

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỲ 21

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

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 - DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 - DN/HN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 - DN/HN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 - DN/HN)	9

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh	Số 0300978657 (số đăng ký kinh doanh cũ 064078) đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và đã đăng ký thay đổi lần thứ 11 vào ngày 6 tháng 8 năm 2014.	
Hội đồng Quản trị	Ông Trần Minh Đức Ông Huỳnh Sơn Phước Ông Trần Công Tuấn Ông Louis T. Nguyễn Ông Đinh Thế Hiến Ông Phạm Uyên Nguyên	Chủ tịch Thành viên Thành viên Thành viên Thành viên Thành viên
Ban Kiểm soát	Bà Nguyễn Thị Kim Dung Ông Phạm Trường Phương Ông Võ Hoàng Chương	Trưởng ban Thành viên Thành viên
Ban Giám đốc	Ông Nguyễn Mạnh Hào Ông Huỳnh Sơn Phước Ông Đặng Hồng Ân Bà Nguyễn Thị Minh Tàn	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2014) Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2014) Phó Tổng Giám đốc Kế toán trưởng
Người đại diện theo pháp luật	Ông Nguyễn Mạnh Hào	Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	41 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh	
Kiểm toán viên	Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam	

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc của Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi không thích hợp để cho là Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của các báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Giám đốc của Tập đoàn cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

PHÊ CHUẨN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, tôi phê chuẩn các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 42. Các báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của 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 tại nước Việt Nam.

Thay mặt Ban Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hòa
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 17 tháng 3 năm 2015

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 qui 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.

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.

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.

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 (Báo 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 Hòa
Tổng Giám đốc
Ngày 17 tháng 3 năm 2015

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



**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.

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 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.	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%

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 Đảo 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.

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.

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 (“VND”).

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.

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.

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 phản 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.

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 tỷ 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.

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.

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.

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>	4.430.099.349	8.938.248.857
<i>Khu dân cư Phước Long B, Quận 9</i>	76.764.206.111	126.022.060.272
<i>Khu dân cư 9B-7 Khu đô thị Nam Sài Gòn</i>	71.526.692.024	70.323.202.922
<i>Khu cao ốc - Căn hộ Huỳnh Tấn Phát, Quận 7</i>	73.518.244.351	73.319.967.597
<i>Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận</i>	687.217.712	325.625.622
<i>Dự án Khu du lịch suối khoáng Phong Điền, Bình Thuận</i>	1.457.494.788	1.304.141.438
	<u>230.271.759.213</u>	<u>282.740.540.076</u>

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 dờ dang (Thuyết minh 8(c))	1.132.854.500	-	-	(39.768.182)	-	-	1.132.854.500
Thanh lý trong năm	-	-	-	-	-	-	(39.768.182)
Xóa sổ	(789.340.540)	-	-	-	-	-	(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 CÓ 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 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).

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)
	<u>45.935.588.162</u>	<u>16.120.681.500</u>
Số dư cuối năm	<u>45.935.588.162</u>	<u>16.120.681.500</u>
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	-
	<u>45.935.588.162</u>	<u>16.120.681.500</u>

(*) 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.

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>

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.

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	<u>5.273.638.071</u>	<u>2.162.037.016</u>

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 HOÃN 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	<u>996.083.534</u>	<u>218.445.763</u>

Biến động gộp 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	<u>996.083.534</u>	<u>218.445.763</u>

Biến động gộp 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	<u>(148.029.685)</u>	<u>1.144.113.219</u>	<u>996.083.534</u>

13 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Lợi thế 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 thế 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>

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. Biên động quỹ khen thưởng và phúc lợi trong năm như sau:

	2014	2013
	VNĐ	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	2013
	VNĐ	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%.

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)
	<u>18.336.371</u>	<u>18.336.371</u>
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)
	<u>18.336.371</u>	<u>18.336.371</u>

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.

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
	<u>183.363.710.000</u>	<u>183.363.710.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Mẫu số B 09 – DN/HN

20 TÌNH HÌNH TẶNG 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	509.864.573.689
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.

21 LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	2014 VNĐ	2013 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)
	<u>10.057.833.782</u>	<u>10.527.094.852</u>

22 DOANH THU

	2014 VNĐ	2013 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
	<u>209.103.187.294</u>	<u>107.930.554.380</u>
Các khoản giảm trừ		
Thuế tiêu thụ đặc biệt	(1.149.623.232)	(1.105.329.107)
	<u>207.953.564.062</u>	<u>106.825.225.273</u>

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 bồn và sản phẩm bồn	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>

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%.

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	2013
	VNĐ	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)	(777.637.771)	(4.564.976.858)
	<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

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:

	<u>Ngoại tệ gốc USD</u>		<u>Quy đổi sang VNĐ</u>	
	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).

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

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) Chia lợi nhuận đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh		
Báo Tuổi Trẻ	5.135.590.038	4.840.263.174
ii) Góp vốn		
Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21	-	270.000.000
iii) Chuyển nhượng vốn		
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
	40.075.448.342	33.324.800.000
iv) Nhận vốn góp hợp tác đầu tư		
Công ty CP Đầu tư Nam Long	23.559.723.000	-
v) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
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
	3.376.897.846	3.768.396.600

33 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Các khoản phải trả khác (Thuyết minh 16)		
Báo Tuổi Trẻ	5.135.590.038	4.840.263.174
	<u>5.135.590.038</u>	<u>4.840.263.174</u>
Các khoản phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 18)		
Báo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Công ty CP Đầu tư Nam Long	58.447.016.659	34.887.293.659
Công ty Indochina Land Holding 2	-	6.335.550.000
	<u>72.781.545.705</u>	<u>55.557.372.705</u>

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 tám khoàng, bún		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											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

Đơn vị tính: triệu VND

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 tám 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	71.558
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 VNĐ

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

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 VNĐ	2013 VNĐ
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