



**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

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

Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

## **QUÝ 1 NĂM 2015**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 03 năm 2015

	Mã số	Thuyết minh	SD 31/03/2015 VND	SD 01/01/2015 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>235,728,450,841</b>	<b>239,482,277,467</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>77,200,003,865</b>	<b>126,817,755,136</b>
Tiền	111		11,245,738,174	11,692,710,525
Các khoản tương đương tiền	112		65,954,265,691	115,125,044,611
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>106,027,666,667</b>	<b>97,727,666,667</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	106,027,666,667	97,727,666,667
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>50,257,757,354</b>	<b>11,455,473,734</b>
Phải thu khách hàng ngắn hạn	131		3,242,017,429	2,511,773,197
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		21,390,930,751	7,737,736,728
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	4.3	26,505,793,719	2,086,948,354
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	4.4	(880,984,545)	(880,984,545)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	4.5	<b>1,740,130,907</b>	<b>1,887,804,878</b>
Hàng tồn kho	141		1,740,130,907	1,887,804,878
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>502,892,048</b>	<b>1,593,577,052</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.6	390,200,442	1,324,920,814
Thuế GTGT được khấu trừ	152		111,794,099	267,758,731
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		897,507	897,507
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>393,970,505,762</b>	<b>388,775,863,494</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>48,856,862,966</b>	<b>44,402,255,948</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	35,088,980,351	30,471,310,496
Nguyên giá	222		92,120,097,495	86,175,169,305
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(57,031,117,144)	(55,703,858,809)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-



Tài sản cố định vô hình	227	4.8	13,767,882,615	13,930,945,452
Nguyên giá	228		17,198,082,678	17,198,082,678
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3,430,200,063)	(3,267,137,226)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>4.9</b>	<b>12,583,283,821</b>	<b>12,931,395,643</b>
Nguyên giá	231		36,269,460,819	36,269,460,819
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(23,686,176,998)	(23,338,065,176)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>279,850,263,448</b>	<b>274,319,542,497</b>
Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.10	234,419,737,005	228,383,954,335
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	45,430,526,443	45,935,588,162
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.12</b>	<b>46,392,647,340</b>	<b>51,089,261,665</b>
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		10,542,885,411	11,065,499,736
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		41,123,400,000	45,297,400,000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(5,273,638,071)	(5,273,638,071)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3,243,225,156</b>	<b>2,798,920,770</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.13	2,632,509,133	1,641,950,559
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	4.14	425,571,527	996,083,534
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268	4.15	185,144,496	160,886,677
<b>Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>	<b>4.16</b>	<b>3,044,223,031</b>	<b>3,234,486,971</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>629,698,956,603</b>	<b>628,258,140,961</b>

#### NGUỒN VỐN

<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>95,825,509,115</b>	<b>98,792,408,964</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>17,105,285,083</b>	<b>20,156,679,203</b>
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		1,577,622,136	1,100,159,279
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		604,984,666	361,642,003
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.17	2,328,842,498	4,452,273,655
Phải trả người lao động	314		1,706,376,543	3,908,926,809
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		68,089,367	-
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	7,758,626,339	6,286,702,559
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.19	3,060,743,534	4,046,974,898
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>78,720,224,032</b>	<b>78,635,729,761</b>
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	4.20	78,674,764,135	78,596,764,135
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-

Cổ phiếu ưu đãi	340	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	45,459,897	38,965,626
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343	-	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>523,230,467,454</b>	<b>519,407,898,215</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>523,230,467,454</b>	<b>519,407,898,215</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	193,363,710,000	193,363,710,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	193,363,710,000	193,363,710,000
Cổ phiếu ưu đãi	411b	-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412	146,743,244,250	146,743,244,250
Quyền chọn đổi trái phiếu	413	-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-
Cổ phiếu quỹ (*)	415	(18,474,260,952)	(18,474,260,952)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418	34,031,363,970	34,031,363,970
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	167,566,410,186	163,743,840,947
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	163,424,840,947	163,743,840,947
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	4,141,569,239	-
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	431	-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-	-
<b>LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>	<b>10,642,980,034</b>	<b>10,057,833,782</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>629,698,956,603</b>	<b>628,258,140,961</b>



NGUYỄN THỊ MINH TÂN  
Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH Hào  
Tổng Giám Đốc  
TP HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2015



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/03/2015

Đơn vị tính: đồng

	Mã số	Thu yết	QUÝ 1/2015	Lũy kế QUÝ 1/2015	QUÝ 1/2014	Lũy kế QUÝ 1/2014
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		25,367,832,752	25,367,832,752	30,104,334,653	30,104,334,653
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		221,049,650	221,049,650	407,115,734	407,115,734
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	<b>5.1</b>	<b>25,146,783,102</b>	<b>25,146,783,102</b>	<b>29,697,218,919</b>	<b>29,697,218,919</b>
Giá vốn hàng bán	11	5.2	11,745,320,051	11,745,320,051	11,879,765,035	11,879,765,035
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>13,401,463,051</b>	<b>13,401,463,051</b>	<b>17,817,453,884</b>	<b>17,817,453,884</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	1,738,966,507	1,738,966,507	1,757,591,231	1,757,591,231
Chi phí tài chính	22		-	-	22,909	22,909
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-	-	-
Chi phí bán hàng	24	5.4	2,443,446,472	2,443,446,472	2,909,187,463	2,909,187,463
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.5	3,929,692,524	3,929,692,524	3,975,640,727	3,975,640,727
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>8,767,290,562</b>	<b>8,767,290,562</b>	<b>12,690,194,016</b>	<b>12,690,194,016</b>
Thu nhập khác	31	5.6	28,303,636	28,303,636	36,867,952	36,867,952
Chi phí khác	32		30,500,000	30,500,000	171,874,838	171,874,838
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(2,196,364)</b>	<b>(2,196,364)</b>	<b>(135,006,886)</b>	<b>(135,006,886)</b>
<b>Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>45</b>		<b>(522,614,325)</b>	<b>(522,614,325)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>8,242,479,873</b>	<b>8,242,479,873</b>	<b>12,555,187,130</b>	<b>12,555,187,130</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	1,312,232,898	1,312,232,898	2,803,195,685	2,803,195,685
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		570,512,007	570,512,007	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>6,359,734,968</b>	<b>6,359,734,968</b>	<b>9,751,991,445</b>	<b>9,751,991,445</b>
Trừ: Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		585,146,252	585,146,252	1,532,728,622	1,532,728,622
<b>Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (*)</b>			<b>5,774,588,716</b>	<b>5,774,588,716</b>	<b>8,219,262,823</b>	<b>8,219,262,823</b>
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh			1,633,019,477	1,633,019,477	1,385,222,163	1,385,222,163
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty m</b>	<b>62</b>		<b>4,141,569,239</b>	<b>4,141,569,239</b>	<b>6,834,040,660</b>	<b>6,834,040,660</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.8	226	226	373	373
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	226	226	373	373

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



NGUYỄN THỊ MINH TÂN  
 Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH HÀO

Tổng Giám Đốc  
 TP HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2015



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 Kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/03/2015

	Mã số	LŨY KẾ QUÝ 1/2015 VND	LŨY KẾ QUÝ 1/2014 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	8,242,479,873	12,555,187,130
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	1,838,432,994	1,751,799,632
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	-	(2,426,406)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1,216,352,182)	(1,757,546,424)
Chi phí lãi vay	06	-	-
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>8,864,560,685</b>	<b>12,547,013,932</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(38,456,055,048)	(6,030,345,577)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(5,888,108,699)	478,468,799
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(378,680,256)	603,198,449
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(55,838,202)	(296,855,314)
Tăng/ (giảm) chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4,469,770,099)	(5,731,691,484)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	434,454,795
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(1,329,489,183)	(2,499,689,260)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(41,713,380,802)</b>	<b>(495,445,660)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(5,439,866,471)	(597,876,450)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(8,300,000,000)	(4,379,140,035)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	4,174,000,000	3,200,000,000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1,738,966,507	1,757,546,424
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(7,826,899,964)</b>	<b>(19,470,061)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(77,470,505)	(52,380,085)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(77,470,505)</b>	<b>(52,380,085)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ</b>	<b>50</b>	<b>(49,617,751,271)</b>	<b>(567,295,806)</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ</b>	<b>60</b>	<b>126,817,755,136</b>	<b>125,840,414,501</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại t	61	-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ</b>	<b>70</b>	<b>77,200,003,865</b>	<b>125,273,118,695</b>



**NGUYỄN THỊ MINH TÀN**  
 Kế toán trưởng/Người lập



**NGUYỄN MẠNH HÀO**  
 Tổng Giám Đốc  
 TP HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

### Công ty

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 ("Công ty/công ty mẹ") (tên giao dịch đối ngoại là Century 21 Joint Stock Company, C21 JSC) là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0300978657 (số đăng ký kinh doanh cũ 064078) đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 11 vào ngày 6 tháng 8 năm 2014.

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

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

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

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

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

### Các công ty con

Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 :

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

Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 :

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

Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn :

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

Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 :

- Địa chỉ : 25A Mạc Cửu, Khu phố 4, TT Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
- Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
- Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và khai thác du lịch.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

Vốn góp vào các công ty con :

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

**Công ty liên doanh, liên kết**

Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 :

- Địa chỉ : đường số 2, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và kinh doanh khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2014 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Codona Thế Kỷ 21	50.000.000.000	50%	16.818.808.000	(8.181.192.000)

**Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Công ty có khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng Tuổi Trẻ (cao ốc Yoco) tại số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Đây là cao ốc mà Công ty và cơ quan 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 và khen thưởng phúc lợi được chia đều cho 2 bên.

D: C  
 C  
 T  
 T



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất :

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

Các công ty con không được hợp nhất : Không có

Báo cáo kết quả kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi được trình bày trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất kể từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán đi khoản đầu tư ở công ty con đó.

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

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

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

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

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

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



### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và chênh lệch đánh giá lại được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

#### 3.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giảm giá nguyên vật liệu, chi phí đầu tư xây dựng dự án, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp có thể xảy ra (giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời...) dựa trên bằng chứng hợp lý về sự giảm giá trị vào thời điểm cuối năm tài chính. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong năm.

#### 3.5 Tài sản cố định

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



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

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

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

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

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

### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

### 3.7 Xây dựng cơ bản dở dang

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

### 3.8 Bất động sản đầu tư

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền được bỏ ra tính đến thời điểm xây dựng hoàn thành bất động sản đó.

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

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

### 3.9 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

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



### 3.10 Chi phí trả trước dài hạn

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

### 3.11 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác được thể hiện theo nguyên giá.

### 3.12 Chi phí phải trả

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

### 3.13 Trích lập các quỹ

*Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ*

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

*Trên báo cáo tài chính hợp nhất*

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

### 3.14 Doanh thu

*Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đã được chuyển giao cho người mua và dịch vụ được cung cấp. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

*Tiền lãi*

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

### 3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

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

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

**3.16 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**3.17 Báo cáo bộ phận**

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

**3.18 Bên liên quan**

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

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/03/2015 VND	01/01/2015 VND
Tiền mặt tồn quỹ	699.126.936	529.991.702
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.546.611.238	11.143.534.235
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	65.954.265.691	113.165.044.611
	<u>77.200.003.865</u>	<u>124.838.570.548</u>

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2015, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn không quá 3 tháng có gốc ngoại tệ là 425.605,7 USD tương đương 9.044.008.861 VND.

**4.2 Đầu tư ngắn hạn**

	31/03/2015 VND	01/01/2015 VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 3 đến 6 tháng	106.027.666.667	99.727.666.667
	<u>106.027.666.667</u>	<u>99.727.666.667</u>

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

	31/03/2015 VND	01/01/2015 VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	13.571.100	13.571.100
Tạm ứng	23.469.114.721	441.013.919
Cho mượn tiền	300.960.160	381.500.000
Phải thu khác (*)	2.722.147.738	1.230.047.923
	<u>26.505.793.719</u>	<u>2.086.948.354</u>

**4.4 Dự phòng các khoản phải thu khó đòi**

	31/03/2015 VND	01/01/2015 VND
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	<u>(880.984.545)</u>	<u>(880.984.545)</u>

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

	Q1/2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	880.984.545	1.017.155.135
Trích lập trong năm	-	375.600.000
Xử lý trong năm	-	(511.770.590)
<b>Số dư cuối năm</b>	<u>880.984.545</u>	<u>880.984.545</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

**4.5 Hàng tồn kho**

	31/03/2015 VND	01/01/2015 VND
Nguyên vật liệu	1.440.109.305	1.598.897.000
Công cụ dụng cụ	163.087.726	156.064.570
Hàng hóa	136.933.876	132.843.308
	<u>1.740.130.907</u>	<u>1.887.804.878</u>

**4.6 Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/03/2015 VND	01/01/2015 VND
Chi phí công cụ dụng cụ, sửa chữa chờ kết chuyển	390.200.442	322.909.470
Thuê bãi đậu xe		952.596.210
Các chi phí khác		49.415.134
	<u>390.200.442</u>	<u>1.324.920.814</u>

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

4.7	Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Thảm cỏ cây xanh VND	Tài sản khác VND	Cộng VND
	<b>Nguyên giá</b>							<b>86.175.169.305</b>
	Vào ngày 01/01/2015	69.090.910.646	6.152.807.777	4.010.627.839	512.016.700	2.994.890.352	3.355.946.991	207.990.909
	Mua sắm trong năm	-	207.990.909	-	-	-	-	1.132.854.500
	Tăng từ xây dựng cơ bản	5.736.937.281	-	-	-	-	-	5.736.937.281
	Giảm trong năm	74.827.847.927	6.418.767.686	4.010.627.839	512.016.700	2.994.890.352	3.355.946.991	<b>92.120.097.495</b>
	Vào ngày 31/03/2015							
	<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							<b>55.703.858.809</b>
	Vào ngày 01/01/2015	40.062.608.908	5.147.500.075	4.010.627.839	464.053.054	2.994.890.352	3.024.178.581	1.327.258.335
	Khấu hao trong năm	1.093.312.296	155.396.751	-	11.344.954	-	67.204.344	-
	Giảm trong năm	41.155.921.194	5.302.896.826	4.010.627.839	475.398.008	2.994.890.352	3.091.382.925	<b>57.031.117.144</b>
	Vào ngày 31/12/2015							
	<b>Giá trị còn lại</b>							<b>30.471.310.496</b>
	Vào ngày 01/01/2015	29.028.301.738	1.063.276.702	-	47.963.646	-	331.768.410	35.088.980.351
	Vào ngày 31/03/2015	33.671.926.733	1.115.870.860	-	36.618.692	-	264.564.066	

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2015, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 21.606.908.371 VND.



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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

**4.8** Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán VND	Chi phí đền bù giải tỏa VND	Quyền sử dụng đất ổn định	Chi phí lập đề án khai thác các mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Vào ngày 01/01/2015	181.742.840	15.584.734.702	200.000.000	831.605.136	400.000.000	17.198.082.678
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 31/03/2015	181.742.840	15.584.734.702	200.000.000	831.605.136	400.000.000	17.198.082.678
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Vào ngày 01/01/2015	59.270.840	2.863.585.942	-	119.280.472	224.999.972	3.267.137.226
Khấu hao trong năm	6.804.000	135.780.408	-	14.228.430	6.249.999	163.062.837
Vào ngày 31/03/2015	66.074.840	2.999.366.350	-	133.508.902	231.249.971	3.430.200.063
<b>Giá trị còn lại</b>						
Vào ngày 01/01/2015	122.472.000	12.721.148.760	200.000.000	712.324.664	175.000.028	13.930.945.452
Vào ngày 31/03/2015	115.668.000	12.585.368.352	200.000.000	698.096.234	168.750.029	13.767.882.615

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2015, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 984.694.422 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỲ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

**4.9 Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng  VND
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2015	2.933.909.250	26.030.913.735	7.304.637.834	36.269.460.819
Tăng trong năm				
Vào ngày 31/03/2015	2.933.909.250	26.030.913.735	7.304.637.834	<b>36.269.460.819</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2015	782.375.799	20.315.600.433	2.240.088.944	23.338.065.176
Khấu hao trong năm	-	275.065.443	73.046.379	348.111.822
Vào ngày 31/03/2015	782.375.799	20.590.665.876	2.313.135.323	<b>23.686.176.998</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2015	2.151.533.451	5.715.313.302	5.064.548.890	12.931.395.643
Vào ngày 31/03/2015	2.151.533.451	5.440.247.859	4.991.502.511	<b>12.583.283.821</b>

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2015, nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 5.127.565.585 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 5.127.565.585 VND).

**4.10 Chi phí sản xuất dở dang dài hạn**

	31/03/2015 VND	01/01/2015 VND
Chi phí đầu tư dự án:	<b>234.419.737.005</b>	<b>228.383.954.335</b>
- Khu dân cư Sông Giồng, quận 2	3.751.188.457	4.430.099.349
- Khu dân cư Phước Long B – quận 9	81.878.351.565	76.764.206.111
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn	73.084.847.345	71.526.692.024
- Khu cao ốc – căn hộ Huỳnh Tấn Phát, quận 7	73.560.637.138	73.518.244.351
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	687.217.712	687.217.712
- Dự án Phong Điền, Bình Thuận	1.457.494.788	1.457.494.788

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

	31/03/2015 VND	01/01/2015 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	200.442.668.766	195.777.013.680
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng và thiết kế, đo vẽ	30.987.616.865	28.723.946.183
Chi phí lãi vay được vốn hóa	1.395.976.772	1.395.976.772
Các chi phí khác	1.593.474.602	2.487.017.700
	<b>234.419.737.005</b>	<b>228.383.954.335</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

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

	Từ 01/01/2015 Đến 31/03/2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	45.935.588.162	16.120.681.500
Tăng trong năm	5.231.875.562	31.051.761.162
Kết chuyển tăng tài sản cố định hữu hình trong năm	(5.736.937.281)	(1.132.854.500)
Kết chuyển tăng tài sản cố định vô hình trong năm	-	-
Xóa sổ	-	(104.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>45.430.526.443</b>	<b>45.935.588.162</b>

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

	31/03/2015 VND	01/01/2015 VND
Chi phí xây dựng khu du lịch Mỏm Đá Chim	84.336.364	53.200.000
Chi tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	11.675.749.432	11.675.749.432
Chi phí mỏ khoáng Vĩnh Phương	6.384.038.569	6.384.038.569
Chi phí đầu tư mở rộng Tháp Bà 2	11.807.175.971	12.429.183.899
Chi phí làm báo cáo thăm dò và hồ sơ xin cấp phép khai thác mỏ bùn Cam Ranh	290.398.182	290.398.182
Chi phí đầu tư KS Đảo Ngọc – Phú Quốc	15.103.018.080	15.103.018.080
	<b>45.430.526.443</b>	<b>45.935.588.162</b>

**4.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	31/03/2015 VND	01/01/2015 VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	10.542.885.411	11.065.499.736
- Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (a)	10.542.885.411	11.065.499.736
Đầu tư dài hạn khác	41.123.400.000	45.297.400.000
- Mua 675.000 CP Chứng khoán Viễn Đông (b)	6.750.000.000	6.750.000.000
- Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12 (c)	34.373.400.000	34.373.400.000
- Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài (d)	-	4.174.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(5.273.638.071)	(5.273.638.071)
- Công ty Chứng khoán Viễn Đông	(5.273.638.071)	(5.273.638.071)
	<b>46.392.647.340</b>	<b>51.089.261.665</b>

(a) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (công ty liên doanh) theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000331 ngày 22 tháng 8 năm 2006, theo đó, Công ty góp 50% vốn điều lệ tương đương với 25 tỷ đồng; và đến ngày 31 tháng 03 năm 2015, Công ty đã góp được 16.818.808.000 VND. Hiện nay, công ty này đang trong giai đoạn quy hoạch và đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây, đến 31/12/2014 khoản lỗ tại công ty Codona Thế Kỷ 21 là: 12.551.845.178 đồng

(b) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty cổ phần chứng khoán Viễn Đông (chiếm 5% vốn điều lệ của Công ty này). Theo ý kiến loại trừ của kiểm toán tại báo cáo soát xét tại ngày 30/06/14, phải trích lập dự phòng nợ khó đòi thì khoản lỗ lũy kế 6 tháng đầu năm 2014 của Công ty Chứng khoán Viễn Đông là 62,23 tỷ VND. Công ty đã tạm tính trích lập dự phòng cho khoản tổn thất tài chính này theo tỷ lệ góp vốn của công ty.



CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

(c) Đây là giá trị khoản góp vốn vào dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 11/HĐ-2009 ngày 12 tháng 10 năm 2009 với Công ty TNHH MTV Phát triển Gia Cư, theo đó, Công ty góp 49,43% tổng số chi phí thực hiện dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp 34.373.400.000 đồng để chi trả chi phí quyền sử dụng đất và chi phí khác.

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

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

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

Theo Nghị quyết số 08/2013/NQ-HĐQT vào ngày 22 /11/ 2013, Hội đồng quản trị đã thông qua việc Công ty sẽ tiến hành chuyển nhượng thêm 15% vốn góp của công ty trong dự án cho Công ty Soleman Services S.A với giá trị chuyển nhượng là 12.522.000.000 VND, việc chuyển nhượng này sẽ được thực hiện trong năm 2014. Ngày 03/07/2014 Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần 2, theo đó, Công ty sở hữu 5% vốn điều lệ của Công ty này là 4.174.000.000 VND.

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

Theo Nghị quyết số 01/2015/NQ-HĐQT ngày 28/01/2015, Hội đồng quản trị đã thông qua việc Công ty sẽ tiến hành chuyển nhượng 5% vốn góp của Công ty trong dự án cho Công ty Soleman Services S.A với giá trị chuyển nhượng là 4.174.000.000 đồng, Đến ngày 31/03/2015 đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

(e) Biến động trong năm của dự phòng giảm giá đầu tư tài chính như sau :

	Từ 01/01/2015 Đến 31/03/2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	5.273.638.071	2.162.037.016
Trích lập trong kỳ	-	3.111.601.055
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>5.273.638.071</b>	<b>5.273.638.071</b>

**4.13 Chi phí trả trước dài hạn**

	31/13/2015 VND	01/01/2015 VND
Chi phí cải tạo, sửa chữa	946.861.784	452.226.635
Chi phí công cụ xuất dùng	704.899.793	1.189.723.924
Thuế bãi đậu xe	612.761.631	
Khác	367.985.825	
	<b>2.632.509.133</b>	<b>1.641.950.559</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

**4.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/03/2013 VND	01/01/2015 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại / phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ / (chịu thuế) :		
Chi phí phải trả	(154.850.268)	(154.850.268)
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	6.820.583	6.820.583
Lỗi tính thuế từ HĐKD thông thường 2014	573.601.212	1.144.113.219
	<u>425.571.527</u>	<u>996.083.534</u>

**4.15 Tài sản dài hạn khác**

	31/12/2014 VND	01/01/2015 VND
Ký quỹ phục hồi môi trường đối với mỏ bùn	168.193.559	143.935.740
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng	16.950.937	16.950.937
	<u>185.144.496</u>	<u>160.886.677</u>

**4.16 Lợi thế thương mại**

	31/03/2015 VND	01/01/2015 VND
Giá phí khoản đầu tư (mua thêm 8% vốn điều lệ của công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21)	8.000.000.000	8.000.000.000
Giá trị thuần tại thời điểm mua	4.194.721.209	4.194.721.209
<i>Trong đó: Vốn đầu tư CSH</i>	944.000.000	944.000.000
<i>    Quý đầu tư phát triển</i>	143.169.884	143.169.884
<i>    Lợi nhuận chưa phân phối</i>	3.107.641.325	3.107.641.325
Lợi thế thương mại (phân bổ 5 năm)	3.805.278.791	3.805.278.791
Lợi thế thương mại đã phân bổ	(761.055.760)	(570.791.820)
	<u>3.044.223.031</u>	<u>3.234.486.971</u>

**4.17 Thuế**

**Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31/12/2014 VND	01/01/2015 VND
Thuế giá trị gia tăng	802.308.774	450.817.042
Thuế tiêu thụ đặc biệt	69.230.113	87.368.574
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.311.819.566	3.797.329.326
Thuế thu nhập cá nhân	82.790.645	58.456.059
Thuế tài nguyên	19.445.880	15.242.280
Phí môi trường	43.247.520	43.060.374
	<u>2.328.842.498</u>	<u>4.452.273.655</u>

**4.18 Phải trả khác, phải nộp ngắn hạn khác**

	31/03/2015 VND	01/01/2015 VND
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	53.705.328	17.245.728
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh	6.768.609.515	5.135.590.038
Cổ tức còn phải trả	342.760.155	420.230.660
Các khoản phải trả khác	593.551.341	713.636.133
	<u>7.758.626.339</u>	<u>6.286.702.559</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỸ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

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

	Từ 01/01/2015 Đến 31/03/2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	4.046.974.898	5.211.275.943
Phát sinh trong năm :		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/thuộc chủ sở hữu Công ty	-	2.228.918.184
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/thuộc cổ đông thiểu số		168.568.862
Thu khác	5.315.000	113.867.000
Sử dụng quỹ		
- Chi khen thưởng phúc lợi	(991.546.394)	(3.675.655.091)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.060.743.534</b>	<b>4.046.974.898</b>

**4.20 Phải trả khác, phải nộp dài hạn khác**

	31/03//2015 VND	01/01/2015 VND
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	5.893.218.430	5.815.218.430
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	58.447.016.659	58.447.016.659
	<b>78.674.764.135</b>	<b>78.596.764.135</b>

Trong quý 1 năm 2014, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 1.633.019.477 VND (năm 2014 là 5.135.590.038 VND).

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



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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

**4.21 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu và các quỹ**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Năm trước</b>						
Số dư 01/01/2014	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	34.031.363.970	154.200.516.4216	509.864.573.689
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	42.673.752.148	42.673.752.148
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	(2.228.918.184)	(2.228.918.184)
Chia cổ tức 2013	-	-	-	-	(12.835.459.700)	(12.835.459.700)
Chia cổ tức 2014	-	-	-	-	(12.835.459.700)	(12.835.459.700)
Thường HĐQT và BKS	-	-	-	-	(95.000.000)	(95.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(5.135.590.038)	(5.135.590.038)
<b>Số dư 31/12/2013</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>(18.474.260.952)</b>	<b>34.031.363.970</b>	<b>163.743.840.947</b>	<b>519.407.898.215</b>
<b>Năm nay</b>						
Số dư 01/01/2015	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	34.031.363.970	163.743.840.947	519.407.898.215
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	5.774.588.716	5.774.588.716
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Thường HĐQT	-	-	-	-	(319.000.000)	(319.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	(1.633.019.477)	(1.633.019.477)
<b>Số dư 31/12/2014</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>(18.474.260.952)</b>	<b>34.031.363.970</b>	<b>167.566.410.186</b>	<b>523.230.467.454</b>

**Vốn đầu tư của chủ sở hữu :** Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 11 ngày 6 tháng 8 năm 2014, vốn điều lệ của Công ty là 193.363.710.000 VND, chia thành 19.336.371 cổ phần.

**Cổ phiếu quỹ :** Đến ngày 31 tháng 03 năm 2015, Công ty đã mua lại 1.000.000 cổ phiếu quỹ với tổng số tiền là 18.474.260.952 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

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

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

	Từ 01/01/2015 Đến 31/03/2015 VND	2014 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	193.363.710.000	193.363.710.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Trừ : Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá)	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	183.363.710.000	183.363.710.000
Chia cổ tức trong kỳ	-	25.670.919.400

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 vào ngày 05 tháng 04 năm 2014, cổ tức năm 2014 dự kiến tỷ lệ là 15%.

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

**Cổ phiếu**

-	31/03/2015	01/01/2015
Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(1.000.000)	(1.000.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.336.371	18.336.371
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND
- Cổ phiếu ưu đãi : không có		





CÔNG TY CỔ PHẦN THỂ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

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

**5.1 Doanh thu**

	Quý 1/2015 VND	Quý 1/2014 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>25.367.832.752</b>	<b>30.104.334.653</b>
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	5.991.617.205	5.546.933.714
Doanh thu bán đất nền	2.038.807.996	2.357.430.693
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	14.771.553.050	19.513.699.794
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	2.558.581.774	2.686.270.452
Doanh thu dịch vụ khác	7.272.727	
<b>Các khoản giảm trừ (thuế tiêu thụ đặc biệt)</b>	<b>(221.049.650)</b>	<b>(407.115.734)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>25.146.783.102</b>	<b>29.697.218.919</b>

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	Quý 1/2015 VND	Quý 1/2014 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	1.646.278.538	1.759.873.874
Giá vốn bán đất nền	775.086.021	465.584.375
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	6.132.428.129	6.515.434.243
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	3.191.527.363	3.138.872.543
	<b>11.745.320.051</b>	<b>11.879.765.035</b>

**Giá vốn hàng bán theo yếu tố:**

	Quý 1/2015 VND	Quý 1/2014 VND
Chi phí nguyên vật liệu	893.063.234	1.108.426.915
Chi phí nhân công	4.227.045.976	4.819.959.509
Chi phí khấu hao	1.807.650.213	1.451.374.892
Chi phí đất	775.086.021	465.584.375
Chi phí khác	4.042.474.607	4.034.419.344
	<b>11.745.320.051</b>	<b>11.879.765.035</b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 1/2015 VND	Quý 1/2014 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và tiền cho vay	1.738.963.199	1.757.591.231
Lãi chênh lệch tỷ giá	3.308	
	<b>1.738.966.507</b>	<b>1.757.591.231</b>

**5.4 Chi phí bán hàng**

	Quý 1/2015 VND	Quý 1/2014 VND
Chi phí nhân viên	625.644.418	610.952.952
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.281.614	215.745.645
Các chi phí khác	1.813.520.440	2.082.488.866
	<b>2.443.446.472</b>	<b>2.909.187.463</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

**5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý 1/2015 VND	Quý 1/2014 VND
Chi phí nhân viên	2.423.158.754	2.271.355.455
Chi phí khấu hao tài sản cố định	26.501.167	111.977.472
Các chi phí khác	1.480.032.603	1.592.307.800
	<b>3.929.692.524</b>	<b>3.975.640.727</b>

**5.6 Thu nhập khác**

	Quý 1/2015 VND	Quý 1/2014 VND
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính		2.426.406
Thu thanh lý tài sản cố định		-
Thu khác	28.303.636	34.441.546
	<b>28.303.636</b>	<b>36.867.952</b>

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

	Quý 1/2015 VND	Quý 1/2014 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.312.232.898	2.803.195.685
Chi phí/ (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	570.512.007	-
	<b>1.882.744.905</b>	<b>2.803.195.685</b>

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

	Quý 1/2015 VND	Quý 1/2014 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	8.242.479.873	12.555.187.130
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chênh lệch vĩnh viễn		
Chi phí không được khấu trừ	276.567.240	181.240.258
Chênh lệch tạm thời		
Bù trừ lỗ của hoạt động SXKD thông thường năm trước.	(2.593.236.396)	
Lỗ (lãi) không tính thuế (chuyển lỗ tại công ty con)	38.884.276	5.371.180
<b>Lợi nhuận tính thuế</b>	<b>5.964.694.993</b>	<b>12.741.798.568</b>
Thuế suất	<b>22%</b>	<b>22%</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>1.312.232.898</b>	<b>2.803.195.685</b>

**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Quý 1/2015 VND	Quý 1/2014 VND
(Thu nhập)/ Chi phí thuế hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời :		
- Lỗ tính thuế HDKD thông thường năm trước chuyển kỳ sau	570.512.007	-
	<b>570.512.007</b>	<b>-</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

**5.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Quý 1/2015 VND	Quý 1/2014 VND
Lợi nhuận sau thuế của chủ sở hữu Công ty	4.141.569.239	6.834.040.660
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong kỳ	-	-
Số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	18.336.371 CP	18.336.371 CP
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>226 VND/CP</b>	<b>373 VND/CP</b>

**5.9 Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Quý 1/2015 VND	Quý 1/2014 VND
Lợi nhuận sau thuế của chủ sở hữu Công ty	4.141.569.239	6.834.040.660
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong kỳ	-	-
Số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	18.336.371 CP	18.336.371 CP
Số cổ phiếu dự kiến phát hành thêm	-	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>226 VND/CP</b>	<b>373 VND/CP</b>

009  
 ĐNC  
 Ô PH  
 Ế K  
 P. HC

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

**6. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

Kết quả kinh doanh cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2014 và 31 tháng 03 năm 2015

Đơn vị tính : triệu VND

	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tầm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Khác		Cộng	
	Q1/2015	Q1/2014	Q1/2015	Q1/2014	Q1/2015	Q1/2014	Q1/2015	Q1/2014	Q1/2015	Q1/2014	Q1/2015	Q1/2014
Doanh thu bán cho bên ngoài	2.039	2.357	5.992	5.547	14.555	19.112	2.554	2.681	7	-	25.146	29.697
Giá vốn	(775)	(466)	(1.646)	(1.760)	(6.132)	(6.515)	(3.191)	(3.139)	-	-	(11.745)	(11.880)
<b>Kết quả bộ phận</b>	<b>1.264</b>	<b>1.891</b>	<b>4.345</b>	<b>3.787</b>	<b>8.422</b>	<b>12.597</b>	<b>(637)</b>	<b>(458)</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>13.401</b>	<b>17.817</b>
Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.373)	(6.885)
Doanh thu tài chính	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.738	1.758
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(135)
Lãi (lỗ) liên doanh, liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(522)	-
Thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.312)	(2.803)
Thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(570)	-
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.359</b>	<b>9.752</b>
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	458	207	91	-	50	-	-	207	549
Chi phí khấu hao	-	-	363	348	300	271	1.175	1.133	-	2	1.838	1.752
Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2013	Đơn vị tính : triệu VND											
	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tầm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Khác		Cộng	
	31/03/15	01/01/15	31/03/15	01/01/15	31/03/15	01/01/15	31/03/15	01/01/15	31/03/15	01/01/15	31/03/15	01/01/15
Tài sản bộ phận	265.216	245.755	13.088	13.473	60.905	51.262	35.607	36.780	173.613	148.849	548.615	496.119
Tài sản không phân bổ											81.083	132.139
<b>Cộng tài sản</b>	<b>265.216</b>	<b>245.755</b>	<b>13.088</b>	<b>13.473</b>	<b>60.905</b>	<b>51.262</b>	<b>35.607</b>	<b>36.780</b>	<b>173.613</b>	<b>148.849</b>	<b>629.698</b>	<b>628.258</b>
Nợ phải trả bộ phận	58.591	59.302	25.759	26.426	2.974	3.383	936	1.143	-	-	88.260	90.254
Nợ phải trả không phân bổ											7.565	8.538
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>58.591</b>	<b>59.302</b>	<b>25.759</b>	<b>26.426</b>	<b>2.974</b>	<b>3.383</b>	<b>936</b>	<b>1.143</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>95.825</b>	<b>98.792</b>

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



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

**7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

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

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

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/03/2015	01/01/2015	31/03/2015	01/01/2015
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	77.200	126.817	77.200	126.817
Phải thu khách hàng	3.242	2.511	3.242	2.511
Phải thu khác	25.625	1.205	25.625	1.205
	<b>106.067</b>	<b>130.533</b>	<b>106.067</b>	<b>130.533</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	1.577	1.100	1.577	1.100
Các khoản phải trả khác	7.484	5.871	7.484	5.871
	<b>9.061</b>	<b>6.971</b>	<b>9.061</b>	<b>6.971</b>

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 03 năm 2015 và ngày 01 tháng 01 năm 2015. Tuy nhiên Ban Giám đốc ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

**8. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

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

Nội dung nghiệp vụ	Quý 1 năm 2015 VND	Quý 1 năm 2014 VND
<b>Bảo Tuổi trẻ (cổ đông)</b> Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.633.019.477	1.385.222.163

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


Nội dung nghiệp vụ	31/03/2015 VND	01/01/2015 VND
<b>Bảo Tuổi Trẻ</b> Phải trả - lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	6.768.609.515	5.135.590.038

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

	Quý 1 năm 2015 VND	Quý 1 năm 2014 VND
Lương và thưởng, thủ lao, các khoản khác	1.057.012.400	1.154.446.000



**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
Người lập/ Kế toán trưởng



**NGUYỄN MẠNH HÀO**  
Tổng Giám đốc  
TP Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 04 năm 2015





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

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc  
----- 00000 -----

Số: ....63...../CV-2015

TP.HCM, ngày 15 tháng 5 năm 2015

**Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**  
**- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**

**V/v: Giải trình kết quả kinh doanh quý 1/2015 tại công ty mẹ.**

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 xin giải trình về việc kết quả kinh doanh quý 1/2015 tại công ty mẹ giảm so với quý 1/2014 như sau:

Khoản mục	Quý 1/2015	Quý 1/2014	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần	8.037.697.928	7.904.364.407	133.333.521	1,69%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.559.903.527	1.784.061.583	(225.800.199)	(12,66)%
Chi phí hoạt động TC	1.955.967.400	1.287.952.362	668.015.038	51,87%
Lợi nhuận sau thuế	2.687.908.170	3.093.325.136	(405.416.965)	(13,11)%

Lợi nhuận sau thuế quý 1/2015 giảm 13,11% so với quý 1/2014 do các nguyên nhân sau:

Chi phí quản lý doanh nghiệp quý 1/2015 giảm 225.800.199 so với quý 1/2014 do giảm chi phí nhân viên.

Chi phí hoạt động tài chính tăng 668.015.038 so với quý 1/2014: do quý 1/2015 lập dự phòng lỗ đầu tư tài chính vào công ty liên doanh tăng.

Các khoản mục trên làm lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 13,11% so với quý 1/2014. Công ty xin giải trình để Ủy Ban Chứng Khoán, Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM và quý cổ đông được rõ.

Trân trọng kính chào.

**TM. CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**  
Tổng Giám Đốc  
  
**Nguyễn Mạnh Hào**