về tiến độ xây dựng: Hoàn tất xây dựng giai đoạn 1 và 2 của dự án, đang tiến hành thi công giai đoạn 3.
- + Về pháp lý: Đã tạm đóng tiền sử dụng đất ở, đã được Sở xây dựng chấp thuận đủ điều kiện mở bán chính thức và bắt đầu tiến hành ký các hợp đồng mua bán nhà ở với khách hàng từ tháng 12.
- + Về bán hàng: Đã bán được 85 căn/ 197 căn. Đã bàn giao nhà: 16 căn
- + Vốn đầu tư dự án không kể chi phí phát triển khu TMDV cao tầng: 386,7 tỉ

### Dự án Khu dân cư tại phường Phước Long B, quận 9:

- + Diện tích đã đền bù: 68.075,8m<sup>2</sup>
- + Tạm ngưng thương lượng đền bù 02 hộ còn lại trong dự án CVCX hồ điều tiết.
- + Đang tiến hành các thủ tục điều chỉnh ranh dự án, diện tích: 6,5ha

*Đến ngày 31/12/2016: Chi phí đầu tư cho dự án là hơn 82,8 tỉ.*

### Dự án Gò Sao - Quận 12:

Do các đối tác góp vốn chính trong dự án chủ trương chuyển nhượng, không đẩy tiếp thực hiện dự án nên Công ty cũng đã thống nhất hướng chuyển nhượng phần vốn góp, đảm bảo có lợi nhuận trong năm 2017.

*Chi phí đầu tư góp vốn đến 31/12/2016: 34,3 tỉ.*



## Dự án Tuổi Trẻ - Hiệp Bình Chánh: diện tích 4.077m<sup>2</sup>

- + Đã nộp hồ sơ xin chấp thuận chủ trương thực hiện dự án, sau đó sẽ tiến hành xin thay đổi quy hoạch 1/2000 của dự án
- + Đã cho thuê lại khu đất trong thời gian thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án

*Đến ngày 31/12/2016: chi phí đầu tư cho dự án là hơn 4,4 tỉ đồng (trong đó 4 tỉ là chi phí chuyển nhượng đất đợt 1)*

## LĨNH VỰC NÔNG NGHIỆP

### Khu nông nghiệp An Việt Thế Kỳ 21 tại xã Lộc Tân - Bảo Lâm, Lâm Đồng:

Đang tiến hành cải tạo đất, hệ thống tưới trà onlong, trồng chanh dây . Năm 2017 sẽ triển khai thi công hạ tầng điện, cải tạo đường vào dự án.

*Vốn đầu tư dự kiến cho từ đây đến hết 2017 là hơn 8,7 tỉ đồng.*

**Công ty Minh Trân:** Trang trại trồng xoài cát Hòa Lộc 27 ha tại Trà Vinh đã được cấp chứng nhận Global Gap và hoạt động XNK trái cây.

*Đã góp 8,4 tỉ đồng tương đương với 40% cổ phần của Công ty Minh Trân.*



## LĨNH VỰC KINH DOANH DU LỊCH



### **Dự án khách sạn Phú Quốc: tổng vốn đầu tư được duyệt là 55 tỉ**

- + Qui mô: 75 phòng, tổng diện tích sàn XD: 3.425m<sup>2</sup>
- + Đã thi công xong phần thô, 02 phòng mẫu.
- + Đang tiến hành thi công cơ điện, ốp lát hoàn thiện.
- + *Đến ngày 31/12/2016: giá trị HĐ thi công đã ký 33,2 tỉ; tổng chi phí đầu tư đã giải ngân cho dự án là hơn 28,8 tỉ (bao gồm chi phí mua đất).*

### **Dự án Khách sạn Đảo Ngọc 2 – đường CMT8, thị trấn Dương Đông, Phú Quốc:**

- + Đã thỏa thuận chuyển nhượng đất 2.120m<sup>2</sup>
- + Đang nộp hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư và đăng bộ chuyển mục đích sử dụng đất
- + Chi phí đã đầu tư: 13,7 tỉ đồng ( chi phí đất)



#### **Dự án Mũi Đá:**

- + Về tiền thuê đất: Đã có quyết định cho tạm dừng thực hiện nghĩa vụ tài chính cho đến khi đền bù xong
- + Về đền bù: tiếp tục theo dõi việc tòa thụ lý các hộ dân kiện quyết định của UBND Thị xã Lagi
- + Chi phí đầu tư đến 31/12/2016: 713 triệu đồng.

#### **Dự án Phong Điền:**

- + UBND tỉnh đã ban hành quyết định điều chỉnh đơn giá thuê đất
- + Đang hoàn thiện các thủ tục bổ sung hồ sơ xin cấp giấy phép khai thác.
- + Chi phí đầu tư đến 31/12/2016: 1,7 tỉ đồng.

**Dự án Mỏm Đá Chim mở rộng:** tạm dừng đầu tư

**Dự án hồ Sông Mây:** đang thực hiện chuyển nhượng 100% vốn góp

# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

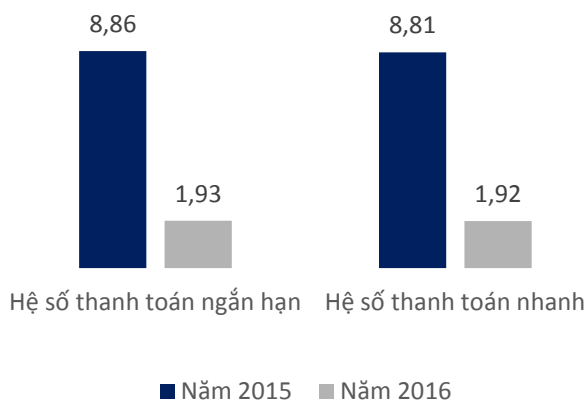
ĐVT : Đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2015	Thực hiện 2016	% tăng giảm
Tổng tài sản	590.393.532.033	760.042.854.435	28,73%
Doanh thu thuần	240.012.198.236	147.591.054.378	-38,51%
Lợi nhuận từ HĐKD	88.889.454.195	48.878.877.930	-45,01%
Lợi nhuận khác	-178.208.929	565.122.546	-
Lợi nhuận trước thuế	88.711.245.266	49.444.000.476	-42,26%
Lợi nhuận sau thuế	68.820.166.837	39.371.858.147	-42,79%

## Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2015	Năm 2016
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	8,86	1,93
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	8,81	1,92
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	21,22%	37,44%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	26,93%	59,84%
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	72,77	40,60
Vòng quay tài sản	Vòng	0,39	0,22
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	28,67%	26,68%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	14,80%	8,46%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	11,66%	5,18%
Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/ DTT	%	37,04%	33,12%

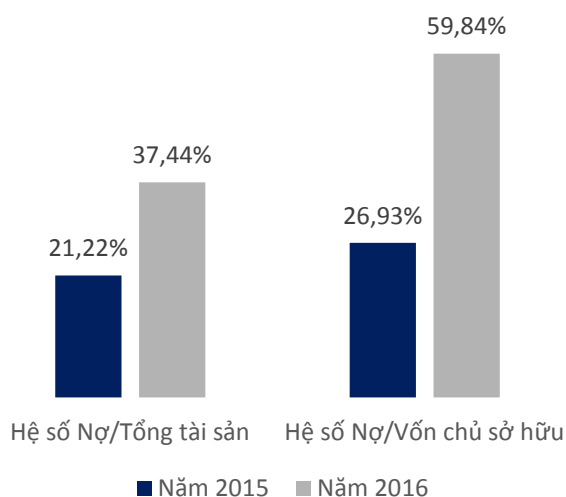
### Chỉ số khả năng thanh toán



### Chỉ số khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh có sự sụt giảm so với năm trước, nguyên nhân là trong năm nợ ngắn hạn đã tăng 394,88% trong khi tài sản ngắn hạn chỉ tăng nhẹ 7,9%. Trong đó khoản mục phải trả cho người bán ngắn hạn và khoản phải trả ngắn hạn khác tăng đột biến khi tăng gấp 22 và 8 lần. Do công ty có phát sinh các khoản phải trả cho đơn vị thi công dự án Camellia Garden, nhận tiền cọc và nhận tiền trả trước thanh toán theo tiến độ để mua bất động sản của khách hàng. Hàng tồn kho trong năm cũng đã tăng 33,52%, đây là giá trị các khoản nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ, hàng hóa và chi phí kinh doanh dở dang trong kỳ, sự gia tăng của khoản mục này cũng đã góp phần làm khả năng thanh toán của C21 sụt giảm.

### Chỉ số cơ cấu vốn



Hệ số nợ của công ty tăng so với năm trước, năm 2016 nợ phải trả của công ty tăng 127,17% đạt 284,55 tỷ đồng, do trong kỳ cả nợ ngắn hạn và nợ dài hạn đều có sự gia tăng trong đó nợ ngắn hạn đã tăng lên khá lớn. Tổng tài sản tăng khoản 28,73%, mức này nhỏ hơn tỷ lệ gia tăng của nợ phải trả, nguyên nhân chủ yếu do tài sản dở dang dài hạn và tài sản cố định đã tăng lên đáng kể trong kỳ. Cuối cùng, vốn chủ sở hữu của công ty không có sự biến động lớn chỉ tăng nhẹ khoảng 2,23%. Như vậy, rủi ro về áp lực tài chính có thể sẽ gia tăng đối với C21 trong thời gian tới, tuy nhiên với việc duy trì tốt các hoạt động kinh doanh cốt lõi công ty vẫn có thể đảm bảo được khả năng thanh toán các khoản nợ phải trả hiện tại.

### Chỉ số năng lực hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho của công ty trong năm đã giảm 44,21%, cụ thể chỉ số này đã giảm 32,17 vòng so với cùng kỳ. Giá vốn hàng bán có sự sụt giảm 39,53% đạt mức 77,51 tỷ đồng và hàng tồn kho tăng 33,52% nguyên nhân chủ yếu do công ty phát sinh chi phí sản xuất dở dang trồng cây trà trong năm. Doanh thu thuần cũng đã giảm 38,51% so với năm trước, đạt mức 147,59 tỷ đồng do tình hình hoạt động trong năm của công ty gặp nhiều khó khăn trong mảng hoạt động kinh doanh bất động sản, điều này khiến vòng quay tổng tài sản công ty đã có sự sụt giảm.

### Chỉ số khả năng sinh lời

Các chỉ số khả năng sinh lời của công ty đều thấp hơn so với năm 2015, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế giảm lần lượt 45,01% và 42,79%, bên cạnh đó doanh thu thuần cũng đã giảm 38,51%. Ngược lại với diễn biến trên, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu lại có sự gia tăng tuy nhiên chỉ tăng nhẹ khoảng 28,73% và 2,23% điều này đã làm cho chỉ số ROE, ROA và biên lợi nhuận của công ty giảm đáng kể trong năm





## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI TRONG VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

### ***Cổ phần***

Cổ phần phổ thông	: 19.336.371 cổ phần
Cổ phần ưu đãi	: 0 cổ phần
Số lượng cổ phần đang lưu hành	: 13.536.475 cổ phần
Cổ phiếu quỹ	: 5.799.896 cổ phần
Mệnh giá	: 10.000 VNĐ
Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng	: 0 cổ phần



**Cơ cấu cổ đông năm 2016**

STT	Loại Cổ đông	Số lượng	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Trong nước	449	11.825.725	61,16%
2	Nước ngoài	13	1.710.750	8,85%
3	Nhà nước	0	0	0,00%
4	Cổ phiếu quỹ	1	5.799.896	29,99%
<b>Tổng cộng</b>		<b>451</b>	<b>463</b>	<b>19.336.371</b>
1	Cổ đông lớn	2	2.102.349	10,87%
2	Cổ đông nhỏ	460	11.434.126	59,14%
3	Cổ phiếu quỹ	1	5.799.896	29,99%
<b>Tổng cộng</b>		<b>451</b>	<b>463</b>	<b>19.336.371</b>
1	Cổ đông tổ chức	12	9.512.096	49,19%
2	Cổ đông cá nhân	450	9.824.275	50,82%
3	Cổ phiếu quỹ	1	5.799.896	29,99%
<b>Tổng cộng</b>		<b>451</b>	<b>451</b>	<b>19.336.371</b>

**Danh sách cổ đông lớn**

STT	Loại cổ đông	SL CP	Tỷ lệ (%)
Trần Minh Đức	Cá nhân	1.086.000	5,62%
Vietnam Property Holding	Tổ chức	1.016.349	5,26%
<b>Tổng cộng</b>		<b>4.352.743</b>	<b>100,00%</b>

**Tình hình thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu**

Không có

**Giao dịch cổ phiếu quỹ**

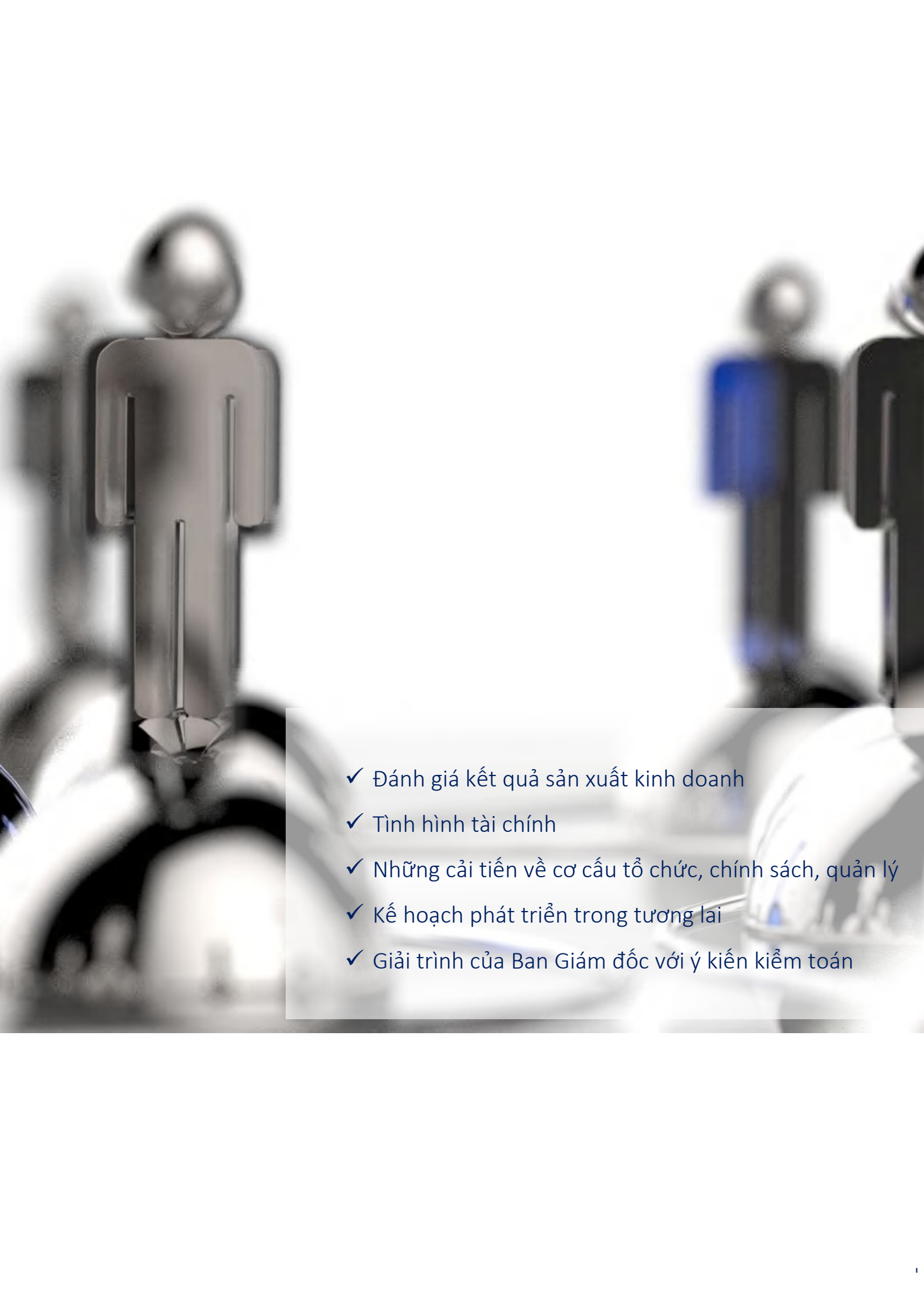
Không có

**Các chứng khoán khác**

Không có

# **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**



- 
- ✓ Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh
  - ✓ Tình hình tài chính
  - ✓ Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
  - ✓ Kế hoạch phát triển trong tương lai
  - ✓ Giải trình của Ban Giám đốc với ý kiến kiểm toán

Tình hình kinh tế Việt Nam nhìn chung năm 2016 tương đối ổn định, có mặt tích cực là số lượng doanh nghiệp đăng ký mới tăng mạnh (đặc biệt các công ty kinh doanh bất động sản), doanh nghiệp dừng hoạt động và giải thể giảm; lãi suất ổn định, riêng tỉ giá USD/VND cuối năm tăng mạnh do từ đầu năm đã được kiềm chế tăng không quá 2%. Thị trường bất động sản có một năm phát triển tốt, đặc biệt là khu vực TPHCM, giá đất Phú Quốc chững lại và giảm nhẹ do năm 2015 đã tăng quá nóng. Nhóm ngành dịch vụ tăng trưởng cao nhất trong 6 năm và bán lẻ tăng trưởng mạnh so với năm trước đến 8,5%.

Năm 2016, Ban Tổng Giám đốc cùng CBNV công ty đã tập trung các việc:

- Cùng với đối tác tập trung phát triển, kinh doanh dự án Camellia – 9B7 Nam Sài Gòn.
- Tổ chức lại đơn vị kinh doanh Hàm Tân – TK21, thay bộ máy quản lý resort, cải tổ hoạt động resort.
- Tập trung xây dựng khách sạn Đảo Ngọc Phú Quốc, phát triển thêm quỹ đất tại Phú Quốc.
- Thực hiện đầu tư mua lại vốn 2 công ty nông nghiệp, nghiên cứu đầu tư rộng hơn trong mảng nông nghiệp.

Năng lực tài chính của công ty, dòng tiền vẫn đảm bảo tốt. Công ty có danh mục đầu tư không quá nhiều nhưng nhóm ngành thuộc nhóm ổn định và tăng trưởng. Công tác thẩm định đầu tư kỹ, không nóng vội.

Tuy nhiên, hiện nay nguồn nhân lực vẫn chưa đáp ứng yêu cầu phát triển, phải tuyển dụng thêm để hình thành bộ khung nhân sự quản lý chuyên trách, có khả năng đào tạo và xây dựng môi trường làm việc năng động. Bên cạnh đó, do các thủ tục pháp lý đối với các dự án bất động sản còn nhiều vướng mắc nên đã gây ra những tác động kiềm hãm sự phát triển của C21. Tổng doanh thu thực hiện năm 2016 của Công ty thấp hơn kế hoạch, chỉ hoàn thành 60,80%, Lợi nhuận sau thuế thấp hơn năm trước 43,31%, hoàn thành 59,33% kế hoạch đề ra.

Chỉ tiêu	Thực hiện 2015	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2016	TH/KH 2016 (%)	TH 2016/2015 (%)
Tổng doanh thu	250.600	262.900	159.803	60,78%	63,77%
Lợi nhuận trước thuế	88.713	83.000	49.100	59,16%	55,35%
Lợi nhuận sau thuế	68.820	65.760	39.372	59,87%	57,21%
LNST của cổ đông công ty mẹ	59.874	33.854	24.157	71,36%	40,35%
EPS (đồng/cổ phiếu)	3.529	2.364	1.617	68,40%	45,82%

## KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

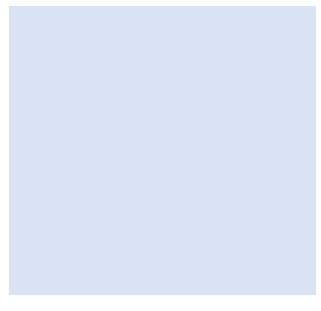
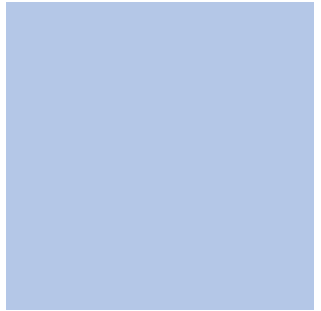
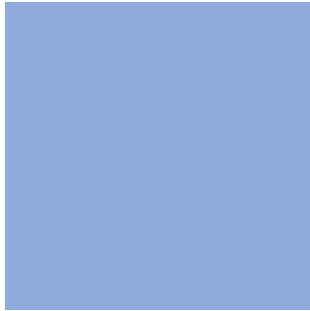
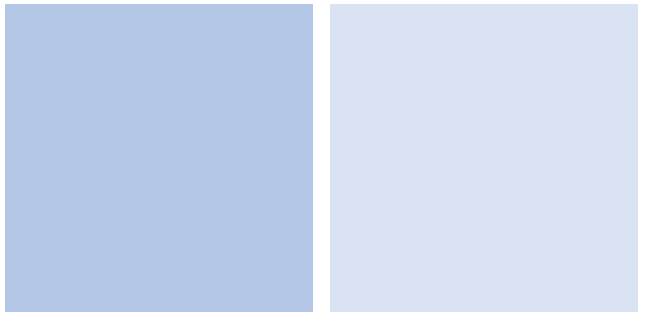
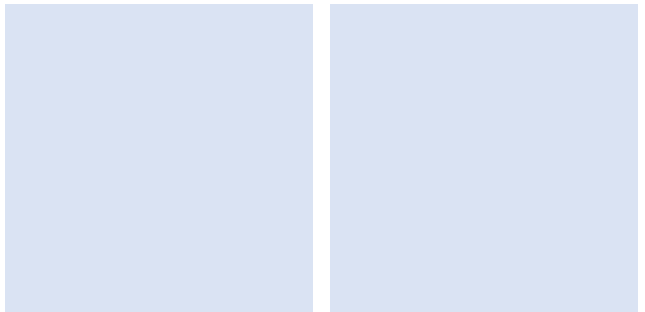
- Chủ yếu đến từ việc kinh doanh Dự án Khu dân cư Camellia – huyện Bình Chánh. Dự án này Công ty làm chủ đầu tư, hợp tác đầu tư cùng Công ty CP Đầu tư Nam Long. Năm 2016 thị trường BĐS giao dịch tốt, tổng số sản phẩm bán được là 85 căn trên tổng số 197 căn toàn dự án (43%).
- Tuy nhiên do tiến độ pháp lý dự án (tiền sử dụng đất, cấp GCN QSDĐ) kéo dài đến cuối năm, chỉ bàn giao nhà được 16 căn, nên kết quả từ hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm 2016:
- Doanh thu: 38.741.171.393 VNĐ đạt 26,72% so với KH 2016
- Lợi nhuận sau thuế: 10.977.698.326 VND đạt 29,1% so với KH 2016



### **Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21**

- Số lượng khách du lịch đến Nha Trang năm 2016 đạt 4,5 triệu lượt khách trong nước và 1,1 triệu khách quốc tế. Lượng khách Trung Quốc tăng 3,3 lần so năm 2015, đối tượng khách này cũng chiếm đến 72% khách nước ngoài đến Tháp Bà Spa.
- Mặc dù trong năm 2016 Tháp Bà Spa thi công chỉnh trang liên tục (trừ tháng 7,8) và thêm sửa đường Ngô Đến (tháng 03) phải tăng bo khách từ Tháp Bà Ponagar các đối tác giảm bớt đưa khách vào Tháp Bà Spa, nhưng kết quả kinh doanh đạt được như sau:
- Năm 2016 đạt 413.581 khách, tăng 13% so năm 2015. Bình quân đạt 1.130 khách/ ngày.
- Doanh thu đạt 68,9 tỉ đồng, tăng 01% so năm 2015, bình quân đạt 188 triệu đồng/ ngày, thực hiện được 94,08% so với KH 2016.
- Tổng chi phí năm 2016 là 43 tỉ đồng, chiếm 62% tỉ trọng doanh thu thuần, tăng 5% so năm 2015, đạt 94,32% so KH 2016.
- Lợi nhuận sau thuế: đạt 21,8 tỉ đồng, bằng năm 2015 và đạt 98,7% so với KH 2016.









### **Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỳ 21**

- Tình hình hoạt động kinh doanh du lịch tại tỉnh Bình Thuận nói chung và khu vực Lagi nói riêng theo báo cáo đánh giá của Sở VH TT và Hiệp hội du lịch Bình Thuận trong năm 2016 là có khởi sắc , sôi động và doanh thu tăng từ 10% đến 25 %.
- Resort MĐC cũng nằm trong khuynh hướng này nhưng tăng trưởng doanh thu chỉ đạt mức thấp là 11,7%.
- Tổng doanh thu năm 2016 là 14,2 tỉ chỉ đạt được 92,1% so với kế hoạch 15,4 tỉ và tăng 11,7% so với năm 2015.
- Tổng chi phí năm 2016 : 18 tỉ, đạt 97,7% so với kế hoạch, tăng 3% so với 2015.
- Lãi GOP năm 2016 đạt được 491 triệu đồng, chỉ đạt được 33% so với kế hoạch 2016 (kế hoạch 1,5 tỉ).





### Tòa nhà văn phòng YoCo

- Công suất cho thuê trung bình cả năm đạt 99,41% giảm 0.47% so với năm 2015 (99,88%).
- Giá thuê trung bình cả năm là 21,71USD/m2/tháng, chưa bao gồm 10% thuế GTGT, tăng 0,46% so với giá thuê năm 2015 (21,25USD), do có tăng 5% giá thuê với các hợp đồng gia hạn.
- Doanh thu: 24,11 tỉ đồng tăng 3,6% so với năm 2015; tăng 3,4% so với kế hoạch (23,3 tỉ).
- Chi phí: 8,6 tỉ đồng tăng 7,6% so với năm 2015 do tăng chi phí lương, sửa chữa, bảo trì.
- Lợi nhuận sau thuế: 12,48 tỉ đồng tăng 4,6% so với năm 2015; tăng 4,7% so với kế hoạch (11,92 tỉ đồng).

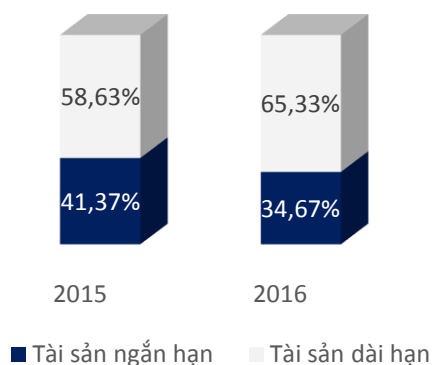
Các bộ phận	TH 2015	KH 2016	TH 2016	So sánh với kế hoạch	So sánh với cùng kỳ
<b>YOCO</b>					
Doanh thu thuần	23.261	23.300	24.111	103,48%	103,65%
Chi phí	8.022	8.400	8.634	102,79%	107,63%
Lãi sau thuế	11.931	11.920	12.477	104,67%	104,60%
<b>Bất động sản</b>					
Doanh thu thuần	134.433	145.000	38.741	26,72%	28,82%
Chi phí	91.694	97.860	25.019	25,57%	27,29%
Lãi sau thuế	33.291	37.712	10.977	29,11%	32,97%
<b>SAO MAI</b>					
Doanh thu thuần	68.178	73.300	68.959	94,08%	101,15%
Chi phí	40.903	45.640	43.049	94,32%	105,25%
Lãi sau thuế	21.865	22.128	21.810	98,56%	99,75%
<b>HÀM TÂN</b>					
Doanh thu thuần	12.778	15.300	14.280	93,33%	111,75%
Chi phí	17.553	18.500	18.105	97,77%	103,04%
Lỗ sau thuế	(4.386)	(3.200)	(3.373)	105,41%	76,90%
<b>AN VIỆT</b>					
Doanh thu thuần	-	-	150	-	-
Chi phí	-	-	2.112	-	-
Lãi sau thuế	-	-	(1.899)	-	-

# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

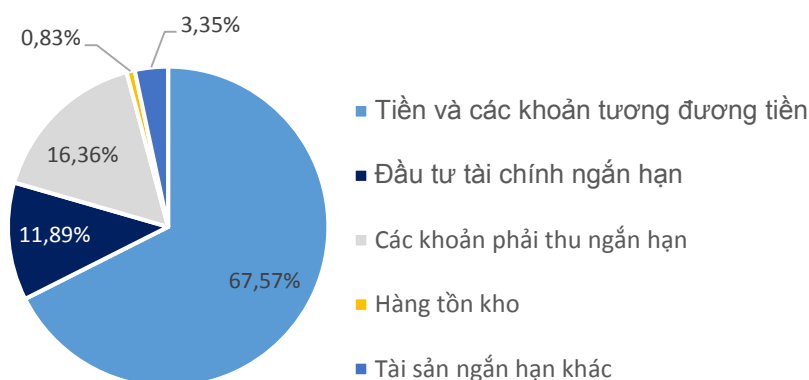
ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	Tỷ lệ % tăng giảm
Tài sản ngắn hạn	244.230.897.611	263.537.307.635	7,90%
Tài sản dài hạn	346.162.634.422	496.505.546.800	43,43%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>590.393.532.033</b>	<b>760.042.854.435</b>	<b>28,73%</b>
Nợ ngắn hạn	27.551.005.326	136.344.792.432	394,88%
Nợ dài hạn	97.707.023.761	148.208.884.195	51,69%
Vốn chủ sở hữu	465.135.502.945	475.449.177.808	2,22%
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>590.393.532.033</b>	<b>760.042.854.435</b>	<b>28,73%</b>

Tỷ trọng tài sản qua các năm



Cơ cấu tài sản ngắn hạn 2016



## Tài sản:

Tổng tài sản của công ty đã tăng 28,73% đạt mức 760,04 tỷ đồng, cơ cấu tài sản thay đổi theo hướng tăng cả tài sản ngắn hạn và tài sản dài hạn, trong giá trị tài sản ngắn hạn đã tăng nhẹ 7,9%, chủ yếu do các khoản phải thu ngắn hạn tăng đến có sự gia tăng, đây chủ yếu là khoản tiền ứng trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phục vụ cho hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty, bên cạnh đó trong năm C21 cũng đã cho vay ngắn hạn 10,5 tỷ đồng cũng là nguyên nhân dẫn đến sự biến động trên. Trong cơ cấu tài sản ngắn hạn, tiền và các khoản tương đương tiền vẫn chiếm tỷ trọng lớn chiếm 67,57% tổng giá trị các khoản phải thu ngắn hạn đứng vị trí thứ hai với 16,36%.

Năm 2016, tài sản dài hạn của công ty tăng mạnh 43,43% đạt mức 496,5 tỷ đồng, chủ yếu do công ty gia tăng đầu tư vào tài sản cố định và tài sản dở dang dài hạn, phần lớn đây là chi phí tại dự án Camellia Garden khi trong năm C21 đã chi cho việc đền bù giải tỏa đất, san lấp mặt bằng cũng như hạ tầng và thiết kế đo vẽ.

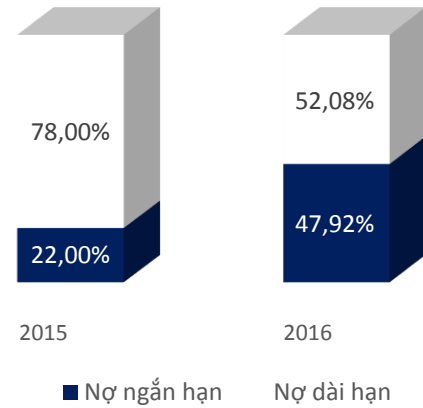
Như vậy, tài sản có sự chuyển biến tích cực trong năm qua, với đóng góp lớn đến từ sự gia tăng của tài sản dài hạn, mà nguyên nhân chính là do công ty đã và đang triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh các dự án bất động sản tại Tp.HCM và Phú Quốc.

## Vốn chủ sở hữu và nợ phải trả:trả

Nợ phải trả của công ty đã tăng 127,17% đạt mức 284,55 tỷ đồng, cơ cấu nợ có sự thay đổi rõ rệt khi tỷ trọng nợ ngắn hạn ngày càng được nâng cao, tuy nhiên nợ dài hạn vẫn chiếm tỷ trọng lớn. Trong năm, nợ ngắn hạn có sự tăng mạnh đến 394,88%, đạt mức 136,34 tỷ đồng, chủ yếu do chi phí phát sinh đối với nhà thầu thi công dự án Camellia Garden, đây là một trong những dự án bất động sản chính mà C21 đang triển khai. Ngoài ra, các khoản khách hàng đặt cọc và trả trước tiền mua bất động sản cũng đã ảnh hưởng nhiều đến nợ ngắn hạn từ đó dẫn đến sự biến động trên.

Nợ dài hạn cũng đã tăng đến 51,69%, đạt mức 148,21 tỷ đồng. Nguyên nhân chính dẫn đến sự thay đổi này phải kể đến việc vay vốn của C21 tại ngân hàng Ngoại thương – Việt Nam phục vụ cho việc xây dựng khách sạn Đảo Ngọc trong năm, ngoài ra công ty còn có khoản phải trả dài hạn xuất hiện do việc nhận tiền từ Công ty Nam Long nhằm hợp tác đầu tư dự án Camellia Garden. Trong năm 2016, dự án đã được bắt đầu mở bán, lợi nhuận mang về sẽ được phân phối theo tỷ lệ vốn góp đầu tư ban đầu giữa C21 và Nam Long.

Tỷ trọng nợ phải trả qua các năm



Vốn chủ sở hữu tăng nhẹ 2,22%, đạt mức 475,45 tỷ đồng do sự tăng lên của lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Như vậy, để tài trợ cho hoạt động kinh doanh cốt lõi, C21 đã có sự gia tăng nợ vay dài hạn, trong năm nợ ngắn hạn cũng đã có sự gia tăng. Về tổng thể, mặc dù nợ phải trả tăng đáng kể, tuy nhiên nếu xem xét kỹ có thể thấy tình hình đảm bảo các khoản nợ vẫn được thực hiện tốt, tốc độ tiêu thụ các dự án bất động sản mà công ty đầu tư khá nhanh nên rủi ro tài chính cho sự tăng lên của nợ phải trả được đánh giá là không lớn đối với C21.

## NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Năm qua, Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 vẫn tiếp tục hoạt động với cơ cấu tổ chức và các chính sách quản lý đã đề ra. Công ty sẽ xem xét và cân nhắc cải tiến khi cần thiết để có thể duy trì, phát triển kinh doanh hiệu quả và khoa học.



**Bất động sản:** Thị trường như 2016, không tăng mà có thể giảm ít nhiều. Cung không tăng nhiều như 2015, 2016, nhưng sức mua giảm. Giá đất vùng quy hoạch đô thị nhìn chung không tăng. Giá đất ở chỉ tăng ít nhiều tại các dự án khu dân cư được quy hoạch tốt, thuận tiện đi lại. Giá vật liệu xây dựng không có biến động lớn.

**Du lịch:** Năm 2017 không có sự kiện du lịch nào lớn thu hút khách trong nước cũng như nước ngoài. Cho đến nay, không có chỉ báo nào về sự tăng vọt số lượng khách. Lượng khách nước ngoài vẫn tiếp tục tăng khá nhưng không bằng năm 2016 (25%). Phú Quốc có phải là nơi dành cho các dự án nhỏ, lẻ không, vẫn là một ẩn số.

**Nông nghiệp:** Chính phủ bắt đầu thực thi một số chính sách cụ thể tái cơ cấu nông nghiệp, nhưng kết quả thấp, tình trạng về đất đai có thể có một số thay đổi theo hướng phù hợp SX hàng hóa năng suất cao, hiệu quả hơn nhưng cũng là chấp vá đối phó. Tuy vậy, Thế Kỷ 21 vẫn nên giữ định hướng đầu tư vào nông nghiệp. Những năm đầu tập trung vào khâu tăng quỹ đất và giải quyết khâu yếu nhất là nhân sự quản lý và chuyên môn. Năm 2017, bắt đầu SXKD nhằm hình thành đội ngũ cán bộ có chuyên môn SXKD nông nghiệp và tạo liên kết, kết nối với Công ty, tổ chức tiêu thụ.

## **Kế hoạch tài chính – kinh doanh**

### **Kinh doanh Bất động sản – KDC Camellia H. Bình Chánh TPHCM**

- Tiếp tục kinh doanh các sản phẩm nhà ở tại KDC Camellia. Dự kiến doanh thu từ dự án năm 2017 là: 298 tỉ, bao gồm ghi nhận doanh thu từ các sản phẩm đã bán năm 2016 và bán thêm các sản phẩm trong năm 2017. Lợi nhuận sau thuế ước đạt: 80,5 tỉ.

### **Cao ốc văn phòng Yoco Quận 1 TPHCM**

Vì nguồn cung của thị trường trong năm 2017 không nhiều, nên kỳ vọng Yoco có nguồn khách ổn định. Giá thuê tại Yoco đã điều chỉnh tăng 5 – 10% với các hợp đồng đến thời hạn thuê.

- Giá cho thuê: 22 - 24USD, chưa thuế.
- Công suất cho thuê đạt trên 95%.
- Doanh thu: 24,5 tỉ
- Lãi sau thuế: 12,2 tỉ

### **Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 – Tháp Bà Spa Nha Trang**

- Doanh thu thuần 2017 dự kiến: 71,9 tỉ tăng 4,2% so với 2016.
- Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác khoảng 1,4 tỉ.
- Tổng chi phí dự kiến năm 2017 là 45,9 tỉ, tăng 3,9 tỉ tương đương 6,8% so với 2016.
- Lợi nhuận HĐKD sau thuế ước đạt 21,9 tỉ tăng 1% so với 2016
- Lượng khách 2017 dự kiến đạt 399.044 lượt khách, giảm -4% so với 2016



### **Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỳ 21 – Mỏm Đá Chim resort Bình Thuận**

Doanh thu MDC 2017 dự kiến 15,3 tỉ tăng 7% so với năm 2016.

Chi phí (không tính khấu hao) không quá 90% doanh thu.

Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (GOP): 1,5 tỉ

Tỉ lệ khách lẻ (vãng lai, gia đình, nhóm) tăng lên chiếm 40% cơ cấu khách đến resort.

Công suất phòng trung bình trong khoảng 22-25%.

### **Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỳ 21 – Khách sạn Đảo Ngọc Phú Quốc**

Dự kiến đưa vào kinh doanh từ 30/4/2017, doanh thu dự kiến 6 tháng 2017 là 3,5 tỷ

Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (GOP): 1 tỉ.

### **Công ty TNHH Minh Trân – trang trại xoài cát hòa lộc 27 ha Trà Vinh**

Doanh thu dự kiến: 19,2 tỉ từ 2 mảng: trang trại xoài Trà Vinh hiện mới khai thác nửa số cây trồng, số còn lại tiếp tục đầu tư chăm sóc; dự kiến năng suất 75 tấn xoài loại 1, 40 tấn xoài loại 2, doanh thu dự kiến 4 tỉ và xuất khẩu trái cây đạt 15,2 tỉ

Lợi nhuận sau thuế: 1,17 tỉ

### **Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21 – khu nông nghiệp TK21 tại Lâm Đồng**

Năm 2017 tập trung cải tạo chăm sóc vườn trà ôlong 14ha, thi công hạ tầng điện, đường, hệ thống tưới, văn phòng, kho; và trồng mới 10ha chanh dây, khoai lang.

Doanh thu dự kiến 2017: 4,5 tỉ.

Lợi nhuận sau thuế: 0,8 tỉ.

## **Kế hoạch đầu tư – phát triển:**

Từ các nhận định tình hình năm 2017, phương hướng đầu tư trong năm tới như sau:

- Hoàn tất kinh doanh KDC Camellia - lô 9B7 Nam Sài Gòn; triển khai dự án KDC 6,5ha tại Quận 9, phát triển thêm quỹ đất cho những dự án KDC nhỏ;
- Tiếp tục đầu tư, phát triển quỹ đất nông nghiệp, xây dựng đội ngũ chuyên trách về nông nghiệp;
- Hoàn thành xong và đưa vào kinh doanh khách sạn Phú Quốc, đồng thời tập trung nghiên cứu phát triển thêm quỹ đất tại Phú Quốc.

### ➤ **Kinh doanh bất động sản**

#### **KDC Camellia ( lô 9B7 Khu Nam Sài Gòn, huyện Bình Chánh):**

Hoàn tất nghĩa vụ tài chính của dự án và thủ tục cấp GCN QSDĐ.

Tiếp tục thi công và đưa vào kinh doanh giai đoạn 3 của dự án

Tiến hành ký hợp đồng mua bán và bàn giao nhà cho khách hàng.

#### **KDC Phước Long B - Quận 9 :**

Thực hiện các thủ tục đầu tư : quy hoạch 1/500, chấp thuận dự án đầu tư, báo cáo đánh giá tác động môi trường, thủ tục giao đất.

#### **KDC Gò Sao - Quận 12**

Do các đối tác góp vốn chính trong dự án chủ trương chuyển nhượng, không đẩy tiếp thực hiện dự án nên Công ty cũng đã thống nhất hướng chuyển nhượng phần vốn góp, đảm bảo có lợi nhuận trong năm 2017.

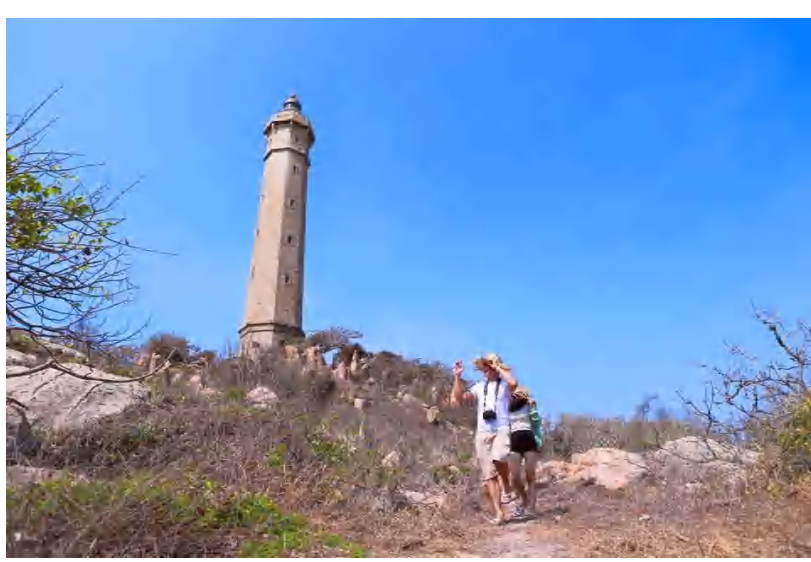
Dự kiến lợi nhuận: hơn 17,8 tỉ.

#### **Dự án Tuổi Trẻ - Hiệp Bình Chánh: diện tích 4.077m<sup>2</sup>**

Sau khi hồ sơ xin chấp thuận chủ trương thực hiện dự án được duyệt, sẽ tiến hành xin thay đổi quy hoạch 1/2000 của dự án; nghiên cứu lập Dự án khả thi.

Cho thuê khu đất trong thời gian thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án.





➤ **Du lịch**

**Dự án KS Đảo Ngọc Thế Kỳ 21 – Phú Quốc**

- Tiếp tục thi công cơ điện, ốp lát, hoàn thiện nội thất và trang thiết bị.
- Hoàn tất xây dựng và đưa vào kinh doanh vào dịp 30/4/2017.

**Dự án Khách sạn Đảo Ngọc 2 – đường CMT8, thị trấn Dương Đông, Phú Quốc:**

Hoàn tất thủ tục đầu tư: xin chấp thuận chủ trương đầu tư và đăng bộ chuyển mục đích sử dụng đất, thiết kế QH tổng mặt bằng, giấy chứng nhận đầu tư.

Chi phí đã đầu tư: 13,7 tỉ đồng ( chi phí đất), dự kiến cho 2017: 3 tỉ

Tổng vốn đầu tư dự án: 55 tỉ

**KDL Mỏm Đá Chim: (Thị xã Lagi – Bình Thuận)**

Ổn định bộ máy quản lý resort MĐC

Tập trung xây dựng lại thương hiệu, hình ảnh mới; nâng cấp cơ sở vật chất, phát triển đội ngũ có nghiệp vụ.

**Các dự án khác ở Bình Thuận:** tiếp tục tạm dừng đầu tư trong 2017, theo dõi tình hình đầu tư hạ tầng, các mô hình đầu tư mới ở khu vực để kịp thời đề xuất chủ trương đầu tư.

➤ **Các dự án tập trung nghiên cứu:**

- Phát triển quỹ đất nông nghiệp diện tích lớn .
- Dự án nông nghiệp Thế Kỳ 21 tại Công viên ứng dụng công nghệ sinh học – Tp. Bảo Lộc: qui mô 2ha.
- Các dự án chung cư – căn hộ dịch vụ quy mô vừa và nhỏ tại TPHCM
- Dự án Khu dân cư ven sông tại Phú Quốc



**Tổng hợp kế hoạch các chỉ tiêu kinh doanh 2017**

- Tổng doanh thu	:	448,675 tỷ
- Lợi nhuận trước thuế	:	157,438 tỷ
- Lợi nhuận sau thuế	:	125,010 tỷ
- Lợi nhuận cổ đông Công ty	:	67,066 tỷ
- EPS	:	4,693 đồng/ cổ phiếu

ĐVT: Triệu đồng

Diễn giải	Doanh thu, TN khác, TN tài chính	Chi phí	Lãi trước thuế	Lãi sau thuế 2017	Lãi cổ đông Cty mẹ
Yoco	24,520	9,220	15,300	12,240	6,120
Tháp Bà	73,320	45,950	27,370	21,896	18,612
Mỏm Đá Chim	15,300	18,500	(3,200)	(3,200)	(3,200)
Đào Ngọc	3,500	5,000	(1,500)	(1,500)	(1,500)
Bất Động Sản	298.279	197.652	100.627	80.501	32.201
Gò Sao	22.256		22.256	17.805	17.805
Nông nghiệp	4.500	2.915	1.585	1.268	1,028
Thu nhập khác	7.000	12.000	(5.000)	(4.000)	(4.000)
<b>Tổng cộng</b>	<b>448.675</b>	<b>291.237</b>	<b>157.438</b>	<b>125.010</b>	<b>67.066</b>

**Tổng hợp chi phí đầu tư 2017 (ĐVT: Tỷ đồng)**

Các dự án đang thực hiện	Tổng vốn dự kiến	Tổng vốn đã đầu tư	Vốn đầu tư năm 2017
Dự án Camellia (9B7)	386,7	207,7	179,0
Dự án Phước Long B Q.9	742,5	82,6	23,0
Dự án Tuổi Trẻ Q.Thủ Đức	168,0	4,4	3,5
Dự án Đào Ngọc 30/4 PQ	55,0	30,0	25,0
Dự án Đào Ngọc 2 CMT8 PQ	55,0	13,7	3,0
An Việt Thế Kỷ 21	21,7	12,9	8,8
<b>Tổng cộng (các DA hiện hữu)</b>	<b>1.428,9</b>	<b>351,3</b>	<b>242,3</b>
<i>Dự án 9B7 vốn huy động khách hàng đủ chi 2017</i>			<b>179,0</b>
<b>Vốn CSH dự kiến các dự án hiện hữu 2017</b>			<b>63,3</b>
<b>Dự kiến Phát triển dự án mới</b>			<b>80,0</b>
<b>Tổng cộng nhu cầu vốn cho 2017</b>			<b>143,3</b>

## **GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN**

Theo báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016, đơn vị kiểm toán độc lập là Công ty TNHH BDO đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính năm 2016 của CTCP Thế Kỷ 21, vì vậy Ban Giám đốc không có ý kiến giải trình thêm.

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



- ✓ Đánh giá các mặt hoạt động của Công ty
- ✓ Đánh giá hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
- ✓ Kế hoạch và định hướng của Hội đồng quản trị



## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



Trong năm, Hội đồng quản trị đã phối hợp tốt cùng với Ban Giám đốc để nghiên cứu đầu tư vào những lĩnh vực mới nhằm đem đến sự tăng trưởng bền vững của công ty. Bên cạnh đó, HĐQT cũng thường xuyên theo sát nhằm phân tích đánh giá, dự báo, tình hình triển khai, kế hoạch đầu tư kinh doanh từng tháng để HĐQT có biện pháp chỉ đạo kịp thời xử lý.

Kết quả cho thấy năng lực tài chính của công ty, dòng tiền vẫn đảm bảo tốt. Công ty có danh mục đầu tư không quá nhiều nhưng nhóm ngành thuộc nhóm ổn định và tăng trưởng. Công tác Thẩm định đầu tư kỹ, không nóng vội.

Tuy nhiên do ảnh hưởng của các thủ tục pháp lý, kết quả kinh doanh bất động sản chưa đạt được kế hoạch đã đề ra, mảng hoạt động du lịch vẫn duy trì được sự tăng trưởng và có đóng góp đáng kể trong tổng doanh thu. Đối với lĩnh vực kinh doanh mới, mảng hoạt động nông nghiệp mà C21 đang nghiên cứu và triển khai hoạt động đã dần mang lại hiệu quả, nhưng do vẫn là hoạt động kinh doanh mới nên đóng góp doanh thu từ mảng này vẫn còn khá khiêm tốn. Hiện nay, nguồn nhân lực trong hệ thống vẫn chưa đáp ứng yêu cầu phát triển, phải tuyển dụng thêm để hình thành bộ khung nhân sự quản lý chuyên trách, có khả năng đào tạo và xây dựng môi trường làm việc năng động. Trong thời gian tới Hội đồng quản trị sẽ có những định hướng cụ thể nhằm khắc phục khuyết điểm này, để có thể nâng cao tính đồng bộ và hiệu quả trong mọi hoạt động kinh doanh của công ty.

# ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Trong năm qua, HĐQT đã thường xuyên giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc nhằm đảm bảo mọi hoạt động của công ty được triển khai đúng nội dung các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT. Ban Tổng Giám đốc đã nỗ lực hết mình để đạt được những mục tiêu mà HĐQT giao phó, thực hiện đầy đủ trách nhiệm báo cáo, công bố thông tin minh bạch về tình hình hoạt động kinh doanh. Với tinh thần trách nhiệm cao, Ban Tổng Giám đốc luôn sẵn sàng và chủ động trong các phương án kinh doanh của mình nhằm nhanh chóng ứng phó với mọi diễn biến của thị trường và tập trung thực hiện mục tiêu hoạt động đã đề ra. HĐQT đánh giá cao và trân trọng ghi nhận những giá trị mà Ban Tổng Giám đốc đã mang lại cho Công ty trong năm qua. Hi vọng rằng, với sự năng nổ, nhiệt tình của các thành viên điều hành, phương hướng và các chỉ tiêu hoạt động được HĐQT và Đại hội đồng cổ đông giao phó trong thời gian tới sẽ được tích cực triển khai thực hiện và đạt nhiều kết quả tốt đẹp, qua đó duy trì được lợi ích kinh tế cho cổ đông và đảm bảo việc làm ổn định cho người lao động.

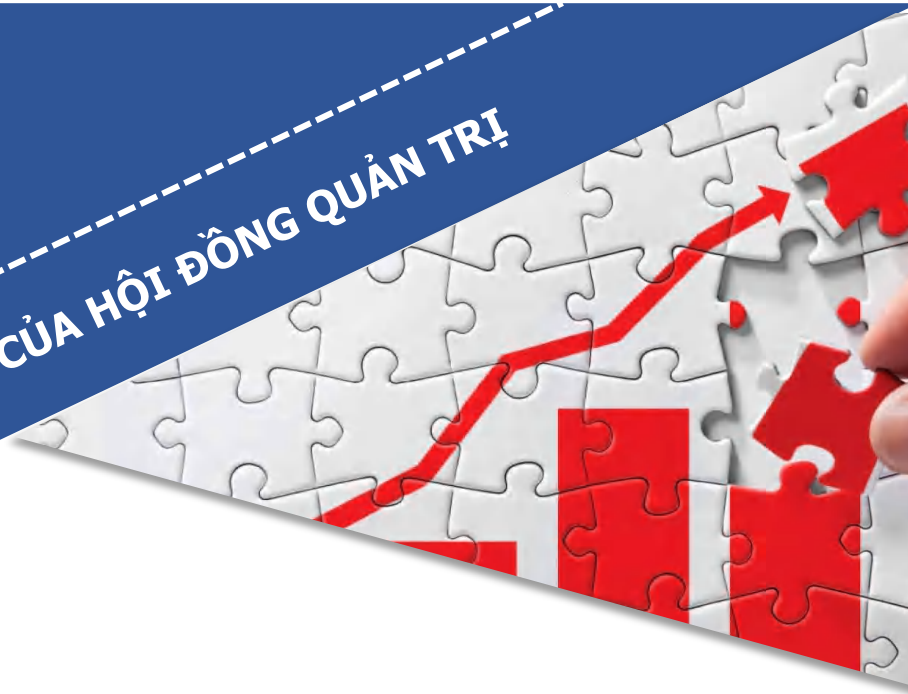
## ***Kế hoạch phát triển dự án mới***

*Tiếp tục tập trung tìm kiếm, đầu tư góp vốn vào công ty hoặc mua lại dự án bất động sản nhỏ và vừa tại TP HCM, dự án BĐS du lịch tại TP.HCM, Phú Quốc và Tp.Nha Trang. Dự kiến kế hoạch vốn dành cho phát triển dự án mới khoảng 120 tỷ*

*Đầu tư vào lĩnh vực kinh doanh khác: góp vốn đầu tư vào các công ty sản xuất, thương mại các sản phẩm nông nghiệp khoảng 30 tỷ.*



# CÁC KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Theo nhận định của HĐQT, kinh tế 2017 có những dự báo về tăng trưởng khá tốt, tuy nhiên với thị trường bất động sản thì luôn tiềm ẩn các rủi ro mà các doanh nghiệp tầm trung như C21 luôn phải đối mặt như thủ tục hành chính, chi phí ngoài, tiền thuê và sử dụng đất biến động bất thường, hay những quy định còn chưa rõ ràng trong quá trình đầu tư các dự án nên quá trình thực hiện kế hoạch kinh doanh trong thời gian tới chắc chắn sẽ còn gặp nhiều trở ngại. Chưa kể, thị trường hiện nay được nắm giữ bởi các doanh nghiệp bất động sản có quy mô lớn, nhiều kinh nghiệm và tiềm lực tài chính lớn trong ngành.



Trước tình hình đó, HĐQT nhận thấy bên cạnh ngành nghề chính là kinh doanh bất động sản và du lịch, công ty cần mở rộng nghiên cứu đầu tư một số ngành nghề lĩnh vực khác, đặc biệt là lĩnh vực liên quan nông nghiệp kỹ thuật cao, sản phẩm hợp chuẩn mà HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã dành khá nhiều công sức và thời gian nghiên cứu từ những năm trước, trong năm sau dự tính công ty sẽ tiếp tục phát huy và đầu tư một cách có hiệu quả hơn đối với các lĩnh vực kinh doanh mới, song song đó vẫn tập trung duy trì phát triển các lĩnh vực kinh doanh truyền thống vốn mang lại doanh thu với tỷ trọng lớn trong suốt thời gian qua. Với phương châm sản xuất sản phẩm chất lượng và tăng trưởng bền vững, công ty không đặt nặng vấn đề về lợi nhuận ngay lập tức, mà từng bước học hỏi kinh nghiệm cũng như đưa ra các chiến lược phù hợp. Năm 2017, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc sẽ chọn lọc và tiếp tục tập trung thực hiện các dự án đang có theo kế hoạch, đồng thời nghiên cứu tìm kiếm phát triển các dự án mới có hiệu quả.



# **BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**







### **Giá trị kinh tế**

Ngay từ thời điểm thành lập C21 đã xác định hoạt động kinh doanh với phương châm tạo ra lợi nhuận bền vững và đảm bảo các lợi ích chung của cộng đồng, xã hội. Xây dựng giá trị thương hiệu dựa trên chất lượng, hiệu quả và uy tín được cảm nhận của khách hàng. Cho đến hiện nay, Công ty cổ phần Thế Kỳ 21 vẫn luôn hoạt động với tinh thần tôn trọng pháp luật, huy động và sử dụng vốn từ cổ đông có hiệu quả, qua đó tạo được việc làm ổn định cho người lao động, đảm bảo các nghĩa vụ về thuế, góp phần gia tăng ngân sách Nhà nước và phát triển kinh tế khu vực.

Những năm qua, công ty luôn cố gắng duy trì các giá trị kinh tế mang lại đúng với những mục tiêu đã theo đuổi. Cụ thể trong năm 2016, C21 đã tạo ra được những giá trị rất đáng ghi nhận sau đây:



<b>Tiêu chí</b>	<b>Giá trị mang lại trong năm 2016</b>
Kết quả hoạt động	Doanh thu thuần: 147,59 tỷ đồng; LNST: 39,37 tỷ đồng
Cổ đông	Cổ tức năm 2015 được chi trả bằng tiền mặt với tỷ lệ 12%
Nộp ngân sách	Tổng khoản đã nộp ngân sách năm 2016 bằng 25,93 tỷ đồng
Người lao động	Mức lương bình quân 2016 là 7,4 triệu đồng/người/tháng



### ***Đối với người lao động***

Công ty đã và đang tạo được việc làm ổn định cho nhân viên của mình, tuân thủ thực hiện đầy đủ các quy định dành cho người lao động, duy trì các chính sách phúc lợi đều đặn hàng năm. Thu nhập bình quân của người lao động trong những năm gần đây được cải thiện tích cực.



### ***Đối với khách hàng***

Công ty không ngừng cải tiến chất lượng dịch vụ đáp ứng nhu cầu sử dụng của khách hàng. Chất lượng và sự an toàn tại những dự án bất động sản là mục tiêu hàng đầu của công ty. Bên cạnh đó, C21 không ngừng đổi mới và nâng cao chất lượng dịch vụ tại các khu du lịch để khách du lịch có thể tận hưởng không khí vui vẻ, ấm áp khi đến đây du lịch và nghỉ mát.

### ***Đối với cộng đồng***

Trong những năm qua, công ty đã tham gia rất nhiều hoạt động cộng đồng thiết thực, chung tay cùng địa phương và các tổ chức giúp đỡ những đối tượng có hoàn cảnh khó khăn như ủng hộ người dân lũ lụt Miền Trung, người nghèo vui Tết. Tham gia các chương trình chung tay giúp đỡ cộng đồng, những người hoàn cảnh khổn khó...



Hoạt động chính của C21 là kinh doanh bất động sản, đầu tư, điều hành và cung cấp các dịch vụ du lịch. Những lĩnh vực này, tuy không trực tiếp khai thác và sử dụng nguồn tài nguyên thiên nhiên sẵn có nhưng ở góc độ nào đó công ty ít nhiều cũng có sử dụng các loại năng lượng thiết yếu như điện, nước. Bên cạnh đó, thời gian gần đây, Công ty cũng đã mở rộng thêm vào ngành nghề hoạt động của mình ở lĩnh vực nông nghiệp và dịch vụ nông nghiệp, nên ý thức trách nhiệm và nghĩa vụ trong việc sử dụng hợp lý tiết kiệm các nguồn năng lượng càng được Công ty xem trọng.

Hiện nay, C21 vẫn duy trì được các công tác hoạt động liên quan đến việc bảo vệ tài nguyên thiên nhiên trong sạch như thường xuyên vệ sinh lau dọn môi trường kinh doanh của mình, rác thải trong quá trình hoạt động được tập hợp và xử lý khoa học, đúng quy định,

có những biện pháp tuyên truyền, khuyến khích việc sử dụng tiết kiệm điện, nước góp phần tiết kiệm chi phí hoạt động doanh nghiệp từ đó nâng cao thêm kết quả kinh doanh. Đặc biệt hơn, khi C21 hoạt động trong lĩnh vực du lịch, nên chất lượng môi trường sống tại các khu du lịch là một trong những điều kiện tiên quyết đối với khách hàng trong việc lựa chọn các sản phẩm dịch vụ mà công ty cung cấp, điều này vừa là thách thức khi phải có chiến lược kinh doanh, kỹ năng điều hành hiệu quả cũng vừa là cơ hội nếu công ty nắm bắt được để từ đó có thể tạo ra sự khác biệt, gây ấn tượng tốt đối với khách hàng. Sắp tới, C21 sẽ có những biện pháp cụ thể và thiết thực hơn nữa để duy trì và tiếp tục theo đuổi mục tiêu hoạt động kinh doanh phát triển bền vững. Công ty chưa từng vi phạm các quy định về môi trường.

## Hành động với môi trường

Thành phố Hồ Chí Minh thường được gọi là hòn ngọc của Viễn Đông với vô số các dự án đầu tư, bất động sản hàng đầu. Tuy nhiên, vấn đề môi trường ô nhiễm, kết cấu giao thông hạ tầng hạn chế cũng là yếu tố khiến cho các dự án bất động sản đóng băng và là một vấn đề nhức nhối đối với chính phủ cũng như các nhà kinh doanh bất động sản. Đối với một doanh nghiệp chuyên cung cấp những sản phẩm dịch vụ như C21 thì công ty đặc biệt chú trọng đến vấn đề này với những hành động cụ thể như:

Thu gom rác thải, trồng nhiều cây xanh tại khu vực có những dự án bất động sản của công ty. Đặt nhiều thùng chứa rác và các thông điệp bảo vệ môi trường tại các khu du lịch. Nâng cao chất lượng đội ngũ nhân viên dọn dẹp vệ sinh tại các khu du lịch để đảm bảo một môi trường xanh sạch đẹp cho khách du lịch.



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2016



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

Hội đồng Quản trị nân hành đệ 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 2016.

### 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 JSO) 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 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;
- 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: 88%;
  - 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 Đa Chím.
- 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 CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỳ 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 TNHH An Việt Thế Kỳ 21 (được mua vào ngày 19 tháng 7 năm 2016) :**

- 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%;
- Hoạt động chính : trồng và khai thác trà, đầu tư trồng cà phê và chanh dây

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

**Ban Kiểm soát**

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

**Ban điều hành**

Ông Nguyễn Mạnh Hào	Tổng Giám đốc
Ông Lý Tiến Đạt	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Minh Tân	Kế toán trưởng

**3. Đánh giá tình hình kinh doanh**

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 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 2016.

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 2016, 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.

**5. 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 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cũng với bản 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.



Thay mặt Hội đồng Quản trị

**Ông TRẦN CÔNG TUẤN**  
Chủ tịch

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



Số: 11CEN/026 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 hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Thế Kỳ 21 (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được lập ngày 20 tháng 3 năm 2017 từ trang 5 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 các báo 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 và 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 tình 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 Kỳ 21 và các công ty con 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 hợp nhất.

**NGUYỄN THỊ THANH**  
Phó Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0185-2013-038-1

**TRẦN THỊ MAI HƯƠNG**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0417-2013-038-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN BDO – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh  
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2017

33  
CH  
ĐNH  
KII  
HIT

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>263.537.307.635</b>	<b>244.230.897.611</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	178.069.611.443	182.744.027.402
Tiền	111		30.570.993.984	21.612.815.108
Các khoản tương đương tiền	112		147.498.617.459	161.131.212.294
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	31.343.126.130	48.691.183.333
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		31.343.126.130	48.691.183.333
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		43.104.637.748	8.852.315.090
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	3.188.217.124	2.276.829.073
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	22.622.177.922	5.021.984.395
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	10.500.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	7.675.227.247	2.434.486.167
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(880.984.545)	(880.984.545)
Hàng tồn kho	140		2.183.200.937	1.635.102.309
Hàng tồn kho	141	4.8	2.183.200.937	1.635.102.309
Tài sản ngắn hạn khác	150		8.836.731.377	2.308.269.477
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	1.233.309.198	847.308.991
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.16	7.602.524.672	1.460.062.979
Thuế và các khoản khấu phải thu Nhà nước	153	4.17	897.507	897.507
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>496.505.546.800</b>	<b>346.162.634.422</b>
Các khoản phải thu dài hạn	210		185.833.437	177.643.067
Phải thu dài hạn khác	216	4.6	185.833.437	177.643.067
Tài sản cố định	220		91.921.521.118	82.838.926.776
Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	62.099.442.088	52.364.596.398
Nguyên giá	222		133.003.366.307	114.306.947.228
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(70.903.924.219)	(61.942.350.830)
Tài sản cố định vô hình	227	4.11	29.822.079.030	30.474.330.378
Nguyên giá	228		34.393.718.957	34.393.718.952
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.571.639.922)	(3.919.388.574)
Bất động sản đầu tư	230	4.12	10.530.790.037	11.811.712.855
Nguyên giá	231		36.542.226.319	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		335.328.352.620	204.251.887.425
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.13	293.351.962.379	180.562.810.076
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.14	41.976.390.241	23.689.077.349
Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	52.362.929.828	44.916.285.411
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		17.989.529.828	10.542.885.411
Đầu tư dài hạn khác	253		41.123.400.000	41.123.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
Tài sản dài hạn khác	260		6.176.119.760	2.166.178.888
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	6.176.119.760	2.166.178.888
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>760.042.854.435</b>	<b>590.393.532.033</b>

7 H Y T J J

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>284.553.676.627</b>	<b>125.258.029.087</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>136.344.792.432</b>	<b>27.551.005.326</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.15	49.236.556.389	2.718.072.158
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.16	14.145.816.399	169.288.068
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.17	4.120.918.044	9.222.486.929
Phải trả người lao động	314		3.752.940.729	3.018.630.242
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		493.645.500	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		22.777.526	135.660.229
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.20	59.510.253.169	7.316.903.316
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.18	5.061.684.696	4.969.972.384
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>148.208.884.195</b>	<b>97.707.023.751</b>
Phải trả dài hạn khác	337	4.20	136.112.376.874	97.431.879.354
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.19	12.010.564.218	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	4.21	27.313.026	232.667.500
Dự phòng phải trả dài hạn	342		58.530.077	42.476.897
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	4.22	<b>475.489.177.808</b>	<b>465.135.502.946</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>475.489.177.808</b>	<b>465.135.502.946</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
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		34.174.443.854	34.031.363.970
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		207.000.129.531	202.106.645.502
- Các năm trước	421a		185.117.798.618	145.521.257.176
- Năm hiện hành	421b		21.882.332.913	56.585.389.326
Lợi ích cổ động không kiểm soát	429		18.490.818.549	13.173.706.600
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>760.042.854.435</b>	<b>590.393.532.033</b>



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

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

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		147.591.054.378	240.012.198.238
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	5.1	<b>147.591.054.378</b>	<b>240.012.198.238</b>
Giá vốn hàng bán	11	5.2	77.511.787.819	128.182.134.870
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>70.079.266.559</b>	<b>111.830.063.368</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	9.804.814.729	10.321.279.689
Chi phí tài chính	22		-	1.476.361.929
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
Lãi/trong công ty liên doanh, liên kết	24	5.4	969.300.583	522.614.325
Chi phí bán hàng	25	5.5	10.773.379.338	13.917.249.023
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	19.262.523.437	17.345.663.583
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>48.878.877.930</b>	<b>88.889.454.195</b>
Thu nhập khác	31		2.407.414.549	267.015.087
Chi phí khác	32		1.842.292.003	445.224.016
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>	5.7	<b>565.122.546</b>	<b>(178.208.929)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>49.444.000.476</b>	<b>88.711.245.266</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	10.277.496.803	18.662.327.395
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.8	(205.354.474)	1.228.751.034
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)</b>	<b>60</b>		<b>39.371.858.147</b>	<b>68.820.166.837</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.701.614.572	3.279.866.124
<b>Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ</b>	<b>61</b>		<b>36.670.243.575</b>	<b>65.540.300.713</b>
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ và Công ty Nam Long)	4.20		12.513.652.859	5.667.593.359
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ</b>			<b>24.156.590.716</b>	<b>59.872.707.354</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	1.617	3.529

(\*): 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 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Mã số	2016 VND	2015 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	49.444.000.476	88.711.246.266
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	9.919.871.348	8.677.788.280
Các khoản dự phòng	03	-	1.476.361.929
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	04	(212.886.960)	(512.310.839)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(8.519.926.624)	(9.240.752.914)
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>50.631.058.240</b>	<b>89.112.331.722</b>
Tăng các khoản phải thu	09	(5.869.456.318)	(996.398.746)
(Tăng) giảm hàng tồn kho	10	(72.202.829.986)	48.815.261.182
Tăng các khoản phải trả	11	86.909.673.568	14.100.182.220
Tăng chi phí trả trước	12	(4.395.941.079)	(46.616.506)
Thuê thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(15.608.848.634)	(13.736.649.078)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	20.558.800	38.017.100
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.968.482.291)	(2.883.330.948)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>38.515.732.300</b>	<b>134.400.796.946</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(37.650.225.144)	(21.487.969.334)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	135.000.000	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(10.500.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	17.348.057.203	49.036.483.334
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(20.352.313.432)	-
Tiền thu nội đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	5.221.897.508	4.174.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.810.780.388	9.619.666.545
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(35.987.003.477)</b>	<b>41.342.180.545</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Mua tài sản cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	(105.808.907.474)
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	38	12.010.664.218	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	39	(19.426.595.960)	(14.520.108.640)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(7.416.031.742)</b>	<b>(120.329.016.064)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>	<b>(4.887.302.919)</b>	<b>55.413.961.427</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM</b>	<b>60</b>	<b>182.744.027.402</b>	<b>126.817.755.136</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	212.886.960	512.310.839
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>	<b>178.069.611.443</b>	<b>182.744.027.402</b>



**NGUYỄN MẠNH HAO**  
 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 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 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

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 0300978667 (số đăng ký kinh doanh cũ 064079) 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 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 (tên thương mại của dự án là Camellia Garden), 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 Kỳ 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, bán khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.
- Công ty TNHH Hạm Tân Thế Kỳ 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 Mũi Đá Chìm.
- 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 Kỳ 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 TNHH An Việt Thế Kỳ 21 (được mua vào ngày 19 tháng 7 năm 2016):
  - Địa chỉ: Thôn 6, Xã Lạc Tân, Huyện Bảo Lâm, Tỉnh Lâm Đồng;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 70%;
  - Hoạt động chính: đang triển khai trồng trà cà phê và chanh dây.

01/03/2017  
CỔ Đ  
K

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 2016

Vốn góp vào các công ty con:

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 31/12/2016 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Sao Mai Thế Kỳ 21	11.800.000.000	85	10.030.000.000	-
Hàm Tân Thế Kỳ 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 Kỳ 21	35.000.000.000	100	35.000.000.000	-
An Việt Thế Kỳ 21	20.000.000.000	70	14.000.000.000	-

**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

Vào ngày 24 tháng 10 năm 2016, Công ty đã ký hợp đồng nguyên tắc về chuyển nhượng toàn bộ 50% vốn góp trong Công ty cổ phần Codona Thế Kỳ 21 cho ông Trần Quang Mỹ.

- Công ty cổ phần khoa học nông nghiệp Minh Trán:

- Địa chỉ: ấp Sóc Mồi, xã Long Sơn, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh.
- Hoạt động chính: đang triển khai trồng và bán xoài

Vốn góp vào công ty liên doanh:

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2016 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Minh Trán	21.000.000.000	40%	8.400.000.000	-

**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 Bảo 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

Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long tham gia hợp tác xây dựng dự án khu dân cư Camellia Garden, với tỷ lệ góp vốn của các bên lần lượt là 40% và 60%. Lợi nhuận sau thuế thu được từ việc mở bán các căn hộ này được chia theo tỷ lệ góp vốn như trên.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con là 327 người (31 tháng 12 năm 2015 là 346 người).

CÔNG TY CỔ PHẦN THE KỸ 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 2016

**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, chủ đề kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Năm tài chính 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 ("tập đoàn").

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 2016 của Công ty và các công ty con.

- Đặc công ty con được hợp nhất:
- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỳ 21
  - Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỳ 21
  - Công ty TNHH TMXD Khai Hoãn
  - Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỳ 21
  - Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 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.

Tất cả các giao dịch 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 kỳ 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.

Vào ngày 17 tháng 7 năm 2016, Công ty đã mua lại 70% vốn điều lệ của Công ty TNHH An Việt. Tình hình tái chính của Công ty TNHH An Việt tại thời điểm mua như sau:

Chỉ tiêu	VND
Tiền	29.481.568
Phải thu ngắn hạn khác	7.500.000.000
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	50.219.789
Xây dựng cơ bản dở dang	7.293.653.500
Tài sản cố định hữu hình – Nguyên giá	10.050.065.809
Tài sản cố định hữu hình – Khấu hao lũy kế	(907.642.440)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	(1.650.000.000)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(27.707.273)
Phải trả ngắn hạn khác	(3.074.486.364)
Giá trị hợp lý của tài sản	19.263.584.589
Giá trị sở hữu thuộc Công ty	13.484.509.212
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(1.518.659.212)
Khoản thanh toán bằng tiền cho việc mua lại	11.965.950.000
Trừ: tiền của Công ty TNHH An Việt	29.481.568
Khoản tiền thanh toán thuần	11.936.368.432

M O U N T K Y 2 1



CÔNG TY CỔ PHẦN THẺ KỸ 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 2016

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

**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 nhân đầu tư, nhưng không kiểm soát (cả) 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 năm và chênh lệch đánh giá lại được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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 2016

**3.4 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phân 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 giá quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh ngắn hạn là chi phí chăm sóc vườn trà ngoài vụ chủ yếu bao gồm chi phí nhân công, phân bón và các chi phí có liên quan.

Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn là chi phí đầu tư xây dựng dự án, chủ yếu bao gồm chi phí đến 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 đội mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của kỳ hiện hành.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xoá 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
Cây lâu năm	10 năm
Tài sản cố định khác	5 - 18 năm

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ 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 2016

**3.7 Tài sản cố định vô hình**

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

Chi phí đến 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 và 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 công trình*

Chi phí xây dựng các công trình chưa hoàn thành được ghi nhận như chi phí xây dựng cơ bản dở dang và không trích khấu hao trong suốt giai đoạn đầu tư xây dựng

*Vườn cây*

Vườn cây ngắn ngày (chanh dây) và vườn cây lâu năm (trà, cà phê) trong giai đoạn đầu tư bao gồm chi phí nhân công, phân bón, cây giống và các chi phí khác có liên quan được ghi nhận như chi phí xây dựng cơ bản dở dang và chưa trích khấu hao cho đến khi vườn cây được đưa vào khai thác.

Giá gốc của vườn cây khi đưa vào khai thác được xác định bằng tổng chi phí đầu tư cho vườn cây và được ghi nhận vào tài sản cố định. Khi thanh lý vườn cây, phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại của vườn cây được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Khấu hao của vườn cây được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khai thác ước tính như sau

Vườn cây ngắn ngày (chanh dây)	2 - 3 năm
Vườn cây lâu năm (trà, cà phê)	10 năm

**3.10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước chủ yếu bao gồm chi phí cải tạo công trình, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng và tiền sử dụng đất.

Chi phí cải tạo công trình, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Tiền sử dụng đất cho 15.000 m<sup>2</sup> đất dùng để xây dựng nhà làm việc tại thửa số 6, tờ bản đồ số 2, tiểu khu số 454, xã Lộc Tân, huyện Bắc Lâm, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam được ghi nhận như là chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ theo thời hạn thuê là đến ngày 5 tháng 6 năm 2058.

/s/ *[Signature]*

### 3.11 Lợi thế thương mại/Lãi từ giao dịch mua giá rẻ

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).

Khoản lãi từ giao dịch mua rẻ vào công ty con trong năm tài chính này là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư vào Công ty TNHH An Việt nhỏ hơn phần số hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty này tại ngày mua và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### 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 của 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 của Công ty như trên, riêng phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát 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 không kiểm soát.

### 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 trong yếu tố 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 được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ được cung cấp và kết quả được xác định đáng tin cậy.

#### **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.

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 2016

**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 năm, 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.

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% tính trên thu nhập chịu thuế, riêng Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 hiện đang được áp dụng mức thuế suất ưu đãi là 10%.

**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 phân lợi nhuận phải trả cho Báo Tuổi Trẻ và Nam Long theo hợp đồng 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.

**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 cũng được kiểm soát hoặc cũng chịu sự ảnh hưởng đáng kể của một bên thứ ba.

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

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty cổ phần Codong Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty liên doanh
Báo Tuổi trẻ	Việt Nam	Cổ đông
Ông Nguyễn Mạnh Hào	Việt Nam	Cổ đông/Tổng giám đốc
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long	Việt Nam	Nhận vốn góp đầu tư dự án
Công ty Trần Minh An	Việt Nam	Bên liên quan
Ông Đỗ Đình Dũng	Việt Nam	Giám đốc Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21

CÔNG TY CỔ PHẦN THẺ 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 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	1.083.432.038	818.387.163
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	29.487.561.946	20.794.427.945
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	147.498.617.459	161.131.212.294
	<b>178.069.611.443</b>	<b>182.744.027.402</b>

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	166.654.248.985	166.654.248.985	172.411.489.337	172.411.489.337
USD	502.879.13	11.416.362.458	460.657,15	10.332.538.065
		<b>178.069.611.443</b>		<b>182.744.027.402</b>

**4.2 Các khoản đầu tư tài chính**

**Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<b>31.343.126.130</b>	<b>48.691.183.333</b>

**Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (a)	17.989.529.828	10.542.885.411
Đầu tư dài hạn khác (b)	41.123.400.000	41.123.400.000
	<b>59.112.929.828</b>	<b>51.666.285.411</b>
Dự phòng:		
Đầu tư dài hạn khác (c)	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
	<b>(6.750.000.000)</b>	<b>(6.750.000.000)</b>
	<b>52.362.929.828</b>	<b>44.916.285.411</b>

(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:

	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá trị sổ sách VND	Giá trị đầu tư VND	Giá trị sổ sách VND	Giá trị đầu tư VND
Công ty CP Codona				
Thẻ Kỹ 21	10.542.885.411	16.818.808.000	10.542.885.411	16.818.808.000
Công ty TNHH				
Tân Uyên	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Công ty Minh Trần	7.446.644.417	8.415.945.000	-	-
	<b>17.989.529.828</b>	<b>40.234.753.000</b>	<b>10.542.885.411</b>	<b>31.818.808.000</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 2016

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

Biên 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:

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	10.542.885.411	11.065.499.736
Tăng trong năm	8.415.945.000	-
Lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	(969.300.563)	(522.614.325)
Số dư cuối năm	<b>17.989.529.828</b>	<b>10.542.885.411</b>

(b) Các khoản đầu tư dài hạn khác

	31/12/2016		31/12/2015	
	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông	5%	6.750.000.000	5%	6.750.000.000
- Địa chỉ: TP. Hồ Chí Minh				
- Hoạt động chính: Mua bán, kinh doanh chứng khoán				
- Tình hình hoạt động: Ngưng hoạt động do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ra quyết định đình chỉ hoạt động.				
Dự án Khu dân cư Gò Sao, Quận 12	49,43%	34.373.400.000	49,43%	34.373.400.000
- Địa chỉ: TP. Hồ Chí Minh				
- Hoạt động chính: Hợp tác đầu tư vào dự án để phân chia sản phẩm và khai thác kinh doanh Khu dân cư Gò Sao, phường Thanh Xuân, Quận 12 với diện tích là 34.394 m <sup>2</sup> .				
- Tình hình hoạt động: Đang triển khai.				
		<b>41.123.400.000</b>		<b>41.123.400.000</b>

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

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	6.750.000.000	5.273.638.071
Trích lập trong năm	-	1.476.361.929
Số dư cuối năm	<b>6.750.000.000</b>	<b>6.750.000.000</b>

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỸ Z\* 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 2016

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Phải thu bán đất nền KDC Sóng Giồng	-	554.420.000
Phải thu bán nhà tại dự án Camellia Garden	2.075.269.810	-
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
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	1.000.906.734	1.497.261.484
	<b>3.188.217.124</b>	<b>2.276.829.073</b>

**4.4 Ứng trước cho người bán**

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Ứng trước - nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	17.755.000.000	-
Ứng trước - các nhà thầu xây dựng, cung cấp nội thất cho công trình khách sạn Đảo Ngọc	1.466.668.479	-
Ứng trước cho người bán khác	3.400.509.443	5.021.984.395
	<b>22.622.177.922</b>	<b>5.021.984.395</b>

(\*) Bao gồm:

- 13.755.000.000 VND là khoản ứng trước cho Bà Nguyễn Thị Song Yên để nhận quyền sử dụng đất tại đường Cách Mạng Tháng Tám, Phú Quốc.
- 4 tỷ VND 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 m<sup>2</sup> tại quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Nhà ở thương mại với tổng giá trị chuyển nhượng là 13 tỷ VND theo biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2016.

**4.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn - Bên thứ ba	6.000.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn - Bên liên quan	4.500.000.000	-
	<b>10.500.000.000</b>	<b>-</b>

Chi tiết khoản phải thu về cho vay ngắn hạn như sau:

- 6 tỷ VND là khoản cho cá nhân vay theo hợp đồng cho vay số 184/HDM-SMTK21 ngày 2 tháng 12 năm 2016, lãi suất 7,5%/năm, thời hạn vay từ ngày 9 ngày 12 năm 2016 đến ngày 9 tháng 5 năm 2017.
- 4,5 tỷ VND là khoản phải thu từ công ty liên quan theo hợp đồng cho vay ngày 9 tháng 11 năm 2016, lãi suất 6,5%/năm, thời hạn từ tháng 11 năm 2016 đến tháng 5 năm 2017.



CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỸ 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 2016

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu nhân viên	1.230.352.213	889.247.259
Cho bên liên quan mượn tiền	5.556.044.000	-
Lãi dự thu	29.837.161	177.286.550
Kỳ quỹ	10.000.000	114.000.000
Phải thu khác (*)	848.993.873	1.253.952.358
	<b>7.675.227.247</b>	<b>2.434.486.167</b>
<b>Dài hạn</b>		
Kỳ quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng mỏ bùn	185.833.437	177.643.067
	<b>185.833.437</b>	<b>177.643.067</b>

(\*) Trong đó, bao gồm 505.384.545 VND là khoản nợ khó đòi và Công ty đã lập dự phòng cho khoản nợ này.

**4.7 Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu ngắn hạn 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
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
	<b>880.984.545</b>	<b>880.984.545</b>	<b>880.984.545</b>	<b>880.984.545</b>

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

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	880.984.545	880.984.545
Số dư cuối năm	<b>880.984.545</b>	<b>880.984.545</b>

**4.8 Hàng tồn kho**

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Nguyên vật liệu	1.295.810.078	1.222.912.780
Công cụ, dụng cụ	402.805.610	261.041.000
Hàng hóa	127.075.111	151.148.529
Chi phí dở dang – Chi phí chăm sóc trồng trọt	957.510.138	-
	<b>2.183.200.937</b>	<b>1.635.102.309</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỸ 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 2016

**4.9 Chi phí trả trước**

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công cụ dụng cụ	542.346.469	243.845.115
Chi phí thuê bãi giữ xe	300.365.162	307.539.142
Chi phí khác	390.597.567	295.924.734
	<b>1.233.309.198</b>	<b>847.308.991</b>
<i>Dài hạn</i>		
Chi phí cải tạo công trình	3.360.680.907	295.012.075
Chi phí công cụ dụng cụ	1.452.189.570	1.578.049.095
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	178.083.466	212.551.233
Chi phí khác	453.059.176	80.566.485
Tiền sử dụng đất	732.106.641	-
	<b>6.176.119.760</b>	<b>2.166.178.888</b>
Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:		
	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	2.166.178.888	1.641.950.559
Tăng trong năm	6.359.312.679	2.297.971.991
Phân bổ vào chi phí trong năm	(2.349.371.807)	(1.773.743.662)
Số dư cuối năm	<b>6.176.119.760</b>	<b>2.166.178.888</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THE 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 2016

**4.10. 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 01/01/2016	93.981.744.805	7.639.051.787	5.124.877.294	512.016.700	2.994.890.352	4.054.366.290	114.306.947.228
Mua trong năm	-	495.000.000	-	-	-	6.868.691.818	7.363.691.818
Phương tiện xây dựng cơ bản	3.043.190.689	-	-	-	-	-	3.043.190.689
Phương tiện mua lại công ty con	-	-	1.210.189.909	-	8.839.875.900	-	10.050.065.809
Thanh lý	(395.339.328)	(155.000.000)	(1.210.189.909)	-	-	-	(1.760.529.237)
Vào ngày 31/12/2016	96.629.596.166	7.979.051.787	5.124.877.294	512.016.700	11.834.766.252	10.923.058.108	<b>133.003.366.307</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Vào ngày 01/01/2016	45.100.950.974	5.855.809.819	4.134.433.335	502.516.191	2.994.890.352	3.353.750.159	61.942.350.830
Khấu hao trong năm	7.502.912.285	444.886.534	198.314.389	9.500.509	883.987.590	465.753.087	9.505.356.394
Phương tiện mua lại công ty con	-	-	907.642.440	-	-	-	907.642.440
Thanh lý	(376.176.860)	(155.000.000)	(920.248.585)	-	-	-	(1.451.425.445)
Vào ngày 31/12/2016	52.227.686.399	6.145.695.353	4.320.141.579	512.016.700	3.878.877.942	3.819.506.246	<b>70.903.924.219</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Vào ngày 01/01/2016	48.880.793.831	1.783.241.968	990.443.959	9.500.509	-	700.616.131	52.364.596.398
Vào ngày 31/12/2016	44.401.909.767	1.833.356.434	804.735.715	-	7.955.888.310	7.103.551.862	<b>62.099.442.088</b>

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 26.811.302.225 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 24.685.812.864 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 2016

**4.11 Tính hình tăng giảm tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm kế toán VND	Chi phí đền bù giải tòa VND	Quyền sử dụng đất VND	Phí giấy phép khai thác mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
<i>Nguyên giá</i>						
Vào ngày 01/01/2016	251.942.840	15.584.734.702	17.395.636.274	761.405.136	400.000.000	34.393.718.952
Vào ngày 31/12/2016	251.942.840	15.584.734.702	17.395.636.274	761.405.136	400.000.000	<b>34.393.718.952</b>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>						
Vào ngày 01/01/2016	115.736.840	3.404.877.574	-	148.774.192	249.999.968	3.919.388.574
Khấu hao trong năm	50.616.000	543.121.632	-	33.513.720	24.999.996	652.251.348
Vào ngày 31/12/2016	166.352.840	3.947.999.206	-	182.287.912	274.999.964	<b>4.571.639.922</b>
<i>Giá trị còn lại</i>						
Vào ngày 01/01/2016	136.206.000	12.179.857.128	17.395.636.274	612.630.944	150.000.032	30.474.330.378
Vào ngày 31/12/2016	85.590.000	11.636.735.496	17.395.636.274	579.117.224	125.000.036	<b>29.822.079.030</b>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 2015 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 2016

**4.12 Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2016	2.933.909.250	26.303.678.235	7.304.637.834	36.542.225.319
Vào ngày 31/12/2016	2.933.909.250	26.303.678.235	7.304.637.834	<b>36.542.225.319</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2016	782.375.799	21.415.862.205	2.532.274.480	24.730.512.484
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	<b>26.011.435.282</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2016	2.151.533.451	4.887.816.030	4.772.363.374	11.811.712.855
Vào ngày 31/12/2016	2.151.533.451	3.899.078.728	4.480.177.858	<b>10.530.790.037</b>

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).

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
<b>Chi phí đầu tư dự án:</b>		
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	82.815.864.953	82.280.048.710
- Khu dân cư 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 Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức	400.563.888	-
- Khu du lịch suối khoáng Phong Điền, Bình Thuận	1.697.785.788	1.577.640.288
	<b>293.351.962.379</b>	<b>180.562.810.076</b>
<b>Chi phí đầu tư vào các dự án theo tính chất bao gồm:</b>		
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	146.237.261.748	129.359.678.176
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng và thiết kế, đo vẽ	139.064.668.552	47.910.951.921
Các chi phí khác	8.050.032.079	3.292.179.979
	<b>293.351.962.379</b>	<b>180.562.810.076</b>

(\*) Đây là dự án cùng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần đầu tư Nam Long (xem thêm thuyết minh 4.20).

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 2016

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

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	23.689.077.349	45.935.588.162
Tăng do mua sắm trong năm	17.074.254.478	23.137.654.274
Tăng do mua lại công ty con	7.293.653.600	-
Kết chuyển tài sản cố định hữu hình trong năm	(3.043.190.689)	(28.075.358.738)
Kết chuyển tài sản cố định vô hình trong năm	-	(17.195.636.274)
Kết chuyển chi phí trong năm	(453.462.129)	(113.170.075)
Kết chuyển chi phí trả trước	(2.583.942.268)	-
Số dư cuối năm	<b>41.976.390.241</b>	<b>23.689.077.349</b>

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

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Chi tiền nhận chuyển nhượng đất (*)	11.692.435.532	11.692.435.532
Chi phí Mở Vinh Phương	6.387.372.569	6.387.372.569
Dự án mở rộng Tháp Bà 2	4.186.205.568	3.955.536.478
Dự án nâng cấp Tháp Bà 1	-	435.179.085
Khách sạn Đảo Ngọc – Phú Quốc	11.835.993.781	928.155.503
Chi phí đầu tư trồng cây	7.584.984.609	-
Khác	290.398.182	290.398.182
	<b>41.976.390.241</b>	<b>23.689.077.349</b>

(\*) Chi 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 tâm bùn. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, tập đoàn chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

**4.15 Phải trả người bán**

	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 (*)	48.787.656.370	2.718.072.158
	<b>49.236.556.369</b>	<b>2.718.072.158</b>

(\*) 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.

**4.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Người mua trả tiền trước - Bên thứ ba	14.145.816.399	169.288.068
	<b>14.145.816.399</b>	<b>169.288.068</b>

Bao gồm 13.976.829.605 VND các khoản ứng trước của khách hàng theo tiến độ để mua các căn hộ thuộc dự án Camellia Garden.

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỸ 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 2016

**4.17 Thuế**

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

	2016	2015
		VND
Số dư đầu năm	1.460.062.979	267.758.731
Phát sinh trong năm:		
- Thuế GTGT được khấu trừ	15.654.131.368	6.985.099.769
- Thuế GTGT đã khấu trừ	(9.511.669.675)	(5.792.795.521)
Số dư cuối năm	<b>7.602.524.672</b>	<b>1.460.062.979</b>

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

	Vào ngày 01/01/2016 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Vào ngày 31/12/2016 VND
Thuế giá trị gia tăng	304.035.384	6.663.691.935	(6.567.720.937)	400.006.382
Thuế tiêu thụ đặc biệt	73.590.210	856.169.057	(865.094.580)	64.664.687
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.722.110.136	10.295.424.076	(15.608.848.634)	3.408.685.578
Thuế thu nhập cá nhân	57.127.821	1.238.589.900	(1.122.449.481)	173.268.240
Thuế tài nguyên	21.388.440	351.650.197	(343.038.837)	30.199.800
Tiền sử dụng đất	-	746.053.000	(746.053.000)	-
Tiền thuê đất - thuế nhà đất	-	138.029.672	(138.029.672)	-
Phí môi trường	43.339.431	515.924.195	(516.067.776)	43.195.850
Lê phí trước bạ	-	3.730.265	(3.730.265)	-
Thuế môn bài	-	22.000.000	(22.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>9.221.591.422</b>	<b>20.831.462.297</b>	<b>(25.933.033.182)</b>	<b>4.120.020.537</b>
Trong đó:				
Phải thu (thuế TNDN)	(897.507)			(897.507)
Phải trả	9.222.488.929			4.120.918.044

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

	2016	2015
	VND	VND
Số dư đầu năm	4.969.972.384	4.046.974.898
Trong năm:		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ	2.274.257.803	3.287.318.028
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông không kiểm soát	163.578.000	163.993.306
Thu khác	20.558.800	36.017.100
Sử dụng quỹ	(2.366.432.291)	(2.564.330.948)
Số dư cuối năm	<b>5.061.884.696</b>	<b>4.969.972.384</b>

**4.19 Vay và nợ dài hạn**

	31/12/2016	31/12/2015
	VND	VND
Vay dài hạn	12.010.564.218	-
	<b>12.010.564.218</b>	<b>-</b>

Đây là khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh quận 2 để xây dựng khách sạn Đảo Ngọc, với hạn mức là 66 tỷ VND, mỗi hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và lãi suất vay hiện tại là 7,5%. Thời gian ân hạn cho khoản vay này là 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này sẽ được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

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 2016

**4.20 Phải trả khác**

	31/12/2016	31/12/2015
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Lợi nhuận phải trả Bảo 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	-
Phải trả bên liên quan	5.337.793.546	-
Cổ tức còn phải trả	386.392.860	569.218.820
Kinh phí công đoạn và Bảo hiểm xã hội	16.382.222	-
Các khoản phải trả khác	799.477.530	1.080.091.137
	<b>59.510.253.169</b>	<b>7.316.903.316</b>
<b>Dài hạn</b>		
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	6.036.155.540	5.965.658.030
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Bảo 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
	<b>136.112.376.874</b>	<b>97.431.879.364</b>

(a) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh khai thác cao ốc Yoco giữa Công ty và bảo 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 (6%) từ lợi nhuận này được chia đều cho 2 bên. Trong năm 2016, lợi nhuận phải chia cho Bảo 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 (dự án Camellia Garden) và phụ lục số 12/PLHD-2014 ngày 29 tháng 5 năm 2014, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long tham gia hợp tác đầu tư 30% 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 m<sup>2</sup> tại dự án Khu dân cư Phước Long B quận 8 theo hợp đồng nguyên tắc vào ngày 15 tháng 7 năm 2016.

(d) Theo hợp đồng nguyên tắc và 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 16.878.808.000 VND) trong Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 cho ông Trần Quang Mỹ với giá trị chuyển nhượng là 13.221.697.508 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.





**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 2016

**4.22. 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 chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND	Công VND
<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 KPIH	-	-	-	-	(3.287.318.028)	(163.993.306)	(3.451.311.334)
Hưởng HDOQT và BKS	-	-	-	-	(319.000.000)	-	(319.000.000)
Chia trả 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 ghi khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuộc 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>
<b>Mọi ngày</b>							
Số dư 01/01/2016	193.363.710.000	146.743.244.250	(124.283.168.376)	34.031.363.970	202.106.646.502	13.173.706.600	465.135.502.946
Điều chỉnh lại	-	-	-	143.079.884	(143.079.884)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	36.670.243.575	2.701.614.572	39.371.858.147
Phân vốn và lợi nhuận thuộc cổ đồng thiếu số của Công ty An Việt tại ngày mua	-	-	-	-	-	5.779.075.377	5.779.075.377
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(2.274.257.803)	(163.578.000)	(2.437.835.803)
Thưởng HDOQT và BKS	-	-	-	-	(602.000.000)	-	(602.000.000)
Chia trả hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(5.927.033.863)	-	(5.927.033.863)
Chia trả hợp tác kinh doanh dự án Gamellia Garden	-	-	-	-	(6.586.618.996)	-	(6.586.618.996)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(16.243.770.000)	(3.000.000.000)	(19.243.770.000)
<b>Số dư 31/12/2016</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>(124.283.168.376)</b>	<b>34.174.443.854</b>	<b>207.000.129.531</b>	<b>18.490.818.549</b>	<b>475.489.177.808</b>

**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.

1101 00.01.01.01

CÔNG TY CỔ PHẦN THÊ KỸ 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 2016

**Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

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

	Các năm trước VND	Năm hiện hành VND	Cộng VND
<b>Năm trước</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 phi 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>145.521.267.176</b>	<b>56.595.389.326</b>	<b>202.106.646.502</b>
<b>Năm nay</b>			
Số dư 01/01/2016	202.106.646.502	-	202.106.646.502
Lợi nhuận trong năm	-	36.670.243.575	36.670.243.575
Điều chỉnh tăng quỹ đầu tư phát triển	(143.079.884)	-	(143.079.884)
Trích lập quỹ KTPL	-	(2.274.257.803)	(2.274.257.803)
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	-	(6.588.618.996)	(6.588.618.996)
Chi thường HĐQT và BKS	(602.000.000)	-	(602.000.000)
Chia cổ tức	(16.243.770.000)	-	(16.243.770.000)
Số dư 31/12/2016	<b>185.117.796.618</b>	<b>21.882.332.913</b>	<b>207.000.129.531</b>

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

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

	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 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 chấp 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	

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỸ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 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
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	25.080.252.784	24.408.190.322
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	68.959.179.046	68.178.574.030
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	14.280.729.039	12.778.851.663
Doanh thu bán nhà (Camellia Garden)	38.741.171.393	-
Doanh thu từ chuyển nhượng đất nền, dự án	-	134.433.919.723
Doanh thu từ sản phẩm nông nghiệp	150.081.000	-
Doanh thu dịch vụ khác	379.641.116	212.662.498
	<b>147.591.054.378</b>	<b>240.012.198.236</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>147.591.054.378</b>	<b>240.012.198.236</b>

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	2016 VND	2015 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	8.903.724.123	8.494.077.358
Giá vốn bán nhà (Camellia Garden)	24.563.691.266	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	28.006.752.846	25.928.524.483
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	14.249.740.119	13.932.208.331
Giá vốn chuyển nhượng đất nền, dự án	-	79.827.324.698
Giá vốn từ sản phẩm nông nghiệp	1.787.879.455	-
	<b>77.511.787.819</b>	<b>128.182.134.870</b>

**Giá vốn hàng bán theo yếu tố**

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nguyên vật liệu	7.957.906.748	7.058.294.281
Chi phí nhân công	20.852.258.873	19.404.898.927
Chi phí khấu hao	11.160.549.086	8.545.740.501
Chi phí đất nền	24.563.691.266	79.827.324.698
Chi phí khác	12.977.381.846	13.345.876.463
	<b>77.511.787.819</b>	<b>128.182.134.870</b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	2016 VND	2015 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và tiền cho vay	9.663.330.999	9.796.953.095
Lãi chênh lệch tỷ giá	140.047.366	519.354.816
Khác	1.436.364	4.971.778
	<b>9.804.814.729</b>	<b>10.321.279.689</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 2016

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

	2016 VND	2015 VND
Lỗ trong Công ty Minh Trân	969.300.583	-
Lỗ trong Công ty Codona Thế Kỷ 21	-	522.614.325
	<b>969.300.583</b>	<b>522.614.325</b>

**5.5 Chi phí bán hàng**

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nhân viên	3.376.559.652	2.780.595.595
Chi phí khấu hao tài sản cố định	38.237.568	32.959.790
Chi phí hoa hồng	2.193.644.001	6.052.961.183
Các chi phí khác	5.164.938.117	5.050.732.455
	<b>10.773.379.338</b>	<b>13.917.249.023</b>

**5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nhân viên	14.065.075.331	12.143.592.624
Chi phí khấu hao tài sản cố định	167.459.295	99.087.989
Các chi phí khác	5.029.988.811	5.102.982.970
	<b>19.262.523.437</b>	<b>17.345.663.583</b>

**5.7 Lợi nhuận/(lỗ) khác**

	2016 VND	2015 VND
Thu thanh lý tài sản cố định	135.000.000	-
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	(309.103.792)	(33.585.856)
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	(174.103.792)	(33.585.856)
Lợi thế thương mại (thuyết minh 3.11)	1.518.659.212	-
Thu tiền điện nước từ quầy lưu niệm, nhà hàng	204.488.390	165.140.295
Thu nhập từ xử lý công nợ	450.000.000	-
Phí tư vấn thủ tục bán giao du ăn Bình Hòa	(909.090.909)	-
Các khoản phạt thuế, vi phạm hành chính	(220.491.783)	(137.053.765)
Chi phí khác	(304.338.572)	(172.709.603)
	<b>565.122.546</b>	<b>(178.208.929)</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ ĐẠC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

	2016 VND	2015 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại (thuyết minh 4.21)	10.277.496.803 (205.354.474)	18.662.327.395 1.228.751.034
	<b>10.072.142.329</b>	<b>19.891.078.429</b>

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

	2016 VND	2015 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	49.444.000.476	88.711.245.266
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế:		
Chi phí không được khấu trừ	940.162.624	1.146.747.117
Khoản chi từ quỹ phúc lợi được khấu trừ	(594.680.682)	(335.523.636)
Thu nhập không chịu thuế (lãi từ giao dịch mùa rẻ)	(1.518.659.212)	-
Chênh lệch tạm thời:		
Chi phí khấu hao mô hình Cam Ranh	23.483.640	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.003.288.729	(512.310.839)
Chi phí trích trước trong năm trước đã chi trong năm	-	(1.031.002.652)
Chuyển lỗ của năm trước	-	(4.776.600.101)
Khoản lỗ chuyển sang năm sau	2.089.888.433	206.059.835
<b>Lợi nhuận tính thuế</b>	<b>51.387.484.008</b>	<b>83.408.614.900</b>
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành (2016: 20%, 2015: 22%)	10.277.496.803	18.349.895.288
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	-	312.432.097
	<b>10.277.496.803</b>	<b>18.662.327.395</b>

**5.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	2016	2015
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	24.156.590.716 VND	59.872.707.354 VND
Trừ trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	(2.274.257.803 VND)	(3.287.318.028 VND)
	21.882.332.913 VND	56.585.389.326 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	13.536.475 CP	16.035.051 CP
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.617 VND/CP</b>	<b>3.529 VND/CP</b>

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**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 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; dịch vụ tắm khoáng, bùn, dịch vụ nhà hàng, khách sạn, nông nghiệp 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

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tắm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Nông nghiệp		Khác		Cộng	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	Đơn vị tính: triệu VND													
Doanh thu hơn chi bên ngoài của việc	38.741	134.434	25.080	24.408	68.178	14.281	12.779	150	-	380	213	147.591	245.012	
Kết quả bộ phận	(24.564)	(79.827)	(8.904)	(8.494)	(25.929)	(14.250)	(13.932)	(1.787)	-	-	-	(77.512)	(73.032)	
Chi phí không phân bổ	14.177	54.607	16.176	15.914	40.952	31	(1.153)	31	(1.638)	380	213	70.079	111.810	
Doanh thu tài chính	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30.036)	(31.203)	
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.806	10.321	
Lãi ròng công ty (kinh doanh từ nhiều khác)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(969)	(533)	
Thuế TNDN liên quan thuế TNDN hoàn lại	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	565	(178)	
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.277)	(18.662)	
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	273	2.676	417	269	17.363	-	-	-	39.372	68.820	
Chi phí khấu hao	-	-	1.285	1.441	4.760	4.312	4.689	1.155	-	-	-	20.456	20.761	

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

	Đầu tư dự án		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tắm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Nông nghiệp		Khác		Cộng	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	Đơn vị tính: triệu VND													
Tài sản bộ phận	300.261	184.391	11.057	12.236	64.053	73.395	59.441	29.127	-	62.890	44.916	540.783	367.636	
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	219.260	222.757	
<b>Cộng tài sản</b>	<b>300.261</b>	<b>184.391</b>	<b>11.057</b>	<b>12.236</b>	<b>64.053</b>	<b>73.395</b>	<b>59.441</b>	<b>29.127</b>	<b>-</b>	<b>62.890</b>	<b>44.916</b>	<b>760.043</b>	<b>590.393</b>	
Nợ phải trả bộ phận	216.021	78.452	26.320	26.104	3.674	4.505	13.157	1.010	10.555	-	5.236	274.963	110.071	
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.591	15.187	
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>216.021</b>	<b>78.452</b>	<b>26.320</b>	<b>26.104</b>	<b>3.674</b>	<b>4.505</b>	<b>13.157</b>	<b>1.010</b>	<b>10.555</b>	<b>-</b>	<b>5.236</b>	<b>284.554</b>	<b>125.258</b>	

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỸ 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 2016

**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 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 duy 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	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	175.070	182.744	175.070	182.744
Đầu tư tài chính ngắn hạn	31.343	48.691	31.343	48.691
Phải thu khách hàng	3.188	2.276	3.188	2.276
Phải thu khác	6.794	1.554	6.794	1.554
	<b>219.395</b>	<b>235.265</b>	<b>219.395</b>	<b>235.265</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	49.237	2.718	49.237	2.718
Các khoản phải trả khác	59.124	6.748	59.124	6.748
Phải trả dài hạn khác	136.112	97.432	136.112	97.432
	<b>244.473</b>	<b>106.898</b>	<b>244.473</b>	<b>106.898</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 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015. Tuy nhiên Ban Giám đốc ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trong yếu 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 phải sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn trên hợp đồng. Công ty không có các công cụ tài chính phải sinh tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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 2016</b>			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	106.360	6.036	130.076
<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



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 2016

**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	2016 VND	2015 VND
<b>Bảo Tuổi Trẻ</b>		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.927.033.863	5.667.593.359
<b>Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long</b>		
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	-
<b>Công ty TNHH Trần Minh An</b>		
Cho mượn tiền	4.500.000.000	-
<b>Ông Nguyễn Mạnh Hào</b>		
Cho mượn tiền	850.000.000	-

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

Bên liên quan/Nội dung số dư	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
<b>Bảo Tuổi Trẻ</b>		
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)
<b>Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long</b>		
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)	-
Phải trả thương mại	(448.899.999)	-
<b>Công ty TNHH Trần Minh An</b>		
Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.500.000.000	-
<b>Ông Nguyễn Mạnh Hào</b>		
Phải thu khác	850.000.000	-
<b>Ông Đỗ Đình Dũng - Giám đốc Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21</b>		
Tạm ứng	4.706.044.000	-
Phải trả khác	(5.162.793.546)	-

Thủ 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, thủ lao, các khoản khác	3.168.222.000	2.997.444.400

**8.2 Cam kết phải trả**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản phải trả chưa thực hiện đối với các hợp đồng chủ yếu đã ký kết về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây dựng cơ bản là 27.712.345.465 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 2016

**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 TÂN

Người lập/ Kế toán trưởng

11111



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016

## CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21



*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 04 năm 2017*

**XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
TỔNG GIÁM ĐỐC**

