



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Trụ sở chính: 41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM, Việt Nam

Điện thoại: 0838.256.395 Fax: 0838.256.396

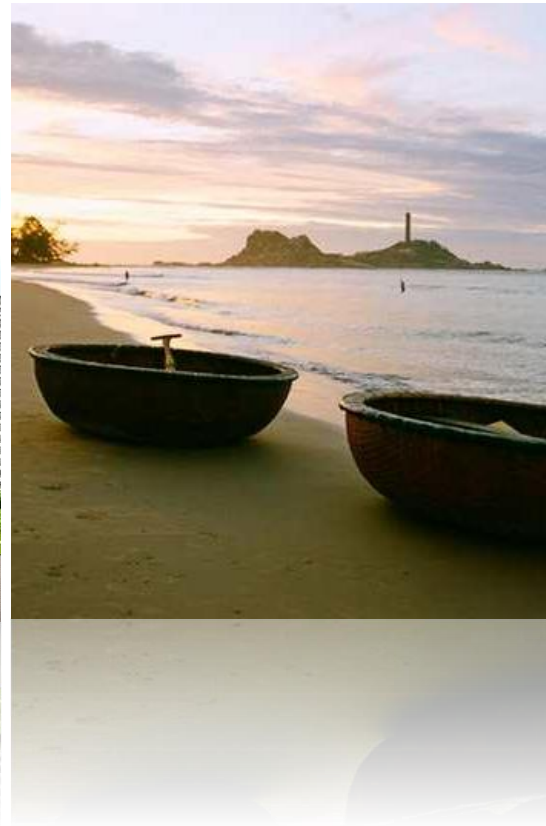
Website: www.c21.com.vn Email: info@c21.com.vn



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

2014

BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN



MỤC LỤC

GIỚI THIỆU CÔNG TY

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG NĂM

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

QUẢN TRỊ CÔNG TY

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2014





CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

Điện thoại: 0838.256.395 Fax: 0838.256.396

Website: www.c21.com.vn Email: info@c21.com.vn

GIỚI THIỆU CÔNG TY





CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Tên nước ngoài: CENTURY 21 JOINT STOCK
COMPANY

Tên viết tắt: C21 JSC

Vốn điều lệ: 193.363.710.000 đồng

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

Số điện thoại: 0838.256.395

Số fax: 0838.256.396

Website: www.c21.com.vn

Mã cổ phiếu: C21

Niêm yết tại: Sở Giao dịch Chứng Khoán Thành
phố Hồ Chí Minh (HOSE)



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



Tiền thân

1997

2000 - 2006

2007

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 116 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.

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.

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.

Vốn điều lệ tăng lên 100 tỷ đồng sau 3 lần tăng vốn





2009

2010

2011

2014

Tăng vốn điều lệ lên
137,12 tỷ đồng

Tăng vốn điều lệ lên
193,36 tỷ đồng

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

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





NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

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).

Sau hơn 20 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.

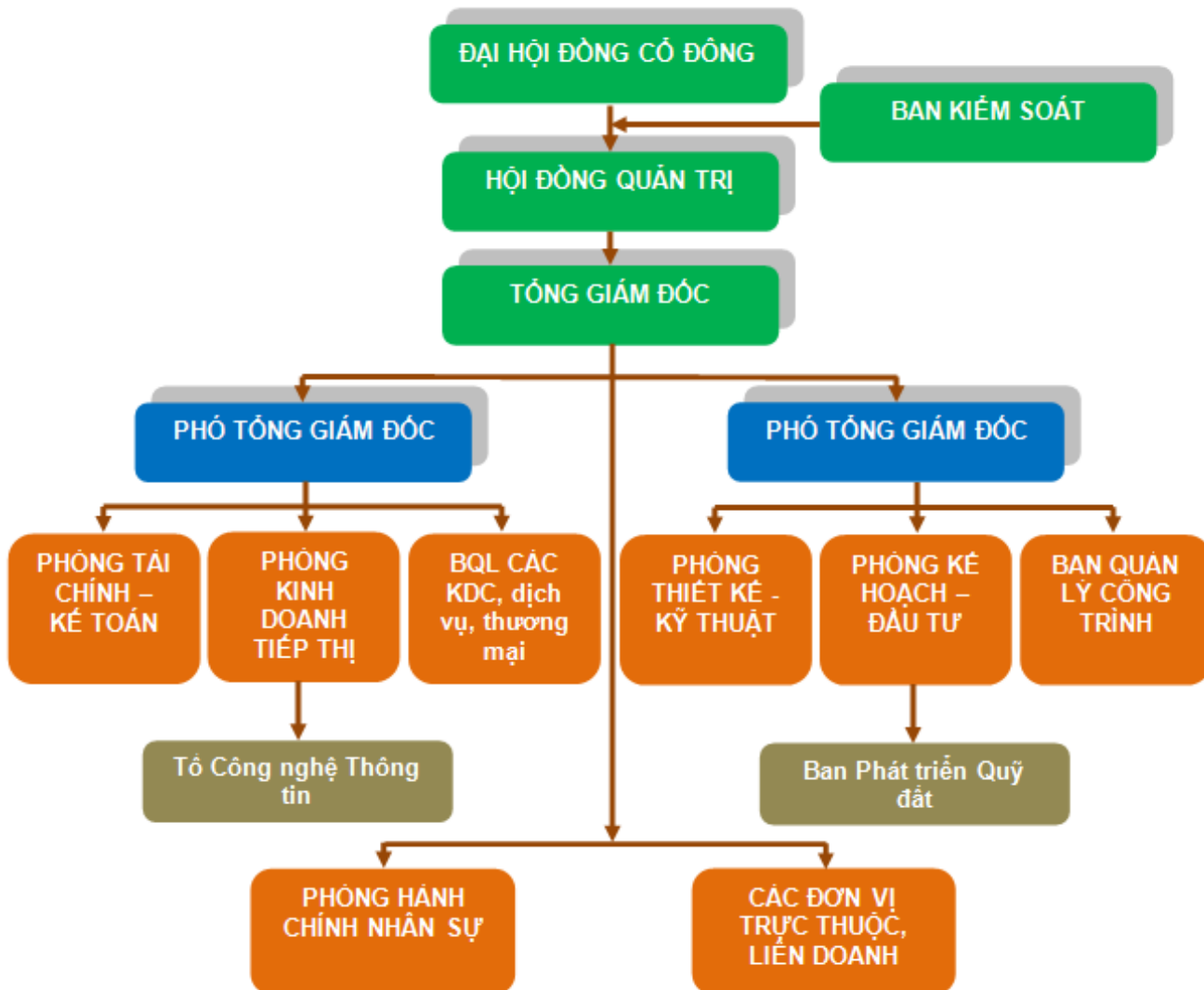
Các sản phẩm chính

- » 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.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ



CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên	Hoạt động chính	Giấy phép kinh doanh/Giấy phép đầu tư	Vốn điều lệ (đồng)	Quyền sở hữu và biểu quyết	
				31/12/2014	31/12/2013
Công ty con					
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%	77%
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%	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%	100%
Công ty TNHH MTV Đảo 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.	20.000.000.000	100%	100%
Công ty liên doanh liên kết					
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.	Công ty liên doanh theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000331 ngày 22 tháng 8 năm 2006.	50.000.000.000	50%	50%
Công ty TNHH Tân Uyên	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng.	Công ty đã ngưng hoạt động.	36.500.000.000	41%	41%

Ngày 5/12/2014, HĐQT đã thông qua việc giải thể Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21, đồng thời C21 đã chuyển nhượng toàn bộ vốn tại Công ty TNHH Khoáng sản Sài Gòn Thế Kỷ 21.



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



Các mục tiêu chủ yếu của công ty

- » Đầu tư vào nhiều lĩnh vực có liên quan nhau, chủ yếu là bất động sản, du lịch, giải trí, vui chơi. Không giới hạn quy mô nhưng phát triển phải bền vững, chỉ có phát triển nhanh hoặc chậm chứ không chấp nhận để công ty rơi vào khủng hoảng, thụt lùi. Quyền lợi của cổ đông 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. Những mục tiêu ngắn hạn phải phấn đấu đạt được nhưng mục tiêu lâu dài chỉ là phương hướng, không cố đạt được với bất cứ giá nào.
- » Kinh doanh vì lợi nhuận nhưng không phải với bất cứ giá nào. Dứt khoát không vì lợi nhuận mà làm hại cộng đồng, xã hội. Xây dựng hình ảnh, thương hiệu bằng uy tín, chất lượng hiệu quả vì lợi ích thiết thực cho khách hàng, không tài trợ cho các hoạt động 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.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Tập trung cho các lĩnh vực kinh doanh chính là Bất động sản và Du lịch. 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 đi kèm với việc mang lại nhiều lợi ích cho cộng đồng xã hội.





RỦI RO

RỦI RO

Rủi ro kinh tế

Bất động sản và du lịch không thuộc vào những sản phẩm dịch vụ thiết yếu vì vậy, khi nền kinh tế phát triển, đời sống hưng thịnh, người dân sẽ mạnh tay chi tiêu cho những loại hình sản phẩm dịch vụ này và ngược lại. Có thể thấy rằng sự tăng trưởng hay suy thoái chung của nền kinh tế có tác động trực tiếp đến nhóm ngành của công ty đang hoạt động.

Theo con số của Tổng cục Thống kê đưa ra, GDP năm 2014 tăng 5,89% so với năm 2013, trong đó kinh doanh bất động sản tăng 2,58%, cải thiện hơn so với năm mức 2,17% của năm trước. Hiện nay thị trường bất động sản đang phản ứng khá tốt với sự hỗ trợ từ phía Chính Phủ và nỗ lực của các Công ty trong ngành đa dạng hóa sản phẩm phù hợp với nhiều phân khúc khách hàng. Đối với mảng du lịch, tính chung năm 2014, khách quốc tế đến nước ta ước tính đạt 7874,3 nghìn lượt khách, tăng 4% so với năm trước, thấp hơn nhiều so với mức tăng 10,6% của năm 2013 do ảnh hưởng của tình hình biển Đông. Trong những năm gần đây, lượng khách Nga và các nước Đông Âu tăng trưởng mạnh, tuy nhiên những bất ổn về chính trị, kinh tế đã làm giảm lượng khách của nhóm này trong những tháng cuối năm 2014, đầu năm 2015.

Phương pháp quản trị

Công ty hoạt động với tiêu chí “kinh doanh vì lợi nhuận nhưng không phải với bất cứ giá nào” vì vậy mà mọi công tác đầu tư được Ban điều hành chỉ đạo khảo sát kỹ lưỡng, lấy ý kiến và thảo luận trước khi ra quyết định. Trong từng giai đoạn, Công ty sẽ đề ra một mục tiêu phát triển phù hợp với tình hình chung để có sự chuẩn bị về nguồn lực, đón đầu xu thế.





RỦI RO (tt)

Rủi ro pháp luật

Lĩnh vực hoạt động chính của Công ty là bất động sản và đầu tư du lịch. Vì vậy, hoạt động kinh doanh sẽ chịu sự ảnh hưởng rất lớn từ môi trường pháp lý. Các hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng bởi luật đầu tư trong nước, nước ngoài, các quy định liên quan đến đất đai, môi trường, cơ sở hạ tầng v.v... và định hướng phát triển kinh tế của nhà cầm quyền. Thêm vào đó, sau khi niêm yết trên thị trường chứng khoán, công ty còn chịu sự điều chỉnh của luật chứng khoán và thị trường chứng khoán.

Riêng đối với Bất động sản, các văn bản hướng dẫn còn phức tạp, chông chéo và khả năng thực thi chưa cao đối với các vấn đề chế độ chính sách về bồi thường giải phóng mặt bằng, quy hoạch, lập và trình duyệt dự án đầu tư, cấp phép xây dựng, thủ tục giao dịch nhà đất, cấp giấy sở hữu nhà đất, đóng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất Đã tác động không ít đến các Công ty trong ngành.

Phương pháp quản trị

Các bộ phận được yêu cầu cập nhật văn bản pháp luật liên quan đến lĩnh vực của mình liên tục. Tham gia các hội thảo do cơ quan ban ngành tổ chức để cập nhật quy định mới, làm việc với các đơn vị tư vấn để có sự hỗ trợ kịp thời.

Rủi ro cạnh tranh

Với du lịch, hiện nay Việt Nam là một điểm đến tương đối của du khách thế giới, có thể coi là một thị trường đầy tiềm năng. Cũng 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 một yêu cầu phải nâng cấp khả năng cung cấp dịch vụ, tạo sự đặc sắc, mới mẻ để thu hút du khách, giữ vững thị phần.

Với bất động sản, sự cạnh tranh cũng không hề nhỏ. Năm 2014 đánh dấu sự hồi phục của thị trường nhà đất, tuy nhiên tồn kho vẫn còn cao. Các đối thủ với sự đầu tư và lợi thế riêng sẽ đem đến cho người tiêu dùng nhiều lựa chọn.

Phương pháp quản trị

Đối mặt với vấn đề cạnh tranh, biện pháp công ty đưa ra là tìm ra bản sắc riêng của mình, tôn trọng và gìn giữ các mối quan hệ với đối tác, khách hàng để đến hợp tác lâu dài. Để có điều này, chắc chắn phải xây dựng lòng tin từ sự uy tín trong quá trình làm việc.

Ngoài ra, Công ty luôn tự nâng cao năng lực cạnh tranh bằng phương án nâng cao chất lượng nhân sự, đầu tư mở rộng các dự án đã đưa vào hoạt động nhiều năm, tìm kiếm các vị trí và dự án mới độc đáo để đầu tư và đưa vào khai thác.

Rủi ro khác

Trong những năm gần đây, sự thay đổi về môi trường đã xảy ra ở mức cao dẫn đến nhiều diễn biến khó dự đoán của thời tiết, kèm theo đó là các hỏa hoạn, thiên tai, lũ lụt... Các rủi ro này mặt dù không thường trực tuy nhiên vì đây là rủi ro hệ thống nên tác động rất khó lường, có thể ảnh hưởng đến an toàn lao động, thiệt hại về tài sản và con người.

Phương pháp quản trị

Để giảm thiểu sự tác động của rủi ro này, Công ty đặt ra những quy định nghiêm ngặt về an toàn lao động và liên tục giám sát tại những khu vực có dự án của Công ty đang tiến hành, cung cấp thông tin về phòng chống cháy nổ, thoát hiểm trong những tình huống nguy hiểm cho toàn thể CBCNV,

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG NĂM





TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Chỉ tiêu	Thực hiện 2013	Kế hoạch 2014	Thực hiện 2014	TH/ KH 2014 (%)	TH 2014/ 2013 (%)
Tổng doanh thu	127.835	-	218.055	-	170,58%
<i>Doanh thu thuần</i>	<i>106.825</i>	<i>195.840</i>	<i>207.954</i>	106,19%	194,67%
<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính</i>	<i>9.035</i>	-	<i>9.595</i>	-	106,20%
<i>Doanh thu khác</i>	<i>11.975</i>	-	<i>506</i>	-	4,23%
Lợi nhuận từ HĐKD	37.807	-	65.984	-	251,40%
Lợi nhuận khác	11.455	-	178	-	1,55%
Lợi nhuận trước thuế	49.261	67.102	60.409	90,03%	122,63%
Lợi nhuận sau thuế	36.626	52.340	45.568	87,06%	124,41%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ	26.626	43.189	37.538	86,92%	140,98%
EPS (đồng/cổ phiếu)	1.452	-	2.047	-	140,98%

ĐVT: triệu đồng

Tổng doanh thu năm 2014 đạt 218,06 tỷ đồng, tăng 70,58% so với 2013 và vượt 11% kế hoạch đề ra đầu năm. Doanh thu thuần từ cung cấp hàng hóa và dịch vụ đóng góp 95% tổng doanh thu. Điều này chứng tỏ Công ty vẫn bám sát hoạt động kinh doanh chính của mình và đạt được mức tăng trưởng cao khi doanh thu thuần 2014 tăng 95% so với cùng kỳ 2013. Trong đó, nguồn thu chủ yếu vẫn đến từ hoạt động cốt lõi là kinh doanh BĐS và đầu tư du lịch với tổng giá trị doanh thu mang lại là 207,95 tỷ đồng.

Doanh thu tài chính tăng nhẹ 6,20% dù mặt bằng lãi suất giảm nhờ lượng tiền gửi ngân hàng tăng trong năm.

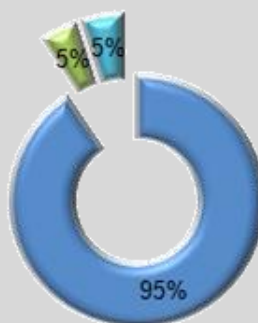
Doanh thu khác 2014 giảm mạnh 95,77% do Công ty không còn các khoản hoàn nhập dự phòng như năm 2013.

Cơ cấu Tổng Doanh thu 2013



- Doanh thu thuần
- Doanh thu từ hoạt động tài chính
- Doanh thu khác

Cơ cấu Tổng doanh thu 2014



- Doanh thu thuần
- Doanh thu từ hoạt động tài chính
- Doanh thu khác

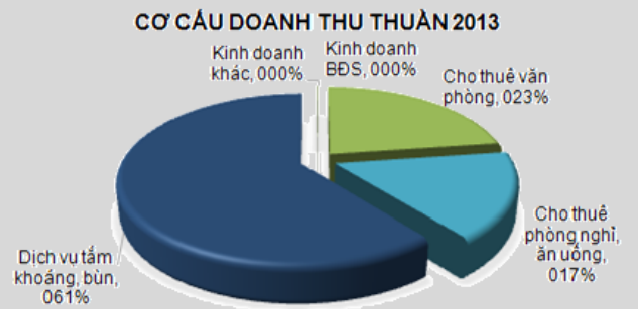
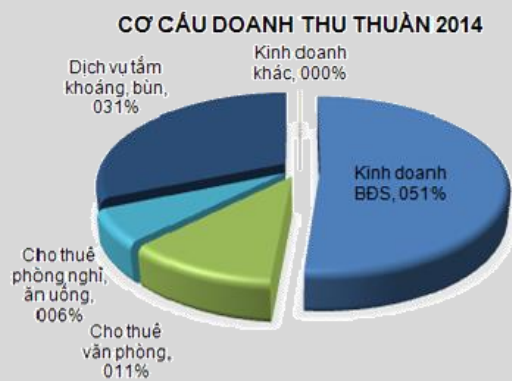


Năm 2014 đánh dấu sự trở lại của Công ty trong lĩnh vực kinh doanh BĐS sau 5 năm ngừng đầu tư. Công ty xác định năm 2014 là năm phục hồi ổn định của nền kinh tế, đặc biệt là sự ấm lên của thị trường BĐS. Kết quả là nguồn thu từ kinh doanh BĐS đạt 106,93 tỷ đồng (chiếm 51,42% doanh thu thuần). Nguồn thu từ kinh doanh BĐS cũng chính là yếu tố chủ yếu giúp kết quả kinh doanh cả năm 2014 khả quan bởi các hoạt động chính khác đều gặp khó khăn.

Nguồn thu từ hoạt động kinh doanh du lịch (cho thuê phòng nghỉ, ăn uống, dịch vụ tắm bùn, khoáng) năm 2014 đạt 78,02 tỷ đồng, giảm 5,37%. Nguyên nhân là bởi trong năm xảy ra các sự kiện lớn mà Công ty không lường trước được như sự kiện Biển Đông, khủng hoảng ở Nga đã ảnh hưởng đáng kể đến lượng khách du lịch. Hơn nữa, mảng kinh doanh du lịch của Công ty cũng gặp nhiều khó khăn do áp lực cạnh tranh cao khi xuất hiện 2 đối thủ là I – Resort và Trăm Trứng khiến hoạt động của suối khoáng Tháp Bà giảm sút.

Lợi nhuận sau thuế cho cổ đông công ty mẹ và EPS năm 2014 tăng mạnh 40,98% so với cùng kỳ, nhưng chỉ đạt 87% kế hoạch đề ra.

Nhìn chung năm 2014, Công ty vẫn tạo ra lợi nhuận và duy trì hoạt động ổn định. Đặc biệt, Công ty tiếp tục không chịu áp lực lãi vay do không sử dụng nợ vay, là một lợi thế lớn so với các công ty cùng ngành khác.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ

Các khoản đầu tư lớn

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

Tên Dự án	Tiến độ thực hiện
Dự án 528 Huỳnh Tấn Phát, Quận 7	<ul style="list-style-type: none"> - Đã hoàn tất việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ dự án. - Khảo sát nghiên cứu thị trường, tính toán hiệu quả các phương án đầu tư. - Chào hợp tác/ thương lượng chuyển nhượng dự án với một số đối tác lớn trong ngành kinh doanh BĐS.
Dự án Phước Long B, quận 9	<ul style="list-style-type: none"> - Đã thực hiện chuyển nhượng một phần dự án. - Đã đền bù thêm được 5.700 m2. Đến nay đã đền bù 100% phần diện tích của dự án giữ lại để đầu tư - Chi phí đầu tư cho dự án tính đến 31/12/2014: 80 tỷ
Dự án 9B7 (Nam Sài Gòn)	<ul style="list-style-type: none"> - Điều chỉnh QH TMB 1/500 để cơ cấu sản phẩm phù hợp với thị trường hiện nay. Thành lập Ban quản lý dự án, các bước chuẩn bị XD trong năm 2015. - Cùng các chủ đầu tư khác hoàn tất đầu tư xây dựng đường trục nối từ đại lộ Nguyễn Văn Linh vào dự án. - Tỷ lệ góp vốn: C21: 40% - Nam Long 60% - Chi phí đầu tư cho dự án tính đến 31/12/2014: 71,5 tỷ
Dự án Gò Sao Quận 12	<ul style="list-style-type: none"> - Được duyệt QH 1/500, tiếp tục hoàn thiện các công việc pháp lý liên quan. - Thực hiện khảo sát thị trường, nghiên cứu phương án nhận chuyển nhượng phần đất của Tổng cục cảnh sát cho đối tác mới.
Dự án suối khoáng nóng Phong Điền	<ul style="list-style-type: none"> - Đã nộp hồ sơ xin cấp giấy phép khai thác tại Tổng Cục Địa Chất và Khoáng Sản
Nâng cấp Trung tâm Tháp Bà – Nha Trang	<ul style="list-style-type: none"> - Đã và đang tiến hành xây dựng, tổng vốn đầu tư dự kiến đến 15/02/2015 là 38 tỷ đồng
Dự án KDL Mũi Đá	Dự án còn lại 04 hộ với tổng diện tích: 12.291 m2, chưa chấp nhận đơn giá bồi thường, hỗ trợ của TTPT quỹ đất.
KDC sông Giồng –Q2	Bàn giao đất khu điều dưỡng cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố, thực hiện thủ tục cấp GCN QSDĐ cho các khách hàng còn lại. Trình dự án và theo dõi việc xin xã hội hóa đầu tư khu đất trường học.
Các dự án hồ Sông Mây, Mỏm Đá Chim mớ rộng	Tiếp tục dừng triển khai đầu tư như kế hoạch



Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết năm 2014

Stt	Tên công ty	Doanh thu		Lợi nhuận sau thuế		Tổng tài sản	
		2013	2014	2013	2014	2013	2014
1	Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	64.837	65.313	22.432	22.406	51.388	73.306
2	Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	17.628	12.730	-4.770	-4.753	53.575	47.944
3	Công ty TNHH Khải Hoàn	37		6	-402	2.043	1.640
4	Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21				-52		19.947
5	Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21				-13.829		

DVT: triệu đồng





TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	2013	2014	% tăng giảm
Tổng tài sản	604.773	628.258	+3,88%
Doanh thu thuần	106.825	207.954	+94,67%
Lợi nhuận từ HĐKD	37.807	65.984	+74,53%
Lợi nhuận khác	11.455	178	-98,45%
Lợi nhuận trước thuế	49.261	60.409	+22,63%
Lợi nhuận sau thuế	36.626	46.568	+27,14%

ĐVT: triệu đồng

Các chỉ tiêu tài chính trong năm 2014 hầu hết đều tăng so với năm trước. Tốc độ tăng của lợi nhuận trước và sau thuế thấp hơn so với tốc độ tăng của doanh thu thuần là do lợi nhuận khác giảm mạnh. Tổng tài sản chỉ tăng nhẹ 3,88%, chủ yếu là nhờ các khoản đầu tư ngắn hạn tăng 23 lần (tương ứng hơn 93 tỷ đồng) so với năm 2013.



Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	2013	2014
Khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	18,19	23,21
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	6,06	11,79
Cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	13,95%	15,72%
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	16,21%	18,66%
Năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,18	0,42
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,17	0,34
Khả năng sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	24,93%	18,05%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	5,19%	7,29%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	4,32%	6,09%
Tỷ suất lợi nhuận HĐKD/Doanh thu thuần	%	35,39%	31,73%

- ❖ **Về khả năng thanh toán:** Cả 2 chỉ số về khả năng thanh toán của Công ty năm 2014 đều tăng mạnh so với 2013. Hệ số thanh toán ngắn hạn đạt tới 23,21 lần nhờ tài sản ngắn hạn trong năm tăng 10,32% nhưng nợ ngắn hạn giảm 13,53%. Loại trừ hàng tồn kho (giảm 18,56%), hệ số thanh toán nhanh đạt 11,79, gần gấp đôi so với cùng kỳ 2013. Kết quả này cho thấy tính thanh khoản của Công ty đang ở mức rất cao.
- ❖ **Về cơ cấu vốn :** Trong năm 2014, tổng nợ phải trả đạt 98,79 tỷ đồng, tăng 17,08% chủ yếu do các khoản phải trả dài hạn tăng trong khi vốn chủ sở hữu chỉ tăng 1,87% nên tỷ trọng Nợ phải trả/Tổng tài sản tăng nhẹ so với 2013. Tuy nhiên, hệ số Nợ/Tổng tài sản chỉ đạt 15,72% cộng thêm việc Công ty không sử dụng nợ vay và có tính thanh khoản cao nên rủi ro tài chính là rất thấp.
- ❖ **Về năng lực hoạt động :** Năm 2014, hoạt động kinh doanh của Công ty cải thiện nhiều so với 2013. Vòng quay tổng tài sản đạt 0,34 vòng nhờ lợi nhuận sau thuế tăng 41% YoY trong khi tổng tài sản chỉ tăng 3,88% cho thấy công ty đang sử dụng tài sản rất hiệu quả. Bên cạnh đó, vòng quay hàng tồn kho cũng tăng từ mức 0,18 vòng (2013) lên 0,42 vòng (2014) thể hiện Công ty đang quản lý hàng tồn kho tốt, hàng hóa nhanh chóng được luân chuyển tạo ra doanh thu cho Công ty.
- ❖ **Về khả năng sinh lời :** Biên lợi nhuận ròng năm 2014 đạt 18,05%, thấp hơn so với năm 2013 là do mức tăng thấp hơn của lợi nhuận ròng so với mức tăng của doanh thu thuần. Lợi nhuận ròng 2014 thực tế vẫn tăng mạnh so với cùng kỳ 2013, góp phần giúp nâng cao 2 chỉ số thể hiện khả năng sinh lời quan trọng là ROA và ROE.

BÁO CÁO CỦA



BAN GIÁM ĐỐC



ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2014

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2013	Kế hoạch 2014	Thực hiện 2014	Tỷ lệ %	
					TH/ KH 2014	TH2014/ TH2013
1	Doanh thu thuần	106.825	195.840	207.954	106%	195%
2	Lợi nhuận trước thuế	49.261	67.102	60.409	90%	123%
3	Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	26.626	43.189	37.538	87%	141%

ĐVT: triệu đồng

Năm 2014, Công ty đã hoàn thành tốt mục tiêu doanh thu thuần. Nhờ sự đóng góp của lĩnh vực kinh doanh BĐS, doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ thực hiện 2014 tăng mạnh so với 2013.

Lợi nhuận trước thuế tăng 23% nhưng chỉ đạt 90% kế hoạch đề ra. Nguyên nhân là bởi kết quả kinh doanh du lịch, cho thuê văn phòng đều không đạt như kỳ vọng. Kết quả kinh doanh của 2 công ty con là Sao Mai và Hàm Tân không khả quan, đặc biệt công ty con Hàm Tân tiếp tục lỗ 4,75 tỷ đồng năm 2014 gây tác động tiêu cực khi được hợp nhất về cho Công ty.

Lợi nhuận sau thuế cho công ty mẹ năm 2014 đạt 43,19 tỷ đồng, tương ứng 87% kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế cho công ty mẹ tăng mạnh 41% so với mức tăng 23% của lợi nhuận trước thuế là do Công ty hưởng mức thuế suất 22% (thấp hơn so với mức 25% trước đây) và đồng thời lợi ích phải chi cho cổ đông thiểu số và bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ) cũng giảm 10% trong năm qua.

Cơ cấu doanh thu thuần

Khoản mục	Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Cho thuê văn phòng	24.300	22,75%	22.909	11,02%
Kinh doanh BĐS	0	0	106.931	51,42%
Dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng - bùn	64.795	60,65%	65.295	31,40%
Dịch vụ nghỉ dưỡng Resort	17.654	16,53%	12.727	6,12%
Kinh doanh khác	75	0,07%	91	0,04%
Tổng cộng	106.825	100%	207.954	100%

ĐVT: triệu đồng

So với năm 2013, cơ cấu doanh thu có sự thay đổi lớn, tỷ trọng chi phối năm 2014 thuộc về hoạt động kinh doanh BĐS (bán đất nền, đất dự án...) với 51,42%.

Bên cạnh BĐS, hoạt động kinh doanh cốt lõi khác của Công ty là dịch vụ du lịch (bao gồm cho thuê phòng nghỉ, dịch vụ tắm khoáng, tắm bùn) năm 2014 giảm nhẹ 5,37% về giá trị, chiếm tỷ trọng 37,52%. Sự cạnh tranh giảm giá của Khu du lịch Mũi Né trong hoàn cảnh lượng khách quốc tế giảm đã ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh



của Mỏm Đá Chim – Lazi Beach. Trung tâm suối khoáng nóng Tháp Bà cũng gặp nhiều khó khăn do cạnh tranh gay gắt từ 2 đối thủ là I – Resort và Trầm Trùng, nhưng sự sụt giảm doanh thu và lợi nhuận không đáng kể trong năm 2014 và Công ty vẫn đang triển khai xây dựng khu Tháp Bà cao cấp, rà soát và chấn chỉnh những bất cập để hướng tới việc khai thác hiệu quả hơn khu Tháp Bà mới.

Đối với mảng cho thuê văn phòng, giá trị doanh thu ghi nhận cho năm 2014 là 22,91 tỷ đồng, giảm 5,72% so với 2013. Công suất thuê tòa nhà văn phòng Yoco năm 2014 đạt 96,86% (so với năm 2013 là 94,20%). Tuy nhiên, giá thuê trung bình cả năm là 21,24 USD/m²/tháng (chưa bao gồm VAT), giảm 1% so với giá thuê năm 2013 là 21,45 USD/m²/tháng.

Cơ cấu lợi nhuận gộp

ĐVT: triệu đồng

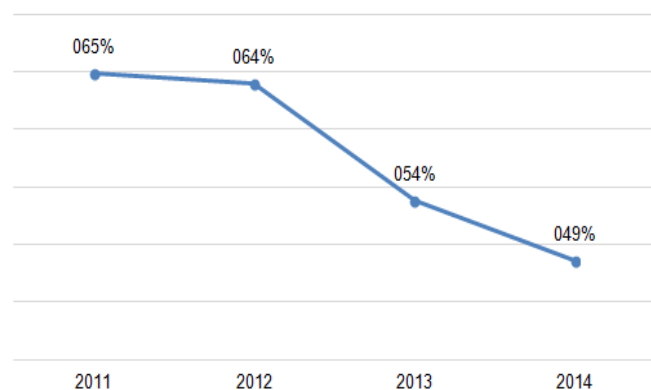
Khoản mục	Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Cho thuê văn phòng	14.553	25,30%	14.417	14,28%
Mua bán bất động sản	0	0	47.330	46,87%
Dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng – bùn	43.191	75,08%	40.926	40,53%
Dịch vụ nghỉ dưỡng Resort	-292	-0,51%	-1.792	-1,77%
Kinh doanh khác	75	0,13%	91	0,09%
Tổng cộng	57.527	100%	100.972	100%

Tổng lợi nhuận gộp năm 2014 đạt 100,97 tỷ đồng, tăng 75,52%. Loại trừ sự đóng góp của mảng kinh doanh BĐS, lợi nhuận gộp chỉ đạt 39,13 tỷ đồng, giảm -8,78% so với năm liền trước.

Biên lợi nhuận gộp tổng của Công ty giảm dần trong các năm qua. Nguyên nhân là bởi các dự án kinh doanh

dịch vụ chủ lực là suối khoáng Tháp Bà và Khu du lịch Mỏm Đá Chim – Lazi Beach chịu sự cạnh tranh gay gắt, tình hình du khách đến Nha Trang và Bình Thuận bị ảnh hưởng do các sự kiện không lường trước được nên giá bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ không thể tăng mà còn có xu hướng giảm. Hoạt động dịch vụ nghỉ dưỡng resort vẫn chưa mang lại lợi nhuận trong năm 2014 và Công ty đã dừng triển khai đầu tư dự án Mỏm Đá Chim mở rộng. Hơn nữa, Công ty vẫn tiếp tục chi đầu tư cho dự án Tháp Bà mở rộng khiến chi phí tăng. Biên lợi nhuận gộp từ hoạt động dịch vụ tắm khoáng, bùn năm 2014 đạt 62,68%, thấp hơn năm 2013 (66,66%), 2012 (74,23%).

Biên lợi nhuận gộp



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	2013	2014	Tỷ lệ % tăng giảm
Tài sản ngắn hạn	424.114	467.866	+10,32%
Tài sản dài hạn	180.660	160.392	-11,22%
Tổng tài sản	604.773	628.258	+3,88%
Nợ ngắn hạn	23.311	20.157	-13,53%
Nợ dài hạn	61.070	78.636	+28,76%
Tổng nợ	84.381	98.792	+17,08%

ĐVT: triệu đồng

Cơ cấu tài sản

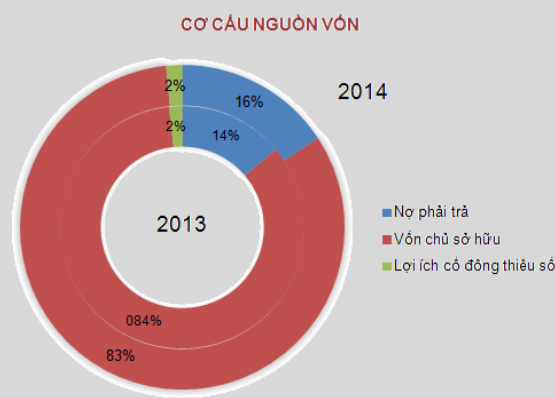
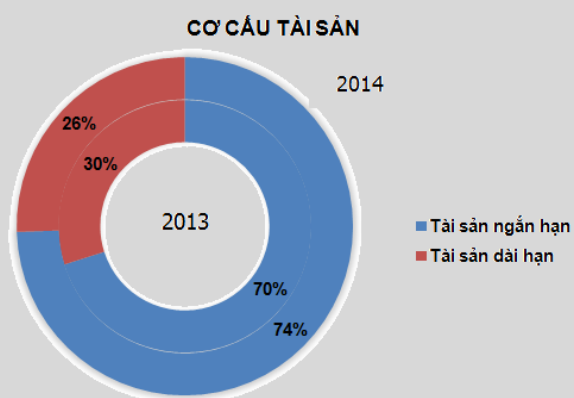
Năm 2014, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn đạt 97,73 tỷ đồng, tăng gấp 23 lần so với 2013. Đây là khoản tiền gửi ngân hàng thời gian đáo hạn trên 3 tháng và dưới 1 năm. Đối ứng ngược lại với tiền gửi ngắn hạn tăng thì các khoản đầu tư tài chính dài hạn năm 2014 đạt 51,09 tỷ đồng tương đương giảm đi 48,73%.

Tính chung lại, tổng tài sản của Công ty năm 2014 đạt 628,26 tỷ đồng, tăng nhẹ 3,88% so với năm 2013. Chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tài sản là hàng tồn kho (36,65%), tiền & tương đương tiền (20,19%), đầu tư tài chính ngắn hạn (15,56%).

Cơ cấu nguồn vốn

Cơ cấu nguồn vốn của Công ty đặc biệt hơn so với đại đa số các doanh nghiệp BĐS trong ngành là không có nợ vay. Ngoài ra, tổng nợ phải trả cũng không nhiều, tỷ trọng Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn năm 2014 là 15,72%, đạt giá trị 98,79 tỷ đồng đã giảm 17,08% so với năm trước.

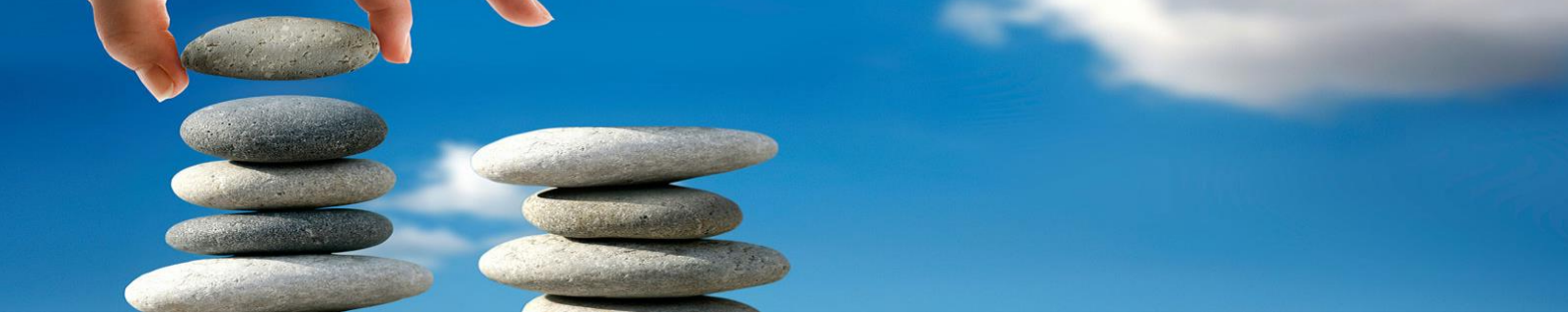
Vốn chủ sở hữu 2014 tăng trưởng thêm 1,87% đạt 519,41 tỷ đồng và chiếm tỷ trọng chủ yếu trong tổng nguồn vốn với 82,67%.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

- » Đảm bảo vận hành hệ thống mạng nội bộ.
- » Tổ chức lại hệ thống trang web, mạng xã hội liên quan cho C21.
- » Xây dựng trang web Tháp Bà mới, đưa vào huấn luyện, vận hành. Hỗ trợ cho phòng kinh doanh Tháp Bà hình thành cơ sở tiếp thị trực tuyến, tổ chức nội dung cho trang web và mạng xã hội.
- » Xây dựng trang web mới, thực hiện nội dung, hình ảnh cho Yoco Building và các trang xã hội liên quan.
- » Đề xuất phương án thành lập bộ phận chuyên trách marketing cho Tháp Bà, đồng thời tham gia xây dựng kế hoạch tiếp thị 6 tháng 2015.
- » Giám sát thực hiện, triển khai, huấn luyện sử dụng trang web mới cho Mỏ Đá Chim, hình thành các trang mạng xã hội liên quan, đề xuất ý kiến kế hoạch tiếp thị năm 2015.





Kế hoạch đầu tư, dự án

Khởi công thi công xây dựng dự án 9B7 Nam Sài Gòn

- » Tiếp tục hợp tác cùng NLG thực hiện dự án, có sản phẩm chào bán trong năm 2015.
- » Điều chỉnh và nộp hồ sơ QH 1/500 trong Quý 1.
- » Dự kiến Quý 2: Sau khi có quyết định giao đất dự án, sẽ tiến hành thủ tục xác định tiền sử dụng đất, đầu tư xây dựng và quảng bá kinh doanh.

Xây dựng, mở rộng và nâng cấp Tháp Bà Spa - Nha Trang (GD2)

Tùy theo tình hình kinh doanh của giai đoạn 1, tiếp tục đầu tư Tháp Bà – giai đoạn 2

Khách sạn mini 70 phòng tại Phú Quốc

- » Hoàn tất các thủ tục duyệt quy hoạch tổng mặt bằng, chuyển mục đích sử dụng đất và xin cấp phép xây dựng trong Quý 1.
- » Tăng số lượng phòng lên 70 (so với dự kiến ban đầu là 60)
- » Hoàn tất xây dựng và đưa vào kinh doanh vào cuối năm 2015

Dự án Phước Long B, Q.9, TP.HCM

- » Thực hiện hoàn tất việc đền bù theo ranh điều chỉnh dự án nhà ở.
- » Hoàn tất thủ tục pháp lý chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư theo NĐ 71 và các thủ tục pháp lý đất đối với dự án nhà ở.

Dự án 528 Huỳnh Tấn Phát

Tiếp tục tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư xây dựng

Các dự án khác

- » Dự án KDL Mũi Đá: chưa có kế hoạch đầu tư xây dựng, có thể tiếp tục đền bù đất để đạt 100% diện tích với chi hợp lý, tìm kiếm đối tác chuyển nhượng.
- » Dự án KDL Mỏm Đá Chim: Tiếp tục tìm đối tác hợp tác đầu tư, nghiên cứu hình thức kinh doanh mới cho resort
- » Dự án KDC Gò Sao: Chuẩn bị các nội dung xin chấp thuận dự án đầu tư, giấy phép xây dựng và chuẩn bị mặt bằng tổ chức thi công.
- » Dự án suối khoáng nóng Phong Điền: Theo dõi chủ trương về thuế Quyền khai thác khoáng sản của Bình Thuận đồng thời tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư.



KẾ HOẠCH KINH DOANH 2015

- » Tổng doanh thu: 111,125 tỷ đồng
- » Lợi nhuận trước thuế: 36,306 tỷ đồng
- » Lợi nhuận sau thuế: 27,953 tỷ đồng
- » Lợi nhuận cổ đông công ty: 18,562 tỷ đồng
 - » EPS: 1.012 đồng/cp



BÁO CÁO CỦA HỘI



ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐÁNH GIÁ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Hoạt động kinh doanh

Năm 2014, kế hoạch của Công ty là “trở lại Bất động sản sau 5 năm ngừng đầu tư” và đúng theo nhận định của Công ty: tình hình kinh tế vĩ mô Việt Nam tương đối ổn định, đặc biệt là thị trường BĐS có sự hồi phục nhẹ, giao dịch BĐS “ấm” lại mặc dù chưa thật sôi động, việc tiêu thụ sản phẩm còn khó khăn. Trong năm 2014, có những việc Công ty không tiên lượng được trước như: việc sốt đất ở Phú Quốc 6 tháng cuối năm, việc Trung Quốc đưa dàn khoan biển Đông, khủng hoảng ở Nga ảnh hưởng lượng khách du lịch đến Việt Nam.

Doanh thu thực hiện năm 2014 của Công ty vượt kế hoạch đặt ra 6%, nhưng lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty thấp hơn chỉ tiêu kế hoạch, chỉ đạt 86,92%. Tuy nhiên, Công ty vẫn tạo ra lợi nhuận tích cực với kết quả lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty đạt 37,54 tỷ đồng, tăng mạnh 40,98% so với năm 2013. Kết quả này đạt được là nhờ vào sự nỗ lực và phấn đấu của Ban Tổng giám đốc cùng toàn thể CBNV đã đoàn kết làm việc.

Tình hình tài sản

Tổng tài sản của Công ty không có biến động nhiều trong năm 2014. Cơ cấu tài sản thiên về ngắn hạn và chiếm tỷ trọng lớn nhất là khoản tiền & tương đương tiền và hàng tồn kho. Hàng tồn kho của Công ty bao gồm chi phí đầu tư cho các dự án BĐS (đáng kể nhất là chi phí đền bù giải tỏa đất), cho thấy Công ty vẫn đang sử dụng vốn đúng mục đích vào hoạt động kinh doanh cốt lõi.

Tình hình nguồn vốn

Nguồn vốn của công ty tiếp tục được đảm bảo với tỷ lệ sở hữu cao, tỷ lệ nợ phải trả thấp và ít rủi ro. Công ty vốn và thực hiện chi trả cổ tức ổn định. Điều này thể quản trị và Ban tổng giám đốc trong việc điều hành kinh kiếm phát triển những dự án mới.



vốn chủ duy trì nguồn hiện sự nỗ lực của Hội đồng doanh và không ngừng tìm

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Về mặt hoạt động, năm qua Ban Tổng giám đốc đã làm việc rất tận tâm, trách nhiệm và tâm huyết trong hoạt động điều hành Công ty. Với sự ấm lại của thị trường bất động sản kết quả hoạt động kinh doanh của công ty năm 2014 đã hồi phục trở lại với doanh thu chính từ BĐS. Doanh thu thuần và lợi nhuận gộp tăng gấp đôi so với 2013, tuy kết quả lợi nhuận chưa hoàn thành, nhưng kết quả này rất đáng để ghi nhận.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT



Với những chuyển biến tích cực từ 2014, năm 2015 được kỳ vọng tốt về sự tăng trưởng và hồi phục sau một thời gian nền kinh tế loay hoay với chống lạm phát, chống suy thoái. Tổng cầu sẽ hồi phục khi chính sách điều hành vĩ mô bắt đầu phát huy tác dụng, thị trường bất động sản hấp thụ nguồn vốn từ sự hỗ trợ của chính phủ. Song, bên cạnh những dự báo tăng trưởng vẫn còn nhiều thách thức khá khó khăn như vấn đề nợ xấu của ngân hàng, nợ công tăng cao, tác động từ bất ổn kinh tế, chính trị Thế giới,... Với những dự báo này, Hội đồng quản trị đề ra kế hoạch hoạt động của năm 2015 như sau:

- » Tiếp tục triển khai, hoàn thành các dự án Bất động sản còn dở dang;
- » Phối hợp với Ban giám đốc phát triển các dự án mới tại các địa bàn như TP.HCM, Phú Quốc với tổng vốn đầu tư cho khoản này dự kiến từ 50 – 70 tỷ đồng.
- » Đầu tư ban đầu vào lĩnh vực kinh doanh mới: đầu tư vào 1 công ty sản xuất, chế biến các sản phẩm nông nghiệp.

Về công tác quản trị công ty, trong năm đến HĐQT có kế hoạch sẽ hủy niêm yết chứng khoán tự nguyện vì những năm vừa qua thị giá không phản ánh được đúng giá trị thật của công ty và thanh khoản cổ phiếu rất thấp, việc này chưa thể hiện được đúng mục đích của việc niêm yết cổ phiếu. Việc này sẽ được HĐQT triển khai trên cơ sở tôn trọng Pháp luật, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và mang lại hiệu quả thiết thực cho Công ty.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ





HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG TRẦN MINH ĐỨC

Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 1946

Trình độ chuyên môn: Đại học Sư phạm
Sài Gòn

Quá trình công tác

- 1964 – 1975: Tham gia Cách mạng (Thành đoàn Sài Gòn – Gia Định)
- 1976 – 1977: Cán bộ Thành đoàn TP.Hồ Chí Minh
- 1977 – 1997: Phóng viên, Phó tổng biên tập Báo Tuổi Trẻ TP.Hồ Chí Minh
- 1994 đến nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Thế Kỷ 21

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty Sao Mai – Thế Kỷ 21;
- Chủ tịch HĐQT CT TNHH Trần Minh An;
- hành viên HĐQT CTCP Codona – Thế kỷ 21

SLCP sở hữu cá nhân: 1.086.000 cổ phần - tỷ lệ 5,94%

ÔNG NGUYỄN SƠN PHƯỚC

Thành viên HĐQT

Năm sinh: 1950

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Chính trị, Cử nhân Ngữ văn

Quá trình công tác

- 1968 – 1969: Công tác Đoàn nội thành Đà Nẵng – Hội An
- 1969 – 1972: Công tác Đoàn các trường Đại học – Thành đoàn TNCS Sài Gòn – Gia Định
- 1973 – 1975: Phóng viên “Đô thị vùng lên” Đài phát thanh Giải Phóng
- 1975 – 1979: Phóng viên Tiền phương vào chiến dịch tiếp quản Đài phát thanh Giải phóng, Trưởng Ban biên tập buổi “Phát thanh Thanh Niên”
- 1980 – 07/2008 : Tổng thư ký tòa soạn Báo Tuổi Trẻ, Phó tổng biên tập Báo Tuổi Trẻ
- 07/2008 – 10/2010: Chuyên viên cao cấp Báo Tuổi Trẻ
- 11/2010 - 2014 : Trợ lý TGD, Tổng giám đốc CTCP Thế kỷ 21
- 2003 – nay: Thành viên HĐQT CTCP Thế kỷ 21

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán
Viễn Đông

SLCP sở hữu cá nhân: 305.915 cổ phần – tỷ lệ 1,67%

ÔNG Louis T.Nguyễn

Thành viên HĐQT

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 nắm giữ ở tổ chức khác:

- Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Năm Bẩy Bẩy;
 - Thành viên HĐQT CTCP Hợp tác xã Kinh tế và Xuất nhập khẩu SAVIMEX
- SLCP sở hữu cá nhân: 0 cổ phần.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG TRẦN CÔNG TUẤN

Thành viên HĐQT

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 đến nay: Phó Tổng giám đốc CTCP Thế Kỷ 21
- 05/2008 đến nay: Thành viên HĐQT CTCP Thế Kỷ 21

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
- Thành viên HĐQT Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài;
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Khải Hoàn

SLCP sở hữu cá nhân: 689.111 CP- tỷ lệ 3,758%

ÔNG PHẠM UYÊN NGUYỄN

Thành viên HĐQT

Năm sinh: 1968

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác

- 13/04/2013: TV HĐQT độc lập Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21
- 07/1990 – 07/1991: Phóng viên tập sự - Báo Tuổi trẻ
- 07/1991 – 07/1994: Cán bộ nghiên cứu - Viện Kinh tế TpHCM
- 07/1994 – 07/1997: Du học tại Singapore (Trường ĐH Công nghệ Nanyang) và Mỹ (Trường ĐH Pennsylvania), chương trình Thạc sỹ Quản trị (MBA) chuyên ngành Tài chính Ngân hàng, học bổng toàn phần của chính phủ Singapore; là cố vấn đầu tư (Investment Advisor) - Công ty đầu tư của chính phủ Singapore (GSIC - Government of Singapore Investment Corporation).
- 07/1997 – 02/2000: Phó trưởng Ban thẩm định - Quỹ đầu tư phát triển đô thị TpHCM (HIFU).
- 01/2000 - 09/2003: Giám đốc chi nhánh tại TpHCM - Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (BVSC).
- 09/2003 – 03/2007: Giám đốc điều hành kiêm Trưởng văn phòng đại diện Công ty VinaCapital Investment Management Ltd, đơn vị quản lý Quỹ đầu tư VietNam Opportunity Fund (VOF); Giám đốc các Công ty thành viên thuộc VOF: VOF Investment Ltd, Asia Value Investment Ltd, Vietnam Venture Ltd, VietNam Investment Ltd và VietNam Enterprise Ltd; Tổng giám đốc Công ty đầu tư Phong Phú.
- 03/2007 – 09/2007: Cố vấn cao cấp Công ty VinaCapital Investment Management Ltd. 09/2007 - nay: Sáng lập viên, Phó CT thường trực HĐQT kiêm TGD Công ty CP Quản lý quỹ Hợp Lực Việt Nam.

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- TV HĐQT CTCP Văn hóa Phương Nam
- Chủ tịch HĐQT Công ty Dược Ninh Thuận

SLCP sở hữu cá nhân: 171.230 CP – tỷ lệ 0,034%.

ÔNG ĐÌNH THẾ HIỂN

Thành viên HĐQT

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 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: 36.140 CP - tỷ lệ 0,199%



BAN KIỂM SOÁT

Bà NGUYỄN THỊ KIM DUNG

Trưởng Ban kiểm soát

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 CP – tỷ lệ 0,169 %

ÔNG PHẠM TRƯỜNG PHƯƠNG

Thành viên Ban kiểm soát

Năm sinh: 1974

Nguyên quán: Đà Nẵng
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

Số cổ phần nắm giữ: 300 cổ phần -
0,0002%

ÔNG VÕ HOÀNG CHƯƠNG

Thành viên Ban kiểm soát

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

SLCP sở hữu cá nhân: 0 cổ phần –
tỷ lệ 0,00%



BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



ÔNG NGUYỄN MẠNH HÀO

Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1961

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

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

SLCP sở hữu cá nhân: 599.999 CP- tỷ lệ 3,272%

ÔNG ĐẶNG HỒNG ÂN

Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1955

Trình độ chuyên môn: Đại học Đại học Sư Phạm Kinh Tế - Quản Trị Kinh Doanh

Quá trình công tác

- 1981 – 1983: Phó Chủ tịch UBND Phường 1, Gò Vấp
- 1983 – 1993: Giám đốc Xí nghiệp giấy Báo Tuổi Trẻ
- 1993 – 1994: Phó ban trị sự Báo Tuổi Trẻ
- 1994 – 1997: Thành viên HĐQT kiêm Phó giám đốc Công ty TNHH Tuổi Trẻ, giám đốc cao ốc Tuổi Trẻ (Yoco)
- 1997 đến nay: Phó tổng giám đốc CTCP Thế Kỷ 21
- 2007 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Hàm Tân – Thế Kỷ 21

SLCP sở hữu cá nhân: 666.880 CPn – tỷ lệ 3,637%

Bà NGUYỄN THỊ MINH TÀN

Kế toán trưởng

Năm sinh: 1975

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

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

SLCP sở hữu cá nhân: 14.000 CP – tỷ lệ 0,076%



CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

STT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
A	Theo trình độ	343	100,00%
1	Trên Đại học	3	0,87%
2	Đại học	62	18,08%
3	Cao đẳng	36	10,50%
4	Khác	242	70,55%
B	Theo tính chất hợp đồng lao động	343	100,00%
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	98	28,57%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	241	70,26%
3	Hợp đồng theo thời vụ (công nhật)	4	1,17%

(Tính đến ngày 31/12/2014)

TT	Năm	Mức lương bình quân (đồng/người/tháng)
1	2014	6.389.123
2	2013	6.413.057
3	2012	6.159.178

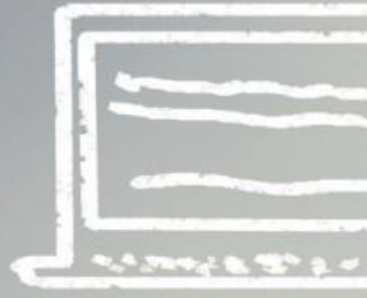


Chính sách nhân sự

Để đảm bảo đầy đủ quyền lợi và nhu cầu cho toàn thể nhân viên, Công ty luôn thực hiện đúng chế độ lao động theo quy định của Bộ Luật lao động và các quy định khác có liên quan về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, ... Ngoài ra, Công ty cũng tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho nhân viên, tổ chức du lịch, nghỉ dưỡng vào các dịp nghỉ lễ.

Hàng 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.





QUẢN TRỊ CÔNG TY





CỔ PHẦN, CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Cổ phần

Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 19.336.371 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu quỹ: 1.000.000 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 18.336.371 cổ phiếu

Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 0

Cơ cấu cổ đông tính đến thời điểm 11/04/2015

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần năm giữ	Tỷ lệ nắm giữ/ Tổng số CP
Cổ đông trong nước	629	14.855.126	76,83%
Cổ đông nước ngoài	14	3.481.245	18%
Cổ đông nhà nước	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	1	1.000.000	5,17%
Tổng cộng	644	19.336.371	100%
Cổ đông lớn	3	4.405.210	22,78%
Cổ đông nhỏ	640	13.931.161	72,04%
Cổ phiếu quỹ	1	1.000.000	5,17%
Tổng cộng	644	19.336.371	100%
Cổ đông tổ chức	13	5.402.933	13
Cổ đông cá nhân	630	12.933.438	630
Cổ phiếu quỹ	1	1.000.000	1
Tổng cộng	644	19.336.371	100%

Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu: Không có

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

Chứng khoán khác: Không có



HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Công ty không thành lập các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị mà tùy thuộc vào tình hình hoạt động thực tế, từng thành viên Hội đồng quản trị sẽ được phân công chịu trách nhiệm một lĩnh vực cụ thể.

Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2014, Hội đồng quản trị công ty CP Thế Kỷ 21 (HĐQT) đã thực hiện các nhiệm vụ theo quy định và nghị quyết Đại hội cổ đông năm 2014. Cụ thể như sau:

- » Tổ chức các cuộc họp HĐQT hàng quý và một số buổi họp chuyên đề để nhận định tình hình đầu tư – kinh doanh và các chủ trương, kế hoạch đầu tư. Số buổi họp là 17 buổi, trong đó 3 thành viên tham dự 100%, 2 thành viên tham dự 94,1% (16 buổi họp), 1 thành viên tham dự 88,2% (15 buổi họp).
- » HĐQT đã ban hành 8 nghị quyết về các chủ trương, quyết định đầu tư, phân phối lợi nhuận và kiểm toán.
- » Các Thành viên chuyên trách HĐQT đã tham dự các cuộc họp hàng tuần với Ban TGD và các phiên họp quan trọng trong tuần của Ban điều hành về các kế hoạch, giải pháp đầu tư – kinh doanh và các vấn đề điều hành quan trọng khác của công ty. Chủ tịch HĐQT có mặt trong tất cả các ngày làm việc của công ty. Các thành viên khác có mặt đầy đủ theo thời biểu quy định.
- » Chủ tịch và các Thành viên chuyên trách HĐQT đã thực hiện các hoạt động giám sát tình hình kinh doanh, hoạch định chiến lược và xây dựng kế hoạch đầu tư – kinh doanh các công ty con (Công ty Sao Mai Thế Kỷ 21, công ty Hàm Tân Thế Kỷ 21...).

Hội đồng quản trị tự nhận xét một số mặt tích cực và hạn chế trong công tác hoạt động chủ yếu như sau:

Mặt tích cực

- » HĐQT bám sát nghị quyết Đại hội cổ đông năm 2014, thực hiện hầu hết các công việc được giao.
- » Nhóm Thành viên chuyên trách HĐQT đã bám sát, hỗ trợ Ban điều hành trong việc nghiên cứu giải pháp, tổ chức triển khai kế hoạch đầu tư kinh doanh. Qua đó tăng cường năng lực và hiệu quả điều hành, quản lý của Ban Tổng giám đốc.

Mặt hạn chế

- » Kết quả kinh doanh lợi nhuận năm 2014 cao hơn năm 2013 nhưng vẫn không đạt so với kế hoạch có phần trách nhiệm của HĐQT trong việc thúc đẩy các ý tưởng đầu tư – kinh doanh, và chậm quyết định các kế hoạch đầu tư do Ban TGD đề xuất.
- » Các TV.HĐQT chưa có sự tham gia đồng đều trong việc đóng góp ý kiến thiết thực và hiệu quả cho công ty

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

Các cuộc họp của HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham gia
1	Ông Trần Minh Đức	Chủ tịch	16/17	94,1%	Bận việc đột xuất
2	Ông Huỳnh Sơn Phước	Thành viên	17/17	100%	
3	Ông Đinh Thế Hiển	Thành viên	17/17	100%	
4	Ông Phạm Uyên Nguyên	Thành viên	16/17	94,1%	Bận việc đột xuất
5	Ông Trần Công Tuấn	Thành viên	17/17	100%	
6	Ông Louis T.Nguyễn	Thành viên	15/17	88,2%	Công tác nước ngoài

Danh sách các Nghị quyết năm 2014 được Hội đồng quản trị thông qua trong các cuộc họp:

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT	13/03/2014	Chuyển nhượng 51% vốn của Công ty TNHH Khoáng sản Sài Gòn Thế kỷ 21
2	02/NQ-HĐQT	14/03/2014	Nhận chuyển nhượng 8% vốn của Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21
3	03/NQ-HĐQT	02/04/2014	Thông qua thành lập Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21
4	04/NQ-HĐQT	07/04/2014	Thông qua việc chuyển nhượng một phần dự án tại Phường Phước Long B, Q.9
5	05/NQ-HĐQT	06/05/2014	Thông qua chi cổ tức đợt cuối năm 2013 bằng tiền, tỷ lệ 7%
6	06/NQ-HĐQT	15/07/2014	Thông qua chọn Công ty kiểm toán độc lập soát xét BCTC riêng và hợp nhất 6 tháng đầu năm 2014 & cả năm 2014 – Công ty TNHH Price Waterhouse Coopers VN
7	07/NQ-HĐQT	20/10/2014	Thông qua tạm ứng cổ tức đợt 01/2014 bằng tiền, tỷ lệ 7%
8	08/NQ-HĐQT	05/12/2014	Thông qua việc giải thể Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21 tại Điện Ngọc – Quảng Nam

Hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị độc lập, không điều hành

Các thành viên Hội đồng quản trị độc lập, không điều hành tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị như đã nêu. Tại cuộc họp, các thành viên trao đổi và đưa ra ý kiến độc lập, thẳng thắn dựa trên tình hình hoạt động thực tế của công ty nhằm đưa ra giải pháp thúc đẩy các hoạt động kinh doanh, bán hàng, đầu tư,...

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty: Không có

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Các cuộc họp của BKS

STT	Ngày	Nội dung
1	14/03/2014	Thông qua báo cáo tổng kết trình ĐHCĐ năm 2014
2	24/07/2014	Xem xét kiến nghị của thành viên HĐQT về cách thức điều hành HĐQT
3	08/08/2014	Đưa ra nhận xét kiến nghị của thành viên HĐQT
4	27/11/2014	Họp định kỳ



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC CỦA HĐQT, BAN TGD VÀ BKS

Lương, thưởng, thù lao của HĐQT, BGD và BKS

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao	Lương	Thưởng	TC lương-thù lao-thưởng
1	Hội đồng quản trị		1.188.000.000		95.000.000	1.283.000.000
1.1	Ông Trần Minh Đức	Chủ tịch HĐQT	360.000.000		31.000.000	391.000.000
1.2	Ông Huỳnh Sơn Phước	TV HĐQT	60.000.000			60.000.000
1.3	Ông Đinh Thế Hiển	TV HĐQT	300.000.000		16.000.000	316.000.000
1.4	Ông Phạm Uyên Nguyên	TV HĐQT	84.000.000		16.000.000	100.000.000
1.5	Ông Trần Công Tuấn	TV HĐQT	300.000.000		16.000.000	316.000.000
1.6	Ông Louis T.Nguyễn	TV HĐQT	84.000.000		16.000.000	100.000.000
2	Ban kiểm soát					
2.1	Nguyễn Thị Kim Dung	Trưởng BKS	180.000.000			180.000.000
2.2	Võ Hoàng Chương	TV BKS	84.000.000			84.000.000
2.3	Phạm Trường Phương	TV BKS	48.000.000			48.000.000
3	Ban điều hành		48.000.000			48.000.000
3.1	Huỳnh Sơn Phước	TGD		239.003.846	148.750.000	387.753.846
3.2	Đặng Hồng Ân	Phó TGD		480.450.000	150.480.000	630.930.000
3.3	Nguyễn Mạnh Hào	Phó TGD		519.450.000	162.864.000	682.314.000
TỔNG CỘNG			1.368.000.000	1.238.903.846	557.094.000	3.163.997.846





Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Không phát sinh

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

Không phát sinh

Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Việc quản trị Công ty được tuân thủ theo quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy chế Quản trị công ty.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý KIẾN KIỂM TOÁN



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2014 và được phê duyệt bởi Ban Giám đốc ngày 17 tháng 3 năm 2015. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 42.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc của 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 theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 này dựa trên kết quả 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 có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Vấn đề khác

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được kiểm toán bởi một đơn vị kiểm toán khác mà báo cáo kiểm toán của họ đề ngày ngày 14 tháng 3 năm 2014 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam



Nguyễn Hoàng Nam
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0849-2013-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Đào Quang Huy
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
1895-2013-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM4466
TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 3 năm 2015

Như đã nêu trong Thuyết minh 2.1 cho báo cáo tài chính hợp nhất, các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán đã được thừa nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam, và hơn nữa, cũng không dành cho những người sử dụng nào không biết các nguyên tắc, các thủ tục và các thông lệ kế toán Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12	
			2014 VNĐ	2013 VNĐ
				Trình bày lại
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		467.866.231.802	424.113.516.643
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	126.817.755.136	126.037.845.158
111	Tiền		11.692.710.525	5.114.001.710
112	Các khoản tương đương tiền		115.125.044.611	120.923.843.448
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		97.727.666.667	4.000.000.000
121	Đầu tư ngắn hạn	4	97.727.666.667	4.000.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		11.014.459.815	9.466.601.037
131	Phải thu khách hàng		2.511.773.197	1.134.092.945
132	Trả trước cho người bán	5	7.737.736.728	5.776.624.219
135	Các khoản phải thu khác		1.645.934.435	3.573.039.008
139	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(880.984.545)	(1.017.155.135)
140	Hàng tồn kho	6	230.271.759.213	282.740.540.076
141	Hàng tồn kho		230.271.759.213	282.740.540.076
150	Tài sản ngắn hạn khác		2.034.590.971	1.868.530.372
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		1.324.920.814	1.046.283.364
152	Thuế GTGT được khấu trừ		267.758.731	90.995.964
154	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		897.507	897.507
158	Tài sản ngắn hạn khác	7	441.013.919	730.353.537
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		160.391.909.159	180.659.653.377
220	Tài sản cố định		90.337.844.110	65.057.899.782
221	Tài sản cố định hữu hình	8(a)	30.471.310.496	34.591.459.480
222	Nguyên giá		86.175.169.305	85.780.514.437
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(55.703.858.809)	(51.189.054.957)
227	Tài sản cố định vô hình	8(b)	13.930.945.452	14.345.758.802
228	Nguyên giá		17.198.082.678	16.991.802.678
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.267.137.226)	(2.646.043.876)
230	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	8(c)	45.935.588.162	16.120.681.500
240	Bất động sản đầu tư	9	12.931.395.643	13.850.305.582
241	Nguyên giá		36.269.460.819	35.811.198.868
242	Giá trị hao mòn lũy kế		(23.338.065.176)	(21.960.893.286)
250	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		51.089.261.665	99.656.219.326
252	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	10(a)	11.065.499.736	61.068.256.342
258	Đầu tư dài hạn khác	10(b)	45.297.400.000	40.750.000.000
259	Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	11	(5.273.638.071)	(2.162.037.016)
260	Tài sản dài hạn khác		2.798.920.770	2.095.228.687
261	Chi phí trả trước dài hạn		1.641.950.559	1.722.145.400
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	12	996.083.534	218.445.763
268	Tài sản dài hạn khác		160.886.677	154.637.524
269	Lợi thế thương mại	13	3.234.486.971	-
270	TỔNG TÀI SẢN		628.258.140.961	604.773.170.020

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 42 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính hợp nhất này.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12	
			2014 VNĐ	2013 VNĐ Trình bày lại
300	NỢ PHẢI TRẢ		98.792.408.964	84.381.501.479
310	Nợ ngắn hạn		20.156.679.203	23.311.368.994
312	Phải trả người bán		1.100.159.279	509.847.395
313	Người mua trả tiền trước		361.642.003	504.013.097
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	4.452.273.655	6.614.384.655
315	Phải trả người lao động		3.908.926.809	2.912.749.385
316	Chi phí phải trả	15	-	1.822.484.707
319	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	16	6.286.702.559	5.736.613.812
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	4.046.974.898	5.211.275.943
330	Nợ dài hạn		78.635.729.761	61.070.132.485
334	Phải trả dài hạn khác	18	78.596.764.135	61.070.132.485
336	Dự phòng trợ cấp thôi việc		38.965.626	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		519.407.898.215	509.864.573.689
410	Vốn chủ sở hữu		519.407.898.215	509.864.573.689
411	Vốn cổ phần	19, 20	193.363.710.000	193.363.710.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	20	146.743.244.250	146.743.244.250
414	Cổ phiếu quỹ	20	(18.474.260.952)	(18.474.260.952)
418	Quỹ dự phòng đầu tư và phát triển	20	13.786.392.970	13.786.392.970
419	Quỹ dự phòng tài chính	20	20.244.971.000	20.244.971.000
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20	163.743.840.947	154.200.516.421
500	Lợi ích cổ đông thiểu số	21	10.057.833.782	10.527.094.852
600	TỔNG NGUỒN VỐN		628.258.140.961	604.773.170.020

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 413.887 đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 389.757,26 đô la Mỹ).


Nguyễn Văn Hải
Người lập


Nguyễn Thị Minh Tàn
Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Hào
Tổng Giám đốc
Ngày 17 tháng 3 năm 2015

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 42 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính hợp nhất này.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 02 – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
		31.12.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
01	Doanh thu bán hàng	209.103.187.294	107.930.554.380
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.149.623.232)	(1.105.329.107)
10	Doanh thu thuần về bán hàng	207.953.564.062	106.825.225.273
11	Giá vốn hàng bán	(106.981.901.118)	(49.298.005.522)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng	100.971.662.944	57.527.219.751
21	Doanh thu hoạt động tài chính	9.595.238.135	9.035.364.074
22	Chi phí tài chính	(16.941.289.397)	(397.461.333)
24	Chi phí bán hàng	(9.047.735.423)	(9.799.653.758)
25	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(18.594.297.792)	(18.558.667.305)
30	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	65.983.578.467	37.806.801.429
31	Thu nhập khác	505.577.589	11.974.703.980
32	Chi phí khác	(327.330.112)	(520.126.766)
40	Lợi nhuận khác	178.247.477	11.454.577.214
41	Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	(5.753.308.264)	-
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60.408.517.680	49.261.378.643
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(14.618.374.302)	(17.200.505.093)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	777.637.771	4.564.976.858
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	46.567.781.149	36.625.850.408
61	Lợi ích của cổ đông thiểu số	(3.894.029.001)	(5.159.394.765)
	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	42.673.752.148	31.466.455.643
	Lợi nhuận chia cho bên góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (Bảo Tuổi Trẻ)	(5.135.590.038)	(4.840.263.174)
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	37.538.162.110	26.626.192.469
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	1.452


 Nguyễn Văn Hải
 Người lập


 Nguyễn Thị Minh Tần
 Kế toán trưởng



 Nguyễn Mạnh Hào
 Tổng Giám đốc
 Ngày 17 tháng 3 năm 2015

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 42 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính hợp nhất này.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 03 – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
		31.12.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	60.408.517.680	49.261.378.643
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định	7.198.883.320	7.221.308.041
03	Các khoản dự phòng	2.975.430.465	1.086.816.468
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	(81.848.566)	(40.369.354)
05	Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư	10.770.299.177	(8.960.349.319)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	81.271.282.076	48.568.784.479
09	Tăng các khoản phải thu	(4.822.937.926)	(2.373.689.440)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	52.468.780.863	(10.016.003.644)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả	10.906.309.388	(11.885.199.545)
12	Tăng các chi phí trả trước	(198.442.609)	(296.283.014)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(16.543.521.206)	(15.739.156.770)
15	Thu khác từ hoạt động kinh doanh	839.428.365	51.381.800
16	Chi khác từ hoạt động kinh doanh	(1.170.550.198)	(4.571.830.535)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	122.750.348.753	3.738.003.331
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(31.807.212.203)	(2.871.391.802)
24	Gửi tiền tại các ngân hàng	(93.727.666.667)	-
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(373.400.000)	(270.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.910.210.000	33.324.800.000
27	Thu lãi tiền gửi, lãi hoạt động đầu tư	9.513.389.569	8.722.390.141
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(96.484.679.301)	38.905.798.339
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
36	Chi trả cổ tức	(25.567.608.040)	(31.146.281.800)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(25.567.608.040)	(31.146.281.800)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	698.061.412	11.497.519.870
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3 126.037.845.158	114.499.955.934
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi	81.848.566	40.369.354
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3 126.817.755.136	126.037.845.158


Nguyễn Văn Hải
Người lập


Nguyễn Thị Minh Tần
Kế toán trưởng


Nguyễn Mạnh Hòa
Tổng Giám đốc
Ngày 17 tháng 3 năm 2015

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 42 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính hợp nhất này.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 – tên tiếng nước ngoài là Century 21 Joint Stock Company - (“Công ty”) được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0300978657 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 10 năm 1997 và điều chỉnh gần nhất lần thứ 11 ngày 6 tháng 8 năm 2014.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2011 với mã chứng khoán là C21.

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.

Trong năm này, hoạt động chủ yếu của Công ty là bán đất nền, đất dự án, cho thuê văn phòng và đầu tư các dự án du lịch.

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

Hiện tại, các dự án đầu tư chủ yếu của Công ty bao gồm:

- Dự án Khu Dân cư với quy mô 16ha tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Dự án Khu Dân cư Sông Giồng, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Dự án Khu Du lịch Mũi Đá, Bình Thuận.
- Dự án Khu Dân cư với quy mô 6ha 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.
- Dự án Khu Du lịch nghỉ dưỡng Suối khoáng Phong Điền, Bình Thuận.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") và quyền lợi của Tập đoàn trong các công ty liên doanh, liên kết được liệt kê dưới đây:

Tên	Hoạt động chính	Giấy phép Kinh doanh/Giấy phép Đầu tư	Quyền sở hữu và biểu quyết	
			31.12.2014	31.12.2013
Công ty con:				
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.	85%	77%
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.	100%	100%
Công ty TNHH Thương Mai 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.	100%	100%
Công ty TNHH MTV Đảo 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.	100%	100%
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.	Công ty liên doanh theo giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4703000331 ngày 22 tháng 8 năm 2006.	50%	50%
Công ty TNHH Tân Uyên	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng.	Công ty đã ngưng hoạt động.	41%	41%



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

Vốn góp vào công ty con và các công ty liên doanh, liên kết được trình bày như sau:

	Vốn điều lệ VNĐ	Vốn đã góp đến ngày 31.12.2014 VNĐ	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VNĐ
Công ty con:			
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	11.800.000.000	10.030.000.000	-
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	80.000.000.000	80.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Khải Hoàn	1.750.000.000	1.750.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Công ty liên doanh, liên kết:			
Công ty TNHH Tân Uyên	36.500.000.000	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21	50.000.000.000	16.818.808.000	(8.181.192.000)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, tổng số nhân viên của Tập đoàn là 339 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 349 người).

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 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là cao ốc mà Công ty và cơ quan Báo Tuổi Trẻ cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh. Tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50. Lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng và sau phân phối quỹ dự trữ bắt buộc (5%) và khen thưởng phúc lợi (5%) được chia đều cho hai bên.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 Cơ sở của việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất

Các báo cáo tài chính hợp nhất đã được soạn lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất được soạn lập dựa theo qui ước giá gốc.

Các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Hợp nhất

Tập đoàn soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 25 – Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con.

Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Công ty. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông thiểu số

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông thiểu số giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn. Khoản lãi hoặc lỗ từ việc bán bớt cổ phần cho cổ đông thiểu số được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Việc mua cổ phần từ cổ đông thiểu số sẽ tạo ra lợi thế thương mại, là sự chênh lệch giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

2.3 Hợp nhất (tiếp theo)

Liên doanh và công ty liên kết

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản giảm giá tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và phần chia của biến động trong các quỹ dự trữ sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào quỹ dự trữ hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên doanh liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong liên doanh và các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho liên doanh và các công ty liên kết.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên doanh, liên kết. Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

2.4 Hệ thống và hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức chứng từ ghi sổ để ghi sổ các nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

2.5 Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam đòi hỏi Ban Giám đốc phải đưa ra các ước tính và giả thiết có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày lập các báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho niên độ đang báo cáo. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

2.6 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là đồng Việt Nam ("VNĐ").

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán được đánh giá lại theo tỷ giá áp dụng vào ngày của bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

2.7 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.8 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

2.9 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm tất cả các 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, chi phí đầu tư xây dựng dự án, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm kế toán.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.10 Các khoản đầu tư

(a) Đầu tư ngắn hạn

Các khoản đầu tư ngắn hạn là những khoản đầu tư có thời hạn đáo hạn ban đầu trong vòng 12 tháng kể từ ngày lập bảng cân đối kế toán. Các khoản đầu tư ngắn hạn được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư nếu có.

(b) Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết

Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất.

(c) Đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư dài hạn khác là các khoản đầu tư với tỷ lệ nắm giữ dưới 20% tại các đơn vị đã niêm yết hoặc chưa niêm yết mà không dự tính bán trong vòng 12 tháng kể từ ngày của bảng cân đối kế toán. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá được lập khi có sự giảm sút giá trị của các khoản đầu tư này.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

2.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

(d) Góp vốn liên doanh

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hay nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Đồng kiểm soát là quyền cùng chi phối của các bên góp vốn liên doanh về các chính sách tài chính và hoạt động đối với một hoạt động kinh tế trên cơ sở thỏa thuận bằng hợp đồng.

Hình thức liên doanh và kết quả kinh doanh của các liên doanh của Công ty được thực hiện như sau:

Hình thức liên doanh

Liên doanh tài sản đồng kiểm soát mà Công ty là bên thực hiện kế toán hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Kết quả kinh doanh của liên doanh

Kết quả kinh doanh của liên doanh được phân ánh dựa trên lợi nhuận được chia bao gồm thực lãi sau khi trừ thuế, trích thưởng và quỹ phúc lợi. Công ty phân chia lợi nhuận cho các bên liên doanh từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

2.11 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định.

Khấu hao

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính hoặc theo thời hạn của dự án (Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh) nếu ngắn hơn. Các tỷ lệ khấu hao chủ yếu hàng năm như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	4 - 13 năm
Máy móc thiết bị	2 - 9 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị quản lý	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	5 - 18 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Giấy phép khai thác mỏ bùn	3 - 4 năm
Giấy phép khai thác mỏ nước khoáng	16 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
Lợi thế thương mại	5 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn hiệu lực của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

Thanh lý

Lãi và lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

2.12 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà do Tập đoàn 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 Tập đoàn phải bỏ ra tính đến thời điểm xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao hàng năm như sau:

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

Thanh lý

Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2.13 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và chủ yếu công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng. Chi phí trả trước được phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.14 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 5 năm.

Khi bán công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

2.15 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp.

(b) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn những rủi ro và lợi ích liên quan đến quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn một cách trọng yếu về khả năng thu về các khoản tiền bán hàng hoặc có khả năng hàng bị trả lại.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

2.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(d) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

(e) Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

2.16 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.17 Vốn cổ phần và cổ phiếu quỹ

Vốn chủ sở hữu bao gồm các cổ phần được phát hành. Các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành thêm cổ phần hoặc quyền chọn được trừ vào số tiền thu được do bán cổ phần.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu của Công ty đã phát hành và được Công ty mua lại. Khoản tiền đã trả để mua cổ phiếu, bao gồm các chi phí có liên quan trực tiếp sau khi tính thuế, được ghi nhận và trình bày là một khoản trừ vào vốn chủ sở hữu. Số tiền thu do tái phát hành hoặc bán cổ phiếu quỹ trừ đi các chi phí liên quan trực tiếp đến việc tái phát hành hay bán cổ phiếu quỹ được tính vào phần vốn chủ sở hữu.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

2.18 Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu

Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu được trích lập theo sự phê chuẩn của Đại hội đồng Cổ đông.

(a) Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên.

(b) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên.

(c) Quỹ khen thưởng phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên.

(d) Các quỹ thuộc công ty con

Quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng phúc lợi của các công ty con được trích lập theo điều lệ của các công ty con.

2.19 Chia cổ tức

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính của năm kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên.

2.20 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Giám đốc Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.21 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Tiền mặt	529.991.702	485.400.424
Tiền gửi ngân hàng	11.122.718.823	4.628.601.286
Các khoản tương đương tiền	115.165.044.611	120.923.843.448
	<u>126.817.755.136</u>	<u>126.037.845.158</u>

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng.

4 ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

Các khoản đầu tư ngắn hạn thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng thời gian đáo hạn ban đầu trên 3 tháng và dưới 1 năm.

5 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Bên thứ ba	<u>7.737.736.728</u>	<u>5.776.624.219</u>

6 HÀNG TỒN KHO

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Nguyên vật liệu	1.598.897.000	2.053.902.770
Hàng hoá	132.843.308	226.277.873
Công cụ, dụng cụ	156.064.570	227.112.725
Chi phí đầu tư vào dự án:	228.383.954.335	280.233.246.708
<i>Khu dân cư Sông Giồng, Quận 2</i>	<i>4.430.099.349</i>	<i>8.938.248.857</i>
<i>Khu dân cư Phước Long B, Quận 9</i>	<i>76.764.206.111</i>	<i>126.022.060.272</i>
<i>Khu dân cư 9B-7 Khu đô thị Nam Sài Gòn</i>	<i>71.526.692.024</i>	<i>70.323.202.922</i>
<i>Khu cao ốc - Căn hộ Huỳnh Tấn Phát, Quận 7</i>	<i>73.518.244.351</i>	<i>73.319.967.597</i>
<i>Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận</i>	<i>687.217.712</i>	<i>325.625.622</i>
<i>Dự án Khu du lịch suối khoáng Phong Điền, Bình Thuận</i>	<i>1.457.494.788</i>	<i>1.304.141.438</i>
	<u>230.271.759.213</u>	<u>282.740.540.076</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

6 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
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	28.723.946.183	29.362.018.853
Chi phí lãi vay được vốn hóa	1.395.976.772	1.395.976.772
Các chi phí khác	2.487.017.700	2.626.909.164
	<u>228.383.954.335</u>	<u>280.233.246.708</u>

7 TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Tài sản ngắn hạn khác chủ yếu thể hiện khoản tiền tạm ứng cho nhân viên.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Thâm cỏ, Thâm cây xanh VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá							
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	68.747.396.686	6.119.867.687	4.010.627.839	551.784.882	2.994.890.352	3.355.946.991	85.780.514.437
Mua sắm trong năm	-	90.909.090	-	-	-	-	90.909.090
Chuyển qua từ xây dựng cơ bản đó đang (Thuyết minh 8(c))	1.132.854.500	-	-	-	-	-	1.132.854.500
Thanh lý trong năm	(789.340.540)	-	-	(39.768.182)	-	-	(39.768.182)
Xóa sổ							(789.340.540)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	69.090.910.646	6.210.776.777	4.010.627.839	512.016.700	2.994.890.352	3.355.946.991	86.175.169.305
Khấu hao lũy kế							
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	37.226.245.009	4.531.141.251	4.010.627.839	447.198.076	2.994.890.352	1.978.952.430	51.189.054.957
Khấu hao trong năm	3.482.409.945	616.358.824	-	56.623.160	-	1.045.226.151	5.200.618.080
Thanh lý trong năm	-	-	-	(39.768.182)	-	-	(39.768.182)
Xóa sổ	(646.046.046)	-	-	-	-	-	(646.046.046)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	40.062.608.908	5.147.500.075	4.010.627.839	464.053.054	2.994.890.352	3.024.178.581	55.703.858.809
Giá trị còn lại							
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	31.521.151.677	1.588.726.436	-	104.586.806	-	1.376.994.561	34.591.459.480
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	29.028.301.738	1.063.276.702	-	47.963.646	-	331.768.410	30.471.310.496



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Mẫu số B 09 – DN/HN
8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)
(b) Tài sản vô hình

	Phần mềm máy tính VND	Phí đền bù giải tỏa đất VND	Quyền sử dụng đất VND	Giấy phép khai thác mỏ bùn VND	Giấy phép khai thác mỏ nước khoáng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	45.662.840	9.570.281.020	6.214.453.682	761.405.136	400.000.000	16.991.802.678
Tăng trong năm	206.280.000	-	-	-	-	206.280.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	251.942.840	9.570.281.020	6.214.453.682	761.405.136	400.000.000	17.198.082.678
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	45.662.840	1.174.103.500	1.144.530.808	81.746.752	199.999.976	2.646.043.876
Khấu hao trong năm	19.458.000	483.135.746	59.985.888	33.513.720	24.999.996	621.093.350
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	65.120.840	1.657.239.246	1.204.516.696	115.260.472	224.999.972	3.267.137.226
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	-	8.396.177.520	5.069.922.874	679.658.384	200.000.024	14.345.758.802
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	186.822.000	7.913.041.774	5.009.936.986	646.144.664	175.000.028	13.930.945.452

Nguyên giá TSCĐ hữu hình và vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 21.606.908.371 đồng (2013: 21.468.700.906 đồng).



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

(c) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Số dư đầu năm	16.120.681.500	14.685.606.977
Tăng trong năm	31.051.761.162	2.301.504.754
Xóa sổ	(104.000.000)	-
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 8(a))	(1.132.854.500)	(866.430.231)
Số dư cuối năm	45.935.588.162	16.120.681.500
Bao gồm:		
Chi phí xây dựng Khu Du lịch Mỏm Đá Chim	53.200.000	104.000.000
Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	11.675.749.432	10.992.323.182
Chi phí Mỏ Vĩnh Phương	6.384.038.569	4.369.266.499
Dự án mở rộng Tháp Bà 2	12.429.183.899	655.091.819
Chi phí làm báo cáo thăm dò và hồ sơ xin cấp phép khai thác Mỏ Bùn Cam Ranh	290.398.182	-
Chi phí đất và xây dựng Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	15.103.018.080	-
Số dư cuối năm	45.935.588.162	16.120.681.500

(*) Chi tiết tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chủ yếu bao gồm giá trị quyền sử dụng đất tại Tổ 15, Ngọc Sơn, Phường Ngọc Hiệp, Thành phố Nha Trang để tiến hành mở rộng khu tắm bùn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

9 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VNĐ	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VNĐ	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 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
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>2.933.909.250</u>	<u>26.030.913.735</u>	<u>7.304.637.834</u>	<u>36.269.460.819</u>
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 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
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>782.375.799</u>	<u>20.315.600.433</u>	<u>2.240.088.944</u>	<u>23.338.065.176</u>
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	<u>2.151.533.451</u>	<u>6.342.037.725</u>	<u>5.356.734.406</u>	<u>13.850.305.582</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>2.151.533.451</u>	<u>5.715.313.302</u>	<u>5.064.548.890</u>	<u>12.931.395.643</u>

Tại 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 đồng (2013: 5.127.565.585 đồng).

10 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

(a) Đầu tư dài hạn vào các công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết như sau:

	2014		2013	
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
	Giá trị sổ sách	Giá trị đầu tư	Giá trị sổ sách	Giá trị đầu tư
Công ty TNHH Tân Uyên	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21	11.065.499.736	16.818.808.000	16.818.808.000	16.818.808.000
Công ty Cổ phần Indochina Thế kỷ 21	-	-	27.553.448.342	27.553.448.342
Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	-	-	16.696.000.000	16.696.000.000
	<u>11.065.499.736</u>	<u>31.818.808.000</u>	<u>61.068.256.342</u>	<u>76.068.256.342</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

10 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

(a) Đầu tư dài hạn vào các công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Số dư đầu năm	61.068.256.342	104.625.256.342
Lỗi từ công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh 28)	(5.753.308.264)	-
Chuyển sang đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh 10(b))	(4.174.000.000)	-
Thu hồi/chuyển nhượng vốn góp (*)	(40.075.448.342)	(43.557.000.000)
Số dư cuối năm	<u>11.065.499.736</u>	<u>61.068.256.342</u>

(*) Trong năm 2014, Tập đoàn đã nhượng lại khoản đầu tư 25% vào Công ty CP Indochina Thế kỷ 21 Resort cho Công ty Indochina Holding Group Limited (13%) và Công ty Indochina Quảng Nam Resort Holding Ltd. (12%). Khoản chênh lệch giữa giá trị nhận được và các khoản đầu tư đã được ghi nhận vào chi phí tài chính số tiền là 13.829.688.342 đồng trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Trong năm 2014, Tập đoàn cũng đã tiến hành chuyển nhượng thêm 15% vốn góp của Tập đoàn trong dự án Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài cho Công ty Soleman Services S.A tại giá trị sổ sách của Tập đoàn tại thời điểm chuyển nhượng.

(b) Đầu tư dài hạn khác

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Mua 675.000 CP Chứng khoán Viễn Đông mệnh giá 10.000 VNĐ/CP	6.750.000.000	6.750.000.000
Dự án khu dân cư Gò Sao, Quận 12 (*)	34.373.400.000	34.000.000.000
Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài (Thuyết minh 10(a))	4.174.000.000	-
	<u>45.297.400.000</u>	<u>40.750.000.000</u>

(*) Đây là giá trị khoản góp vốn vào dự án Khu Dân cư Gò Sao, Quận 12 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

11 DỰ PHÒNG GIẢM GIÁ ĐẦU TƯ DÀI HẠN

Biến động trong năm của dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn như sau:

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Số dư đầu năm	2.162.037.016	1.764.575.683
Trích lập trong năm (Thuyết minh 25)	3.111.601.055	397.461.333
Số dư cuối năm	5.273.638.071	2.162.037.016

Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn cuối năm thể hiện khoản giảm giá cho khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông.

12 THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế. Số liệu về bù trừ như sau:

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi trong vòng 12 tháng	996.083.534	218.445.763

Biến động góp của thuế thu nhập hoãn lại như sau:

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Số dư đầu năm	218.445.763	(4.346.531.095)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	777.637.771	4.564.976.858
Số dư cuối năm	996.083.534	218.445.763

Biến động góp của thuế thu nhập hoãn lại không tính bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế như sau:

	Chênh lệch tạm thời được khấu trừ/(chịu thuế) VNĐ	Chuyển lỗ tính thuế VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Số dư đầu năm	218.445.763	-	218.445.763
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	(366.475.448)	1.144.113.219	777.637.771
Số dư cuối năm	(148.029.685)	1.144.113.219	996.083.534



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

13 LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

Lợi thể thương mại thể hiện khoản chênh lệch giữa khoản tiền đầu tư mua lại 8% cổ phần của công ty con - Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 và phần sở hữu của Công ty trong tổng giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư trong tháng 4 năm 2014. Lợi thể thương mại này được ghi nhận trong bảng cân đối kế toán và phân bổ vào chi phí trong vòng 5 năm.

14 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
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 và lệ phí	43.060.374	43.287.284
	<u>4.452.273.655</u>	<u>6.614.384.655</u>

15 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Chi phí đền bù đất dự án Sông Giồng	-	1.500.000.000
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	102.000.000
Chi phí phải trả khác	-	220.484.707
	<u>-</u>	<u>1.822.484.707</u>

16 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	17.245.728	275.646.664
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (Thuyết minh 33(b))	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
	<u>6.286.702.559</u>	<u>5.736.613.812</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

17 QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

Quỹ này được lập từ việc trích lợi nhuận chưa phân phối hàng năm theo điều lệ Công ty và các công ty con và được Đại hội đồng Cổ đông thông qua. Quỹ này được dùng để trả các khoản khen thưởng và phúc lợi cho nhân viên theo chính sách khen thưởng và phúc lợi của Tập đoàn. Biến động quỹ khen thưởng và phúc lợi trong năm như sau:

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Số dư đầu năm	5.211.275.943	6.506.763.963
Trích quỹ trong năm (Thuyết minh 20)	2.228.918.184	2.035.027.784
Trích lập quỹ từ lợi nhuận thuộc cổ đông thiểu số (Thuyết minh 21)	168.568.862	257.969.738
Thu khác	113.867.000	36.381.800
Sử dụng quỹ	(3.675.655.091)	(3.624.867.342)
Số dư cuối năm	<u>4.046.974.898</u>	<u>5.211.275.943</u>

18 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
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 (*) (Thuyết minh 33(b))	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty CP Đầu tư Nam Long hợp tác đầu tư Dự án 9B7 Khu Đô thị Nam Sài Gòn (**) (Thuyết minh 33(b))	58.447.016.659	34.887.293.659
Phải trả Indochina Land Holding 2, L.P. – liên quan Dự án Điện Ngọc (Thuyết minh 33(b))	-	6.335.550.000
	<u>78.596.764.135</u>	<u>61.070.132.485</u>

(*) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh khai thác Cao ốc Yoco giữa Công ty và Báo Tuổi Trẻ, tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50, lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng sau khi phân phối quỹ dự trữ bắt buộc (5%) và khen thưởng phúc lợi (5%) từ lợi nhuận này được chia đều cho 2 bên. Trong năm 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 đồng (năm 2013 là 4.840.263.174 đồng) (Thuyết minh 33(b)).

(**) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án Khu Dân cư 9B-7 Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Công ty CP Đầu tư 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%.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

19 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
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)
	<hr/>	<hr/>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.336.371	18.336.371
	<hr/>	<hr/>
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VNĐ	10.000 VNĐ

Cổ phiếu ưu đãi: không có.

Số lượng cổ phiếu đã phát hành và đang lưu hành như sau:

	Cổ phiếu phổ thông	
	2014	2013
Cổ phiếu được duyệt và đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Cổ phiếu quỹ	(1.000.000)	(1.000.000)
	<hr/>	<hr/>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	18.336.371	18.336.371
	<hr/>	<hr/>

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả các cổ phiếu phổ thông đều có quyền ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Tập đoàn. Các quyền lợi của các cổ phiếu được Công ty mua lại đều được tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

19 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

(b) Chi tiết vốn góp của cổ đông

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp đăng ký mới nhất thay đổi lần thứ 11 vào ngày 6 tháng 8 năm 2014, vốn điều lệ của Công ty là 193.363.710.000 đồng, chi tiết như sau:

	2014		2013	
	VNĐ	%	VNĐ	%
Quỹ đầu tư Bất động sản				
Vietnam Property Holding	37.000.000.000	19,13	37.000.000.000	19,13
Ông Trần Minh Đức	10.860.000.000	5,62	10.860.000.000	5,62
Erikoissijoitusrahasto				
Elite Mutual Fund Elite				
(Non-Ucits)	11.192.100.000	5,79	-	-
Cổ phiếu quỹ	10.000.000.000	5,17	10.000.000.000	5,17
Các cổ đông khác	124.311.610.000	64,29	135.503.710.000	70,08
	<u>193.363.710.000</u>	<u>100,00</u>	<u>193.363.710.000</u>	<u>100,00</u>

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

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp tại thời điểm đầu năm và 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 (Thuyết minh 20)	25.670.919.400	31.171.830.700

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

20 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	13.786.392.970	20.244.971.000	161.365.182.436	517.029.239.704
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	31.466.455.643	31.466.455.643
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-	(31.171.830.700)	(31.171.830.700)
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 17)	-	-	-	-	-	(2.035.027.784)	(2.035.027.784)
Chi thường Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	-	(584.000.000)	(584.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh Cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	(4.840.263.174)	(4.840.263.174)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	13.786.392.970	20.244.971.000	154.200.516.421	508.864.573.689
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	42.673.752.148	42.673.752.148
Chia cổ tức năm 2013 (*)	-	-	-	-	-	(12.835.459.700)	(12.835.459.700)
Chia cổ tức năm 2014 (**)	-	-	-	-	-	(12.835.459.700)	(12.835.459.700)
Chi thường Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	-	(95.000.000)	(95.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 17)	-	-	-	-	-	(2.228.918.184)	(2.228.918.184)
Chia lãi hợp tác kinh doanh Cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	(5.135.590.038)	(5.135.590.038)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	13.786.392.970	20.244.971.000	163.743.840.947	519.407.898.215

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 vào ngày 5 tháng 4 năm 2014, cổ tức đợt cuối năm 2013 được chia theo tỷ lệ là 7% trên vốn cổ phần và phê duyệt tỷ lệ cổ tức dự kiến của năm 2014 là 15% trên vốn cổ phần.

(**) Căn cứ vào Điều lệ của Công ty, ngày 20 tháng 10 năm 2014, Hội đồng Quản trị ban hành Nghị quyết liên quan đến việc chia cổ tức tạm ứng đợt 1 năm 2014. Theo đó, cổ tức được chia tạm ứng là 7% trên vốn cổ phần.





CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

21 LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Số dư đầu năm	10.527.094.852	8.385.669.825
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông thiểu số trong năm	3.894.029.001	5.159.394.765
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 17)	(168.568.862)	(257.969.738)
Giảm lợi ích cổ đông thiểu số do Công ty mẹ mua lại cổ phần trong công ty con	(4.194.721.209)	-
Cổ tức đã chia	-	(2.760.000.000)
Số dư cuối năm	10.057.833.782	10.527.094.852

22 DOANH THU

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Doanh thu bán đất nền, đất dự án	106.931.399.487	-
Doanh thu cho thuê văn phòng	22.909.401.579	24.300.383.859
Doanh thu cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	12.726.820.106	17.653.801.593
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng, bùn	66.444.293.395	65.900.914.383
Doanh thu các dịch vụ khác	91.272.727	75.454.545
	209.103.187.294	107.930.554.380
Các khoản giảm trừ		
Thuế tiêu thụ đặc biệt	(1.149.623.232)	(1.105.329.107)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	207.953.564.062	106.825.225.273



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

23 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Giá vốn cho thuê văn phòng - Cao ốc Yoco	7.695.963.281	7.529.054.732
Giá vốn cho thuê văn phòng - Cao ốc Ung Văn Khiêm	796.499.585	2.217.850.640
Giá vốn đất nền, đất dự án	59.601.102.805	-
Chi phí dịch vụ tắm bùn và sản phẩm bùn	24.369.152.275	21.605.024.393
Chi phí dịch vụ phòng nghỉ, ăn uống	14.519.183.172	17.946.075.757
	<u>106.981.901.118</u>	<u>49.298.005.522</u>

24 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Lãi tiền gửi ngân hàng	9.513.389.569	8.960.349.319
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	81.848.566	75.014.755
	<u>9.595.238.135</u>	<u>9.035.364.074</u>

25 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	13.829.688.342	-
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (Thuyết minh 11)	3.111.601.055	397.461.333
	<u>16.941.289.397</u>	<u>397.461.333</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

26 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nhân viên	2.290.945.355	2.007.432.123
Chi phí khấu hao tài sản	6.023.345	-
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	859.013.440	1.166.096.333
Chi phí quảng cáo	631.931.458	766.439.465
Chi phí hoa hồng	1.996.831.761	1.829.137.181
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	3.262.990.064	4.030.548.656
	<u>9.047.735.423</u>	<u>9.799.653.758</u>

27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nhân viên quản lý	12.442.434.307	12.114.825.095
Chi phí khấu hao tài sản	121.481.940	115.193.539
Chi phí dự phòng nợ khó đòi	382.154.000	511.770.590
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.654.465.100	2.128.759.125
Thuế, phí, và lệ phí	769.192.289	775.288.636
Chi phí khác	3.224.570.156	2.912.830.320
	<u>18.594.297.792</u>	<u>18.558.667.305</u>

28 PHẦN LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

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



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

29 THUẾ

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn khác với số thuế khi được tính theo thuế suất áp dụng 22% (2013: 25%).

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn được thể hiện như sau:

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Lợi nhuận kế toán trước thuế	60.408.517.680	49.261.378.643
Thuế tính theo thuế suất của Tập đoàn	13.289.873.890	12.315.344.661
Điều chỉnh:		
Thuế tính trên chi phí không được khấu trừ	192.841.836	245.588.711
Dự phòng thiếu của năm trước	51.243.340	74.384.044
Khác	306.777.465	210.819
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>13.840.736.531</u>	<u>12.635.528.235</u>
Trong đó:		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	14.618.374.302	17.200.505.093
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 12)	<u>(777.637.771)</u>	<u>(4.564.976.858)</u>
	<u>13.840.736.531</u>	<u>12.635.528.235</u>

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm báo cáo được tính dựa vào thu nhập chịu thuế ước tính và tùy thuộc vào sự kiểm tra và có thể có những điều chỉnh của cơ quan thuế.

30 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 được tính bằng số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông chính chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành như sau:

	2014	2013
Lợi nhuận thuần thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (đồng)	37.538.162.110	26.626.192.469
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	18.336.371	18.336.371
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (đồng)	2.047	1.452



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

31 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Chi phí nguyên vật liệu	8.718.805.151	11.628.639.681
Chi phí đất	59.143.160.534	-
Chi phí nhân công	32.598.449.505	32.345.223.967
Chi phí khấu hao và phân bổ	7.198.883.320	7.221.308.041
Dự phòng khoản nợ khó đòi	382.154.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.654.465.100	2.128.759.125
Chi phí bằng tiền khác	24.928.016.723	24.332.395.771
	<u>134.623.934.333</u>	<u>77.656.326.585</u>

32 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các hoạt động của Tập đoàn có thể chịu một số rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Nhìn chung các chính sách quản lý rủi ro của Tập đoàn là nhằm giảm thiểu ảnh hưởng bất lợi tiềm tàng từ các rủi ro này đến kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

(a) Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro giá trị hợp lý hoặc lưu chuyển tiền tệ tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro tiền tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá.

(i) Rủi ro tiền tệ

Việc kinh doanh của Tập đoàn phải chịu rủi ro từ một số ngoại tệ, chủ yếu là từ đồng Đô La Mỹ ("USD").

Rủi ro tỷ giá được trình bày như sau:

	Ngoại tệ gốc USD		Quy đổi sang VNĐ	
	2014	2013	2014	2013
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	413.887	389.757	8.793.447.239	8.198.933.723
Mức độ rủi ro tỷ giá	<u>413.887</u>	<u>389.757</u>	<u>8.793.447.239</u>	<u>8.198.933.723</u>

Mức độ rủi ro tỷ giá này thể hiện tổng giá trị thuần của các khoản tài sản tài chính có gốc USD. Khi tỷ giá VNĐ/USD biến động, giá trị kỳ vọng của khoản này và lợi nhuận của Tập đoàn sẽ thay đổi.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, nếu đồng Việt Nam mạnh lên/yếu đi 1% so với đô la Mỹ trong khi tất cả các biến số khác giữ nguyên không đổi, thì lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn trong năm sẽ giảm/tăng một khoản là 87.934.472 đồng chủ yếu là do lỗ/lãi quy đổi tỷ giá của các công cụ tài chính có gốc đô la Mỹ (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013: 81.989.337 đồng).



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

32 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(a) Rủi ro thị trường (tiếp theo)

(ii) Rủi ro lãi suất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn không phải chịu rủi ro về lãi suất vì Tập đoàn không có khoản vay nào.

(iii) Rủi ro về giá

Trong năm, Tập đoàn đã lập dự phòng cho khoản giảm giá đầu tư vào chứng khoán. Tập đoàn cũng không chịu rủi ro đáng kể về giá của hàng hóa.

(b) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro khi khách hàng hoặc đối tác trong các giao dịch công cụ tài chính không thực hiện được các nghĩa vụ hợp đồng, gây tổn thất tài chính cho Tập đoàn. Chính sách của Tập đoàn là chỉ giao dịch với các khách hàng có lịch sử tín dụng thích hợp nhằm giảm thiểu rủi ro tín dụng. Rủi ro này phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng của Tập đoàn. Tập đoàn đánh giá khoản rủi ro tín dụng từ các khoản phải thu này là không đáng kể vì Tập đoàn thường nhận tiền ứng trước từ khách hàng trước khi thực hiện dịch vụ.

Số dư với ngân hàng

Tiền và tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng của Tập đoàn chủ yếu được gửi tại các tổ chức tài chính có tín nhiệm cao. Ban Giám đốc không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản tiền gửi này và không cho rằng các tổ chức tài chính này có thể mất khả năng trả nợ và gây tổn thất cho Tập đoàn.

(c) Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn sẽ gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi- phái- sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

	Dưới 1 năm VNĐ	Từ 1 đến 2 năm VNĐ	Từ 2 đến 5 năm VNĐ
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	7.386.861.838	5.815.218.430	72.781.545.705
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	6.246.461.207	11.848.309.780	49.221.822.705



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

33 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các bên liên quan chủ yếu bao gồm các công ty liên doanh, liên kết, các bên hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, các cổ đông, thành viên Hội đồng Quản trị và các nhân sự quản lý chủ chốt.

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
<i>i) Chia lợi nhuận đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>		
Báo Tuổi Trẻ	5.135.590.038	4.840.263.174
	<u>5.135.590.038</u>	<u>4.840.263.174</u>
<i>ii) Góp vốn</i>		
Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21	-	270.000.000
	<u>-</u>	<u>270.000.000</u>
<i>iii) Chuyển nhượng vốn</i>		
Công ty Indochina Thế kỷ 21 Resort	27.553.448.342	-
Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	12.522.000.000	33.324.800.000
	<u>40.075.448.342</u>	<u>33.324.800.000</u>
<i>iv) Nhận vốn góp hợp tác đầu tư</i>		
Công ty CP Đầu tư Nam Long	23.559.723.000	-
	<u>23.559.723.000</u>	<u>-</u>
<i>v) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</i>		
Lương và thưởng cho Ban Giám đốc	1.886.897.846	2.048.853.600
Lương và thưởng cho Hội đồng Quản trị	1.265.000.000	1.440.543.000
Lương và thưởng cho Ban Kiểm soát	225.000.000	279.000.000
	<u>3.376.897.846</u>	<u>3.768.396.600</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

34 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 và dịch vụ khác

Kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2014 được trình bày như sau:

	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tầm khoảng, bù		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	106.931	-	22.909	24.300	65.313	64.822	12.708	17.628	91	75	207.953	106.825
Giá vốn	(59.601)	-	(8.401)	(9.747)	(24.369)	(21.605)	(14.519)	(17.946)	(91)	-	(106.981)	(49.298)
Kết quả bộ phận	47.330	-	14.508	14.553	40.944	43.217	(1.811)	(318)	-	75	100.971	57.527
Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27.642)	(28.358)
Doanh thu tài chính	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.595	9.035
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.941)	(397)
Phần lỗ trong công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.753)	-
Lợi nhuận khác	-	11.854	(12)	-	142	-	55	-	(7)	(399)	178	11.455
Thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.618)	(17.201)
Thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	778	4.565
Lợi nhuận sau thuế	-	-	1.422	1.376	1.038	1.196	4.724	4.618	14	29	46.568	36.626
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	458	-	91	2.565	206	50	-	-	755	2.615
Chi phí khấu hao	-	-	1.422	1.376	1.038	1.196	4.724	4.618	14	29	7.198	7.219

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

34 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013:

	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tắm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Khác		Cộng	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Tài sản bộ phận	245.755	281.568	13.473	14.365	51.262	35.065	36.780	42.637	148.849	103.883	496.119	477.518
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132.139	127.255
Cộng tài sản	245.755	281.568	13.473	14.365	51.262	35.065	36.780	42.637	148.849	103.883	628.258	604.773
Nợ phải trả bộ phận	59.302	37.570	26.426	24.875	3.383	1.273	1.143	2.327	-	5.513	90.254	71.568
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.538	12.824
Cộng nợ phải trả	59.302	37.570	26.426	24.875	3.383	1.273	1.143	2.327	-	5.513	98.792	84.382

Đơn vị tính: triệu VND

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





CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

35 CAM KẾT VỐN

Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính như sau:

	2014	2013
	VND	VND
Chi phí khảo sát, tư vấn, nâng cấp công trình (Dự án Tháp Bà 2 - Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21)	9.692.291.311	1.156.369.500

36 SỐ LIỆU SO SÁNH

Một vài số liệu so sánh trong báo cáo tài chính hợp nhất đã được phân loại lại cho phù hợp với trình bày của năm hiện hành.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Giám đốc duyệt ngày 17 tháng 3 năm 2015.

Nguyễn Văn Hải
Người lập

Nguyễn Thị Minh Tần
Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Hào
Tổng Giám đốc

Toàn văn Báo cáo tài chính Công ty mẹ kiểm toán năm 2014 và Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2014 được đăng tải tại chuyên mục Quan hệ Cổ đông trên website của công ty.

XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TP.HCM, Ngày 16 tháng 04 năm 2015

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN MẠNH HÀO