



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM - ĐT : 08.38.228.313

Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 4 NĂM 2014



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Mã số	Thuyết minh	SD 31/12/2014 VND	SD 01/01/2014 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		468,186,499,011	424,113,516,643
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	124,838,570,548	126,037,845,158
Tiền	111		28,413,525,937	5,114,001,710
Các khoản tương đương tiền	112		96,425,044,611	120,923,843,448
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		99,727,666,667	4,000,000,000
Đầu tư ngắn hạn	121	4.2	99,727,666,667	4,000,000,000
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129		-	-
Các khoản phải thu	130	4.3	10,993,644,403	9,466,601,037
Phải thu khách hàng	131		2,511,773,197	1,134,092,945
Trả trước cho người bán	132		7,737,736,728	5,776,624,219
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135		1,625,119,023	3,573,039,008
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139	4.4	(880,984,545)	(1,017,155,135)
Hàng tồn kho	140	4.5	230,271,759,213	282,740,540,076
Hàng tồn kho	141		230,271,759,213	282,740,540,076
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		2,354,858,180	1,868,530,372
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.6	1,645,188,023	1,046,283,364
Thuế GTGT được khấu trừ	152		267,758,731	90,995,964
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		897,507	897,507
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	4.7	441,013,919	730,353,537

S.S.P.

TÀI SẢN			
TÀI SẢN DÀI HẠN	200	160,198,852,382	181,113,051,023
Các khoản phải thu dài hạn	210	-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212	-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213	-	-
Phải thu dài hạn khác	218	-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	-	-
Tài sản cố định	220	90,441,844,110	65,511,297,428
Tài sản cố định hữu hình	221 4.8	30,471,310,496	35,044,857,126
Nguyên giá	222	86,175,169,305	86,602,956,633
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(55,703,858,809)	(51,558,099,507)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	-	-
Nguyên giá	225	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226	-	-
Tài sản cố định vô hình	227 4.9	13,930,945,452	14,345,758,802
Nguyên giá	228	17,198,082,678	16,991,802,678
Giá trị hao mòn lũy kế	229	(3,267,137,226)	(2,646,043,876)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230 4.10	46,039,588,162	16,120,681,500
Bất động sản đầu tư	240 4.11	12,931,395,643	13,850,305,582
Nguyên giá	241	36,269,460,819	35,811,198,868
Giá trị hao mòn lũy kế	242	(23,338,065,176)	(21,960,893,286)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250 4.12	51,089,261,665	99,656,219,326
Đầu tư vào công ty con	251	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	11,065,499,736	61,068,256,342
Đầu tư dài hạn khác	258	45,297,400,000	40,750,000,000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259	(5,273,638,071)	(2,162,037,016)
Tài sản dài hạn khác	260	2,501,863,993	2,095,228,687
Chi phí trả trước dài hạn	261 4.13	1,321,683,350	1,722,145,400
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262 4.14	1,019,293,966	218,445,763
Tài sản dài hạn khác	268 4.15	160,886,677	154,637,524
Lợi thế thương mại	269 4.16	3,234,486,971	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	628,385,351,393	605,226,567,666

NGUỒN VỐN			
NỢ PHẢI TRẢ	300	99,001,910,928	85,203,943,675
Nợ ngắn hạn	310	20,366,181,167	24,133,811,190
Vay và nợ ngắn hạn	311	-	-
Phải trả cho người bán	312	1,100,159,279	509,847,395
Người mua trả tiền trước	313	361,642,003	504,013,097
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314 4.17	4,452,273,655	6,614,384,655
Phải trả công nhân viên	315	3,903,162,248	2,912,749,385
Chi phí phải trả	316 4.18	215,266,525	2,644,926,903
Phải trả nội bộ	317	-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319 4.19	6,286,702,559	5,736,613,812
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323 4.20	4,046,974,898	5,211,275,943
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327	-	-
Nợ dài hạn	330	78,635,729,761	61,070,132,485
Phải trả dài hạn người bán	331	-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332	-	-
Phải trả dài hạn khác	333 4.21	78,596,764,135	61,070,132,485
Vay và nợ dài hạn	334	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335 4.22	-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	38,965,626	-
Dự phòng phải trả dài hạn	337	-	-
Doanh thu chưa thực hiện	338	-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339	-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	519,325,606,683	509,495,529,139
Vốn chủ sở hữu	410 4.23	519,325,606,683	509,495,529,139
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	193,363,710,000	193,363,710,000
Thặng dư vốn cổ phần	412	146,743,244,250	146,743,244,250
Vốn khác của chủ sở hữu	413	-	-
Cổ phiếu quỹ	414	(18,474,260,952)	(18,474,260,952)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417	13,786,392,970	13,786,392,970
Quỹ dự phòng tài chính	418	20,244,971,000	20,244,971,000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420	163,661,549,415	153,831,471,871
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421	-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422	-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	-	-
Nguồn kinh phí	432	-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433	-	-
LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439	10,057,833,782	10,527,094,852
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	628,385,351,393	605,226,567,666

Kế toán

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
Tài sản thuê ngoài		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
Ngoại tệ các loại			
- USD		413,887.19	389,757.26
- EUR		-	-
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH HÀO
Tổng Giám Đốc

TP Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 02 năm 2015

10/1/2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2014 đến ngày 31/12/2014

Đơn vị tính: đồng

	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4/2014	Lũy kế QUÝ 4/2014	QUÝ 4/2013	Lũy kế QUÝ 4/2013
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		31,807,531,097	209,103,187,294	22,483,105,310	107,930,554,380
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		248,595,106	1,149,623,232	347,794,965	1,105,329,107
Doanh thu thuần	10	5.1	31,558,935,991	207,953,564,062	22,135,310,345	106,825,225,273
Giá vốn hàng bán	11	5.2	13,650,209,709	106,558,706,421	11,147,912,385	46,829,795,190
Lợi nhuận gộp	20		17,908,726,282	101,394,857,641	10,987,397,960	59,995,430,083
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	3,751,632,310	9,595,787,351	2,123,292,142	9,035,364,074
Chi phí tài chính	22		2,986,152,559	16,941,838,613	377,837,465	397,461,333
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
Chi phí bán hàng	24	5.4	1,900,495,050	8,860,389,702	2,646,232,509	11,700,990,109
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.5	5,694,185,578	18,824,810,917	4,884,478,800	19,125,541,286
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		11,079,525,405	66,363,605,760	5,202,141,328	37,806,801,429
Thu nhập khác	31	5.6	29,372,036	389,092,882	11,889,600,080	11,974,703,980
Chi phí khác	32		45,900,000	327,330,112	14,542,978	520,126,766
Lợi nhuận khác	40		(16,527,964)	61,762,770	11,875,057,102	11,454,577,214
Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	45		-	(5,753,308,264)	-	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11,062,997,441	60,672,060,266	17,077,198,430	49,261,378,643
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	3,789,773,776	14,618,374,302	5,582,816,525	17,200,505,093
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(1,085,754,064)	(800,848,203)	(1,426,409,297)	(4,564,976,858)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8,358,977,729	46,854,534,167	12,920,791,202	36,625,850,408
Trừ: Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		389,703,865	3,894,029,001	910,316,807	5,159,394,765
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (*)			7,969,273,864	42,960,505,166	12,010,474,395	31,466,455,643
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh			951,682,453	5,135,590,038	856,010,577	4,840,263,174
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	62	5.8	7,017,591,411	37,824,915,128	11,154,463,818	26,626,192,469
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.8	383	2,063	608	1,452

(*) Khoản lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ bao gồm lợi nhuận phải chia cho bên hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco (Báo Tuổi Trẻ)



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH HẢO
Tổng Giám Đốc

TP Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 02 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2014 đến ngày 31/12/2014

	Mã số	LŨY KẾ QUÝ 4/2014 VND	LŨY KẾ QUÝ 4/2013 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	60,672,060,266	49,261,378,643
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	7,198,883,320	7,221,308,041
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	3,111,601,055	1,086,816,468
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(81,411,375)	(40,369,354)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	9,987,209,255	(8,960,349,319)
Chi phí lãi vay	06	-	-
Khấu hao lợi thế thương mại	07	570,791,820	-
Các khoản điều chỉnh khác	08	-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	09	81,459,134,341	48,568,784,479
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	10	(5,509,084,924)	(2,373,689,440)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	11	52,468,780,863	(10,016,003,644)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	12	12,456,472,688	(3,878,135,202)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	13	(198,442,609)	(296,283,014)
Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(16,543,521,206)	(15,739,156,770)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	51,381,800
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2,040,827,719)	(4,571,830,535)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	122,092,511,434	11,745,067,674
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(31,210,520,063)	(2,871,391,802)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(95,727,666,667)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(373,400,000)	(270,000,000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	19,910,210,000	33,324,800,000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9,595,787,351	8,722,390,141
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(97,805,589,379)	38,905,798,339
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(25,567,608,040)	(39,153,346,143)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(25,567,608,040)	(39,153,346,143)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(1,280,685,985)	11,497,519,870
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	126,037,845,158	114,499,955,934
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	81,411,375	40,369,354
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	124,838,570,548	126,037,845,158



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH HÀO
 Tổng Giám Đốc

TP Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 02 năm 2015

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất 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 đăng ký kinh doanh 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 10 vào ngày 8 tháng 8 năm 2011.

Cổ phiếu của Công ty đã được chấp thuận niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là C21.

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

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

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

- Dự án khu dân cư với quy mô 16 ha tại phường Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.
- Dự án khu dân cư với quy mô 6 ha tại lô 9B7 - Khu đô thị Nam Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.
- Dự án cụm cao ốc – văn phòng – thương mại dịch vụ và căn hộ Huỳnh Tấn Phát, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

Các công ty con

Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 :

- Địa chỉ : tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
- Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 85%;
- Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.

Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 :

- Địa chỉ : thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận;
- Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
- Hoạt động chính : kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim.

Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn :

- Địa chỉ : số 41, Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh;
- Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
- Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và khai thác du lịch.

Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21 :

- Địa chỉ : thôn Viêm Đông, xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
- Hiện nay, Công ty chưa được triển khai hoạt động.

Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 :

- Địa chỉ: 25A Mạc Cửu, Khu phố 4, TT Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
 - 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
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Vốn góp vào các công ty con :

Công ty	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 31/12/2014 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Sao Mai Thế Kỷ 21	11.800.000.000	85	10.030.000.000	-
Hàm Tân Thế Kỷ 21	80.000.000.000	100	80.000.000.000	-
Khải Hoàn	1.750.000.000	100	1.750.000.000	-
MTV Thế Kỷ 21	10.000.000.000	100	13.829.688.342	3.829.688.342
MTV Đào Ngọc TK 21	20.000.000.000	100	20.000.000.000	-

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.

Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài (được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 25 tháng 10 năm 2012 và giấy chứng nhận đầu tư số 37122000410 ngày 12 tháng 12 năm 2012):

- Địa chỉ : Cam Ranh, Khánh Hòa;
- Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và kinh doanh khu resort Bãi Dài.

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2014 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Codona Thế Kỷ 21	50.000.000.000	50%	16.818.808.000	(8.181.192.000)
Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	83.480.000.000	5%	4.174.000.000	-

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 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 2014

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở giá gốc. Các chính sách kế toán được áp dụng một cách nhất quán và phù hợp với năm trước.

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất :

- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Khải Hoàn
- Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21

Các công ty con không được hợp nhất : Không có

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

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

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

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

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

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 2014

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong năm, các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá hối đoái tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Vào thời điểm cuối năm tài chính, các tài sản bằng tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch vào thời điểm cuối năm.

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 phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau :

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán :
 - * 30 % giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
 - * 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
 - * 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
 - * 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi : Căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

3.4 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.

Chi phí đầu tư xây dựng dự án bao gồm chi phí đền bù giải tỏa, chuyển quyền sử dụng đất và các khoản chi phí phải trả cho các nhà thầu xây dựng.

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

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 hóa 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.

3.5 Tài sản cố định

Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định

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 2014

được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.7 Xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền được 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 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản mua công trái, trái phiếu hoặc đầu tư vào đơn vị khác mà chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên một năm.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của doanh nghiệp trong các tổ chức kinh tế này. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được kết chuyển vào chi phí tài chính trong năm.



3.10 Chi phí trả trước dài hạn

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

3.11 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.

3.12 Chi phí phải trả

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

3.13 Trích lập các quỹ

Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ

Theo Điều lệ công ty, lợi nhuận sau thuế sẽ được trích lập các quỹ: Quỹ khen thưởng phúc lợi với mức trích 5% lợi nhuận sau thuế; Quỹ dự trữ bắt buộc (quỹ dự phòng tài chính) với mức trích 5% lợi nhuận sau thuế để bổ sung vốn cho đến khi quỹ này bằng 10% vốn điều lệ; và các quỹ khác (quỹ đầu tư phát triển..).

Trên báo cáo tài chính hợp nhất

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

3.14 Doanh thu

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ 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 và dịch vụ được cung cấp. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh theo thời gian, số dư gốc và lãi suất áp dụng.

3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, 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

THẾ KỶ 21

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 2014

sản và nợ phải trả được dự kiến sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

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

3.16 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.17 Báo cáo bộ phận

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

3.18 Bên liên quan

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

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

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	Việt Nam	Công ty liên doanh
Bảo Tuổi Trẻ	Việt Nam	Cổ đông

13/13

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 2014

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

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Tiền mặt tồn quỹ	529.991.702	485.400.424
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.143.534.235	4.628.601.286
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	113.165.044.611	120.923.843.448
	<u>124.838.570.548</u>	<u>126.037.845.158</u>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn không quá 3 tháng có gốc ngoại tệ là 413.887,19 USD tương đương 8.793.447.239 VND.

4.2 Đầu tư ngắn hạn

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 3 đến 6 tháng	99.727.666.667	2.000.000.000
Cho vay tiền/ lãi suất 10%/năm, đến hạn 31/12/2014	-	2.000.000.000
	<u>99.727.666.667</u>	<u>4.000.000.000</u>

4.3 Các khoản phải thu khác

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	13.571.100	2.733.000
Lãi dự thu	-	237.959.178
Cho mượn tiền	381.500.000	423.308.800
Ký quỹ đến bù đất KDC Sông Giồng	-	1.683.244.730
Phải thu khác (*)	1.230.047.923	1.225.793.300
	<u>1.625.119.023</u>	<u>3.573.039.008</u>

(*) : Trong đó, số dư phải thu khó đòi là 1.017.155.135 VND và đã được lập dự phòng.

4.4 Dự phòng các khoản phải thu khó đòi

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	<u>(880.984.545)</u>	<u>(1.017.155.135)</u>

Biến động trong năm của dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau :

	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	1.017.155.135	327.800.000
Trích lập trong năm	375.600.000	689.355.135
Xử lý trong năm	(511.770.590)	-
Số dư cuối năm	<u>880.984.545</u>	<u>1.017.155.135</u>

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

4.5 Hàng tồn kho

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Nguyên vật liệu	1.598.897.000	2.053.902.770
Công cụ dụng cụ	156.064.570	227.112.725
Chi phí đầu tư dự án:	228.383.954.335	280.233.246.708
- Khu dân cư Sông Giồng, quận 2	4.430.099.349	8.938.248.857
- Khu dân cư Phước Long B – quận 9	76.764.206.111	126.022.060.272
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn	71.526.692.024	70.323.202.922
- Khu cao ốc – căn hộ Huỳnh Tấn Phát, quận 7	73.518.244.351	73.319.967.597
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	687.217.712	325.625.622
- Dự án Phong Điền, Bình Thuận	1.457.494.788	1.304.141.438
Hàng hóa	132.843.308	226.277.873
	230.271.759.213	282.740.540.076

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

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	195.777.013.680	246.848.341.919
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng và thiết kế, đo vẽ	29.634.423.286	29.362.018.853
Chi phí lãi vay được vốn hóa	1.395.976.772	1.395.976.772
Các chi phí khác	1.576.540.597	2.626.909.164
	228.383.954.335	280.233.246.708

4.6 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Chi phí công cụ dụng cụ, sửa chữa chờ kết chuyển	643.176.679	64.678.724
Thuê bãi đậu xe	952.596.210	655.209.235
Các chi phí khác	49.415.134	326.395.405
	1.645.188.023	1.046.283.364

4.7 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Tạm ứng nhân viên	416.013.919	720.353.537
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	25.000.000	10.000.000
	441.013.919	730.353.537

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 2014

4.8 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Tài sản khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Vào ngày 01/01/2014	59.075.078.152	6.061.898.687	4.010.627.839	551.784.882	16.903.567.073	86.602.956.633
Mua sắm trong năm	-	90.909.090	-	-	-	90.909.090
Tăng từ xây dựng cơ bản	1.132.854.500	-	-	-	-	1.132.854.500
Giảm trong năm	(789.340.540)	-	(39.768.182)	(39.768.182)	(822.442.196)	(1.651.550.918)
Vào ngày 31/12/2014	59.418.592.112	6.152.807.777	4.010.627.839	512.016.700	16.081.124.877	86.175.169.305
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2014	31.601.893.848	4.520.886.604	4.010.627.839	447.394.888	10.977.296.328	51.558.099.507
Khấu hao trong năm	3.482.409.945	616.358.824	-	56.623.160	1.045.226.151	5.200.618.080
Giảm trong năm	(646.046.046)	-	-	(39.768.182)	(369.044.550)	(1.054.858.778)
Vào ngày 31/12/2014	34.438.257.747	5.137.245.428	4.010.627.839	464.249.866	11.653.477.929	55.703.858.809
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2014	27.473.184.304	1.541.012.083	-	104.389.994	5.926.270.745	35.044.857.126
Vào ngày 31/12/2014	24.980.334.365	1.015.562.349	-	47.766.834	4.427.646.948	30.471.310.496

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 20.622.213.949 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 20.484.006.484 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 2014

4.9 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kê toán VND	Chi phí đền bù giải tỏa VND	Quyền sử dụng đất ổn định	Chi phí lập đề án khai thác các mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Vào ngày 01/01/2014	45.662.840	15.584.734.702	200.000.000	761.405.136	400.000.000	16.991.802.678
Tăng trong năm	136.080.000	-	-	70.200.000	-	206.280.000
Vào ngày 31/12/2014	181.742.840	15.584.734.702	200.000.000	831.605.136	400.000.000	17.198.082.678
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2014	45.662.840	2.318.634.308	-	81.746.752	199.999.976	2.646.043.876
Khấu hao trong năm	13.608.000	544.951.308	-	37.533.720	24.999.996	621.093.350
Vào ngày 31/12/2014	59.270.840	2.863.585.942	-	119.280.472	224.999.972	3.267.137.226
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2014	-	13.266.100.394	200.000.000	679.658.384	200.000.024	14.345.758.802
Vào ngày 31/12/2014	122.472.000	12.721.148.760	200.000.000	712.324.664	175.000.028	13.930.945.452

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 2013 là 984.694.422 VND).

Handwritten signature or mark in red ink.

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 2014

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Từ 01/01/2014 Đến 31/12/2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	16.120.681.500	14.685.606.977
Tăng trong năm	31.051.761.162	2.301.504.754
Kết chuyển tăng tài sản cố định hữu hình trong năm	(1.132.854.500)	(93.934.545)
Kết chuyển tăng tài sản cố định vô hình trong năm	-	(701.405.136)
Kết chuyển chi phí trong năm	-	(71.090.550)
Số dư cuối năm	46.039.588.162	16.120.681.500

Các công trình xây dựng cơ bản dở dang như sau :

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Chi phí xây dựng khu du lịch Mỏm Đà Chim	157.200.000	104.000.000
Chi tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	11.675.749.432	10.992.323.182
Chi phí mở khoáng Vĩnh Phương 2	2.257.610.298	4.369.266.499
Chi phí đầu tư mở rộng Tháp Bà 2	12.429.183.899	-
Chi phí xây dựng khác	4.416.826.453	655.091.819
Chi phí đầu tư KS Đảo Ngọc – Phú Quốc	15.103.018.080	-
	46.039.588.162	16.120.681.500

4.11 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2014	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	35.811.198.868
Tăng trong năm		458.261.951		458.261.951
Vào ngày 31/12/2014	2.933.909.250	26.030.913.735	7.304.637.834	36.269.460.819
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2014	782.375.799	19.230.614.059	1.947.903.428	21.960.893.286
Khấu hao trong năm	-	1.084.986.374	292.185.516	1.377.171.890
Vào ngày 31/12/2014	782.375.799	20.315.600.433	2.240.088.944	23.338.065.176
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2014	2.151.533.451	6.342.037.725	5.356.734.406	13.850.305.582
Vào ngày 31/12/2014	2.151.533.451	5.715.313.302	5.064.548.890	12.931.395.643

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 5.127.565.585 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 5.127.565.585 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 2014

4.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	11.065.499.736	61.068.256.342
- Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (a)	11.065.499.736	16.818.808.000
- Công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort (b)	-	27.553.448.342
- Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài (c)	-	16.696.000.000
Đầu tư dài hạn khác	45.297.400.000	40.750.000.000
- Mua 675.000 CP Chứng khoán Viễn Đông mệnh giá 10.000 VND/CP (d)	6.750.000.000	6.750.000.000
- Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12 (e)	34.373.400.000	34.000.000.000
- Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài (c)	4.174.000.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(5.273.638.071)	(2.162.037.016)
- Công ty Chứng khoán Viễn Đông	(5.273.638.071)	(2.162.037.016)
	51.089.261.665	99.656.219.326

(a) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (công ty liên doanh) theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000331 ngày 22 tháng 8 năm 2006, theo đó, Công ty góp 50% vốn điều lệ tương đương với 25 tỷ đồng; và đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp được 16.818.808.000 VND. Hiện nay, công ty này đang trong giai đoạn quy hoạch và đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây, đến 31/12/2013 khoản lỗ tại công ty Codona Thế Kỷ 21 là: 11.506.616.528 đồng

(b) Công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 29 tháng 3 năm 2010 với Công ty Indochina Quảng Nam Resort Holding Ltd. và Công ty Indochina Quảng Nam Resort Holding II, được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận đầu tư số 331032000004 ngày 15 tháng 6 năm 2010, theo đó, Công ty sở hữu 25% vốn điều lệ công ty này bằng việc góp toàn bộ các khoản chi thực tế đã đầu tư xây dựng dự án khu du lịch Thế Kỷ 21, Điện Ngọc, được các bên thống nhất trị giá phần góp vốn liên doanh của Công ty là 27.553.448.342 VND, tương đương 1,5 triệu USD.

Thời gian hoạt động của liên doanh là 50 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư.

Ngày 01/04/2014 Công ty đã chuyển nhượng 13% vốn điều lệ cho Indochina Holdings Group Limited với giá là 7.387.110.000 đồng; chuyển nhượng 12% vốn điều lệ cho Indochina Quang Nam Resort Holding Ltd với giá là 6.336.650.000 đồng. Đến 31/12/2014, Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này và đang làm thủ tục giải thể công ty.

(c) Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 25 tháng 10 năm 2012 với Công ty Soleman Services S.A, được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận đầu tư số 37122000410 ngày 12 tháng 12 năm 2012, đã điều chỉnh lần 1 vào ngày 29 tháng 1 năm 2013, theo đó, Công ty sở hữu 20% vốn điều lệ. Thời gian hoạt động của liên doanh là 50 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư.

Ban đầu, Công ty nắm giữ 72,50% vốn điều lệ công ty này bằng việc góp toàn bộ các khoản chi thực tế đã đầu tư xây dựng dự án khu du lịch Bãi Dài, Cam Ranh, Khánh Hòa, được các bên thống nhất trị giá phần góp vốn liên doanh của Công ty là 60.523.000.000 VND, tương đương 2,9 triệu USD.

Trong năm 2013, Công ty đã tiến hành chuyển nhượng 52,5% vốn góp của Công ty trong dự án cho Công ty Soleman Services S.A.

Theo Nghị quyết số 08/2013/NQ-HĐQT vào ngày 22 /11/ 2013, Hội đồng quản trị đã thông qua việc Công ty sẽ tiến hành chuyển nhượng thêm 15% vốn góp của công ty trong dự án cho Công ty Soleman Services S.A với giá trị chuyển nhượng là 12.522.000.000 VND, việc chuyển nhượng này sẽ được thực hiện trong năm 2014. Ngày 03/07/2014 Ủy Ban Nhân Dân tỉnh

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 2014

Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần 2, theo đó, Công ty sở hữu 5% vốn điều lệ của Công ty này là 4.174.000.000 VND.

Đến 31/12/2014 Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 15% vốn góp cho Công ty Soleman Services S.A, theo đó Công ty chỉ còn sở hữu 5% vốn điều lệ của công ty này. Vì vậy Công ty đã chuyển khoản đầu tư này sang đầu tư dài hạn khác.

- (d) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty cổ phần chứng khoán Viễn Đông (chiếm 5% vốn điều lệ của Công ty này). Theo ý kiến loại trừ của kiểm toán tại báo cáo soát xét tại ngày 30/06/14, phải trích lập dự phòng nợ khó đòi thì khoản lỗ lũy kế 6 tháng đầu năm 2014 của Công ty Chứng khoán Viễn Đông là 62,23 tỷ VND. Công ty đã tạm tính trích lập dự phòng cho khoản tổn thất tài chính này theo tỷ lệ góp vốn của công ty.
- (e) Đây là giá trị khoản góp vốn vào dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 11/HĐ-2009 ngày 12 tháng 10 năm 2009 với Công ty TNHH MTV Phát triển Gia Cư, theo đó, Công ty góp 49,43% tổng số chi phí thực hiện dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp 34.373.400.000 đồng để chi trả chi phí quyền sử dụng đất và chi phí khác.
- (f) Biến động trong năm của dự phòng giảm giá đầu tư tài chính như sau :

	Từ 01/01/2014 Đến 31/12/2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	2.162.037.016	1.764.575.683
Trích lập trong năm	3.111.601.055	397.461.333
Số dư cuối năm	5.273.638.071	2.162.037.016
4.13 Chi phí trả trước dài hạn	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Chi phí cải tạo cảnh quang	733.151.461	593.877.828
Chi phí công cụ xuất dùng	588.531.889	1.128.267.572
	1.321.683.350	1.722.145.400
4.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại / phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ / (chịu thuế) :		
Chi phí phải trả	(154.850.268)	330.000.000
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	6.820.583	25.385.528
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		(136.939.765)
Lỗ tính thuế từ HĐKD thông thường 2014	1.167.323.651	
	1.019.293.966	218.445.763
4.15 Tài sản dài hạn khác	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Kỳ quỹ phục hồi môi trường đối với mỏ bùn	143.935.740	137.686.587
Kỳ quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng	16.950.937	16.950.937
	160.886.677	154.637.524

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 2014

4.16 Lợi thế thương mại

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Giá phí khoản đầu tư (mua thêm 8% vốn điều lệ của công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21)	8.000.000.000	-
Giá trị thuần tại thời điểm mua	4.194.721.209	-
Trong đó: <i>Vốn đầu tư CSH</i>	944.000.000	
<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	48.679.884	
<i>Quỹ dự phòng tài chính</i>	94.400.000	
<i>Lợi nhuận chưa phân phối</i>	3.107.641.325	
Lợi thế thương mại (phân bổ 5 năm)	3.805.278.791	
Lợi thế thương mại đã phân bổ trong kỳ	(570.791.820)	
	3.234.486.971	-

4.17 Thuế

Thuế phải thu

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Thuế TNDN nộp thừa (tại công ty con)	897.507	897.507
	897.507	897.507

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Thuế giá trị gia tăng	450.817.042	630.236.020
Thuế tiêu thụ đặc biệt	87.368.574	127.884.051
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.797.329.326	5.722.476.230
Thuế thu nhập cá nhân	58.456.059	74.626.590
Thuế tài nguyên	15.242.280	15.874.480
Phí môi trường	43.060.374	43.287.284
	4.452.273.655	6.614.384.655

4.18 Chi phí phải trả

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Chi phí đền bù đất KDC Sông Giồng	-	1.500.000.000
Chi phí phải trả nhà thầu	215.266.525	1.042.926.903
Thù lao Hội đồng quản trị	-	102.000.000
	215.266.525	2.644.926.903

4.19 Phải trả khác, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	17.245.728	275.646.664
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh	5.135.590.038	4.840.263.174
Cổ tức còn phải trả	420.230.660	316.919.300
Các khoản phải trả khác	713.636.133	303.784.674
	6.286.702.559	5.736.613.812

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 2014

4.20 Quỹ khen thưởng và phúc lợi (“KTPL”)

	Từ 01/01/2014 Đến 31/12/2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	5.211.275.943	6.506.763.963
Phát sinh trong năm :		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/thuộc chủ sở hữu Công ty	2.228.918.184	2.035.027.784
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/thuộc cổ đông thiểu số	168.568.862	257.969.738
Thu khác	113.867.000	36.381.800
Sử dụng quỹ		
- Chi khen thưởng phúc lợi	(3.675.655.091)	(3.624.867.342)
Số dư cuối năm	4.046.974.898	5.211.275.943

4.21 Phải trả khác, phải nộp dài hạn khác

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	5.815.218.430	5.512.759.780
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	58.447.016.659	34.887.293.659
Indochina Land Holding 2, L.P. – Tiền ký quỹ dự án khu du lịch Thế Kỷ 21, Điện Ngọc (thuyết minh tại mục 4.12(b))	-	6.335.550.000
	78.596.764.135	61.070.132.485

Trong năm 2014, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 5.135.590.038 VND (năm 2013 là 4.840.263.174 VND).

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu dân cư 9B-7 Khu đô thị Nam Sài Gòn, Công ty Nam Long tham gia hợp tác đầu tư 45% diện tích đất trong dự án này. Trong năm 2014 Công ty Nam Long đã góp thêm 23.559.723.000 đồng, tăng tỷ lệ hợp tác đầu tư lên 60%.

4.22 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ:		
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
	-	-

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 2014

4.23 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu và các quỹ

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính (DPTC) VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Công VND
Năm trước							
Số dư 01/01/2013	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	13.786.392.970	20.244.971.000	160.996.137.886	516.660.195.154
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	31.466.455.643	31.466.455.643
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(2.035.027.784)	(2.035.027.784)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(31.171.830.700)	(31.171.830.700)
Thường HĐQT	-	-	-	-	-	(584.000.000)	(584.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	(4.840.263.174)	(4.840.263.174)
Số dư 31/12/2013	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	13.785.089.045	20.244.371.000	153.831.471.871	509.495.529.139
Năm nay							
Số dư 01/01/2014	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	13.785.089.045	20.244.371.000	153.831.471.871	509.495.529.139
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	42.960.505.166	42.960.505.166
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(2.228.918.184)	(2.228.918.184)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(25.670.919.400)	(25.670.919.400)
Thường HĐQT	-	-	-	-	-	(95.000.000)	(95.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	(5.135.590.038)	(5.135.590.038)
Số dư 31/12/2014	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	13.786.392.970	20.244.971.000	163.661.549.415	519.325.606.683

Vốn đầu tư của chủ sở hữu : Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 10 ngày 8 tháng 8 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty là 193.363.710.000 VND, chia thành 19.336.371 cổ phần.

Cổ phiếu quỹ : Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã mua lại 1.000.000 cổ phiếu quỹ với tổng số tiền là 18.474.260.952 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 2014

Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu và các quỹ (tiếp theo)

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Từ 01/01/2014 Đến 31/12/2014 VND	2013 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	193.363.710.000	193.363.710.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Trừ : Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá)	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	183.363.710.000	183.363.710.000
Chia cổ tức trong năm	25.670.919.400	31.171.830.700

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 vào ngày 05 tháng 04 năm 2014, cổ tức năm 2013 được chia theo tỷ lệ là 14%, trong đó năm 2013 đã tạm chia 7%, năm 2014 chia 7% còn lại tương ứng với 12.835.459.700 VND.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 07/2014/NQ-HĐQT ngày 02/10/2014, Hội đồng quản trị Công ty Thế Kỷ 21 quyết định tạm chia cổ tức đợt 1/2014 là 7%, tương ứng 12.835.459.700 VND.

Cổ phiếu

-	31/12/2014	01/01/2014
Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(1.000.000)	(1.000.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.336.371	18.336.371
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND
- Cổ phiếu ưu đãi : không có		

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 2014

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

5.1 Doanh thu

	Từ 01/01/2014 Đến 31/12/2014 VND	Từ 01/01/2013 Đến 31/12/2013 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	209.103.187.294	107.930.554.380
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	22.909.401.579	24.300.383.859
Doanh thu bán đất nền, chuyển nhượng đất dự án	106.931.399.487	-
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	66.444.293.395	65.900.914.383
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	12.726.820.106	17.653.801.593
Doanh thu dịch vụ khác	91.272.727	75.454.545
Các khoản giảm trừ (thuế tiêu thụ đặc biệt)	(1.149.623.232)	(1.105.329.107)
Doanh thu thuần	207.953.564.062	106.825.225.273

5.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2014 Đến 31/12/2014 VND	Từ 01/01/2013 Đến 31/12/2013 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	8.492.462.866	9.746.905.372
Giá vốn bán đất nền, chuyển nhượng DA	59.601.102.805	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	24.369.152.275	19.136.814.061
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	14.095.988.475	17.946.075.757
Giá vốn hàng bán theo yếu tố:	106.558.706.421	46.829.795.190

Giá vốn hàng bán theo yếu tố:

	Từ 01/01/2014 Đến 31/12/2014 VND	Từ 01/01/2013 Đến 31/12/2013 VND
Chi phí nguyên vật liệu	4.696.244.768	8.596.657.942
Chi phí nhân công	18.165.511.923	18.222.966.749
Chi phí khấu hao	6.845.627.979	5.883.655.995
Chi phí đất	59.601.102.805	-
Chi phí khác	17.250.218.946	14.126.514.504
	106.558.706.421	46.829.795.190

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2014 Đến 31/12/2014 VND	Từ 01/01/2013 Đến 31/12/2013 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và tiền cho vay	9.513.389.569	8.960.349.319
Lãi chênh lệch tỷ giá	82.397.782	75.014.755
Doanh thu tài chính khác	-	-
	9.595.787.351	9.035.364.074

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 2014

5.4 Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2014 Đến 31/12/2014 VND	Từ 01/01/2013 Đến 31/12/2013 VND
Chi phí nhân viên	2.116.718.893	2.007.432.123
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.023.345	904.069.906
Các chi phí khác	6.737.647.464	8.789.488.080
	8.860.389.702	11.700.990.109

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2014 Đến 31/12/2014 VND	Từ 01/01/2013 Đến 31/12/2013 VND
Chi phí nhân viên	12.617.989.932	12.114.825.095
Chi phí khấu hao tài sản cố định	307.117.079	433.582.140
Dự phòng nợ khó đòi	637.582.769	689.355.135
Các chi phí khác	5.262.121.137	5.887.778.916
	18.824.810.917	19.125.541.286

5.6 Thu nhập khác

	Từ 01/01/2014 Đến 31/12/2014 VND	Từ 01/01/2013 Đến 31/12/2013 VND
Ban GPB quận 2 Hoàn trả tiền đền bù		11.854.223.622
Thu khách hàng bồi thường hợp đồng	117.811.652	
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	2.426.406	
Thu thanh lý tài sản cố định	-	-
Thu khác	268.854.824	120.480.358
	389.092.882	11.974.703.980

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

	Từ 01/01/2014 Đến 31/12/2014 VND	Từ 01/01/2013 Đến 31/12/2013 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	14.618.374.302	17.200.505.093
Chi phí/ (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(800.848.203)	(4.564.976.858)
	13.817.526.099	12.635.528.235

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2014 Đến 31/12/2014 VND	Từ 01/01/2013 Đến 31/12/2013 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	60.672.060.266	49.261.378.643
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chênh lệch vĩnh viễn		
Chi phí không được khấu trừ	1.362.959.503	1.156.646.384

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 2014

Chênh lệch tạm thời		
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện (lãi)	(81.411.375)	(40.369.354)
Chênh lệch đánh giá tài sản dự án Bãi Dài	-	20.375.947.909
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ		(1.069.816.506)
Chi phí trích trước (đã tính thuế năm trước) chi trong kỳ này	(1.500.000.000)	(2.071.907.647)
Lỗ (lãi) không tính thuế (chuyển lỗ tại công ty con và lỗ HĐKD thông thường chuyển kỳ sau)	5.760.623.249	
Lợi nhuận tính thuế	66.214.231.643	67.611.879.429
Thuế suất	22%	25%
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành	14.567.130.962	16.902.968.919
Bổ sung thuế TNDN năm trước	51.243.340	297.536.174
Chi phí thuế TNDN hiện hành	14.618.374.302	17.200.505.093
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
	Từ 01/01/2014	Từ 01/01/2013
	Đến 31/12/2014	Đến 31/12/2013
	VND	VND
(Thu nhập)/ Chi phí thuế hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời :		
- Chi phí phải trả (trích trước chưa chi)	330.000.000	562.976.912
- Chi phí trả trước - công cụ dụng cụ phân bổ	18.564.945	(25.385.528)
- Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư	17.910.503	(8.581.265)
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản đem liên doanh	-	(5.093.986.977)
- Lỗ tính thuế HĐKD thông thường chuyển kỳ sau	(1.167.323.651)	
	(800.848.203)	(4.564.976.858)
5.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
	Từ 01/01/2014	Từ 01/01/2013
	Đến 31/12/2014	Đến 31/12/2013
Lợi nhuận sau thuế của chủ sở hữu Công ty	37.824.915.128 VND	26.626.192.469 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.336.371 CP	18.336.371 CP
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.063 VND/CP	1.452 VND/CP

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 2014

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh, bao gồm: đầu tư và kinh doanh bất động sản; cho thuê văn phòng; dịch vụ tầm khoảng, bồn; dịch vụ tắm khoảng, bồn; dịch vụ nhà hàng, khách sạn và dịch vụ khác.

Kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: triệu VND

	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tầm khoảng, bồn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Khác		Cộng	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Doanh thu bán cho bên ngoài	106.932	-	22.909	24.300	65.313	64.822	12.708	17.628	91	75	207.953	106.825
Giá vốn	(59.601)	-	(8.492)	(9.747)	(24.369)	(19.137)	(14.096)	(17.946)	-	-	(106.559)	(46.830)
Kết quả bộ phận	47.330	-	14.417	14.553	40.944	45.685	(1.388)	(318)	91	75	101.394	59.995
Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27.685)	(30.827)
Doanh thu tài chính	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.596	9.035
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.942)	(397)
Lợi nhuận khác	-	11.854	-	-	-	-	-	-	-	121	62	11.455
Lãi (lỗ) liên doanh, liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.753)	-
Thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.618)	(17.200)
Thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	800	4.565
Lợi nhuận sau thuế	-	-	458	1.405	1.038	1.196	4.355	4.618	-	2	46.854	36.626
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	-	90	2.565	206	50	-	-	755	2.615
Chi phí khấu hao	-	-	1.436	1.405	1.038	1.196	4.355	4.618	-	2	6.829	7.221
Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2013	Đơn vị tính: triệu VND											
	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tầm khoảng, bồn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Khác		Cộng	
31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	31/12/14
245.755	281.568	13.473	14.365	53.241	35.065	36.884	42.637	148.849	104.336	498.202	477.971	
										130.183	127.255	
Cộng tài sản	59.302	37.570	25.771	24.875	3.383	1.272	2.327	-	6.336	89.809	72.380	
Nợ phải trả bộ phận										9.193	12.824	
Nợ phải trả không phân bổ										99.002	85.204	
Cộng nợ phải trả												

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 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 2014

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

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

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

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	124.839	126.038	124.839	126.038
Phải thu khách hàng	2.512	1.134	2.512	1.134
Phải thu khác	744	2.556	744	2.556
	128.095	129.728	128.095	129.728
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	1.100	510	1.100	510
Các khoản phải trả khác	6.082	8.090	6.082	8.090
	7.182	8.600	7.182	8.600

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 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013. Tuy nhiên Ban Giám đốc ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

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 2014

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

Trong năm, Công ty có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các bên có liên quan như sau :

Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2014	Năm 2013
	Đến 31/12/2014	
	VND	VND

Bảo Tuổi trẻ (cổ đông)		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.840.263.174	5.247.064.343

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


Nội dung nghiệp vụ	31/12/2014	30/12/2013
	VND	VND

Bảo Tuổi Trẻ		
Phải trả - lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.135.590.038	4.840.263.174

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

	Từ 01/01/2014	Từ 01/01/2013
	Đến 31/12/2014	Đến 31/12/2013
	VND	VND

Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác	3.376.897.846	3.786.396.600
--	---------------	---------------


 NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Người lập/ Kế toán trưởng



 NGUYỄN MẠNH HÀO
 Tổng Giám đốc
 TP Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 02 năm 2015

**CÔNG TY CP THẾ KỶ 21**41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM
ĐT: 08.38.256.395 – Fax: 08.38.256.396

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

----- oo0oo -----

Số:15.../CV-2015

TP.HCM, ngày 13 tháng 02 năm 2015

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM****V/v: Giải trình kết quả kinh doanh hợp nhất quý 4/2014.**

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 xin giải trình về việc kết quả kinh doanh hợp nhất quý 4/2014 giảm so với quý 4/2013 như sau:

Khoản mục	Quý 4/2014	Quý 4/2013	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần	31.558.935.991	22.135.310.345	9.423.625.646	42,57%
Giá vốn	13.650.209.709	11.147.912.385	2.502.297.324	22,45%
Chi phí tài chính	2.986.152.559	337.837.465	2.608.315.094	690%
Thu nhập khác	29.372.036	11.889.600.080	(11.860.228.044)	(99,75%)
Lợi nhuận sau thuế	8.358.977.729	12.920.791.202	(4.561.813.473)	(35,3%)

Lợi nhuận sau thuế quý 4/2014 giảm 35,3% so với quý 4/2013 do các nguyên nhân sau:

Doanh thu thuần tăng 42,57% so cùng kỳ năm ngoái do trong quý 4/2014 doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tăng 12,6 tỷ đồng. Đồng thời giá vốn khoản chuyển nhượng đất này tăng 3,2 tỷ đồng.

Chi phí hoạt động tài chính quý 4/2014 tăng: do lập dự phòng cho khoản đầu tư tài chính.

Thu nhập khác giảm 99,75% so với quý 4/2013: do trong quý 4/2013 có khoản thu từ hoàn trả tiền đền bù đất với số tiền là 11,8 tỷ đồng

Các khoản mục trên làm lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 35,2% so với quý 4/2013. Công ty xin giải trình để Ủy Ban Chứng Khoán, Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM và quý cổ đông được rõ.

Trân trọng kính chào.

TM. CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Tổng Giám Đốc


Nguyễn Mạnh Hào