



**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**

## **QUÝ 4 NĂM 2014**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>417,141,149,701</b>	<b>381,229,244,791</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>89,315,713,160</b>	<b>99,047,904,815</b>
Tiền	111		6,974,263,717	2,436,009,659
Các khoản tương đương tiền	112		82,341,449,443	96,611,895,156
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>95,227,666,667</b>	-
Đầu tư ngắn hạn	121		95,227,666,667	-
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>	<b>4.2</b>	<b>5,101,092,417</b>	<b>2,898,081,523</b>
Phải thu khách hàng	131		1,959,924,247	147,198,725
Trả trước cho người bán	132		2,616,203,675	651,205,068
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135		852,764,495	2,427,477,730
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(327,800,000)	(327,800,000)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.3</b>	<b>226,926,459,547</b>	<b>278,929,105,270</b>
Hàng tồn kho	141		226,926,459,547	278,929,105,270
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>570,217,910</b>	<b>354,153,183</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		354,373,910	319,705,183
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158		215,844,000	34,448,000



**TÀI SẢN**

<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>150,575,093,184</b>	<b>178,987,568,240</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>53,405,990</b>	<b>112,444,466</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	<b>4.4</b>	53,405,990	112,444,466
Nguyên giá	222		3,695,538,162	3,695,538,162
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3,642,132,172)	(3,583,093,696)
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	<b>4.5</b>	-	-
Nguyên giá	228		45,662,840	45,662,840
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45,662,840)	(45,662,840)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>4.6</b>	<b>12,931,395,643</b>	<b>13,850,305,582</b>
Nguyên giá	241		36,269,460,819	35,811,198,868
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(23,338,065,176)	(21,960,893,286)
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.7</b>	<b>136,577,818,168</b>	<b>164,831,757,957</b>
Đầu tư vào công ty con	251		118,917,150,000	121,670,598,342
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		31,818,808,000	48,514,808,000
Đầu tư dài hạn khác	258		45,297,400,000	40,750,000,000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(59,455,539,832)	(46,103,648,385)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1,012,473,383</b>	<b>193,060,235</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.8	1,012,473,383	193,060,235
Tài sản dài hạn khác	268	4.9	-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>567,716,242,885</b>	<b>560,216,813,031</b>



<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>91,270,976,612</b>	<b>77,070,235,315</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>12,674,212,477</b>	<b>16,000,102,830</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
Phải trả cho người bán	312	4.10	155,682,016	107,490,950
Người mua trả tiền trước	313	4.11	185,045,756	187,471,688
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.12	3,426,564,050	4,422,005,685
Phải trả công nhân viên	315		1,000,000,000	1,075,046,833
Chi phí phải trả	316	4.13	-	1,602,000,000
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.14	5,790,613,991	5,421,389,331
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.15	2,116,306,664	3,184,698,343
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>78,596,764,135</b>	<b>61,070,132,485</b>
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	4.16	78,596,764,135	61,070,132,485
Vay và nợ dài hạn	334		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	4.17	-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339		-	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>476,445,266,273</b>	<b>483,146,577,716</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.18</b>	<b>476,445,266,273</b>	<b>483,146,577,716</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		193,363,710,000	193,363,710,000
Thặng dư vốn cổ phần	412		146,743,244,250	146,743,244,250
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		(18,474,260,952)	(18,474,260,952)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		13,317,849,091	13,317,849,091
Quỹ dự phòng tài chính	418		19,336,371,000	19,336,371,000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		122,158,352,884	128,859,664,327
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>567,716,242,885</b>	<b>560,216,813,031</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
Tài sản thuê ngoài		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
Ngoại tệ các loại			
- USD	4.1	413,887.19	389,757.26
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-



NGUYỄN THỊ MINH TÂN  
Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH HÀO

Tổng Giám Đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 02 năm 2015

C.P.P.

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

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

	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4/2014	LŨY KẾ QUÝ 4/2014	QUÝ 4/2013	LŨY KẾ QUÝ 4/2013
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		18,404,736,701	129,932,073,793	6,234,084,115	24,375,838,404
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	5.1	<b>18,404,736,701</b>	<b>129,932,073,793</b>	<b>6,234,084,115</b>	<b>24,375,838,404</b>
Giá vốn hàng bán	11	5.2	4,960,297,550	68,093,565,671	2,836,450,265	9,746,905,372
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>13,444,439,151</b>	<b>61,838,508,122</b>	<b>3,397,633,850</b>	<b>14,628,933,032</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	3,218,193,162	7,578,385,751	1,593,792,354	16,364,911,815
Chi phí tài chính	22		5,410,170,328	27,184,555,411	3,097,973,039	5,170,528,025
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-	-	-
Chi phí bán hàng	24		47,852,805	143,250,214	14,200,000	43,311,191
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.4	2,947,915,412	9,281,769,360	2,647,026,829	8,908,713,531
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>8,256,693,768</b>	<b>32,807,318,888</b>	<b>(767,773,664)</b>	<b>16,871,292,100</b>
Thu nhập khác	31	5.5	9	120,448,467	11,854,513,182	11,857,429,882
Chi phí khác	32		15,600,000	132,714,555	10,000,000	314,927,285
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(15,599,991)</b>	<b>(12,266,088)</b>	<b>11,844,513,182</b>	<b>11,542,502,597</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>8,241,093,777</b>	<b>32,795,052,800</b>	<b>11,076,739,518</b>	<b>28,413,794,697</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.6	3,028,657,586	8,140,573,322	4,415,804,993	9,525,586,752
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.6	(1,149,413,148)	(819,413,148)	(1,528,196,093)	(4,539,591,330)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)</b>			<b>6,361,849,339</b>	<b>25,473,892,626</b>	<b>8,189,130,618</b>	<b>23,427,799,275</b>
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ)	4.14		951,682,453	5,135,590,038	856,010,577	4,840,263,174
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>5,410,166,886</b>	<b>20,338,302,588</b>	<b>7,333,120,041</b>	<b>18,587,536,101</b>



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



**NGUYỄN MẠNH HÀO**  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 02 năm 2015

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

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

	Mã số	LŨY KẾ QUÝ 4/2014 VND	LŨY KẾ QUÝ 4/2013 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	32,795,052,800	28,413,794,697
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	1,436,210,366	1,404,650,945
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	13,351,891,447	5,170,528,025
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(81,411,375)	(40,369,354)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(7,495,987,969)	(16,289,897,060)
Chi phí lãi vay	06	-	-
<b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>40,005,755,269</b>	<b>18,658,707,253</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(2,203,010,894)	(57,790,703)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	52,002,645,723	(9,387,508,886)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	29,987,951,664	(3,072,097,023)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(34,668,727)	(69,728,642)
Tiền lãi vay đã trả	13	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(9,402,494,707)	(8,425,782,250)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	401,047,962	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(1,550,090,631)	(3,422,436,732)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>109,207,135,659</b>	<b>(5,776,636,983)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(458,261,951)	-
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(95,227,666,667)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(28,373,400,000)	(3,470,000,000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	23,110,210,000	33,324,800,000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7,495,987,969	16,289,897,060
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(93,453,130,649)</b>	<b>46,144,697,060</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	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(25,567,608,040)	(36,393,346,143)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(25,567,608,040)</b>	<b>(36,393,346,143)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ</b>	<b>50</b>	<b>(9,813,603,030)</b>	<b>3,974,713,934</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ</b>	<b>60</b>	<b>99,047,904,815</b>	<b>95,032,821,527</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	81,411,375	40,369,354
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ</b>	<b>70</b>	<b>89,315,713,160</b>	<b>99,047,904,815</b>



NGUYỄN THỊ MINH TÂN  
Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN MẠNH HÀO  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 02 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") (tên giao dịch đối ngoại là Century 21 Joint Stock Company, C21) là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0300978657 (số đăng ký kinh doanh cũ 064078) đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 10 vào ngày 8 tháng 8 năm 2011.

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

- Xây dựng công nghiệp và dân dụng;
- Sửa chữa nhà và trang trí nội thất;
- Sản xuất vật liệu xây dựng, xây dựng cầu đường, san lấp mặt bằng, kinh doanh nhà ở (xây dựng nhà để bán hoặc cho thuê);
- Mua, bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất;
- Dịch vụ thương mại;
- Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
- Kinh doanh nhà khách – nhà nghỉ có kinh doanh du lịch – bãi cắm trại du lịch – làng du lịch – nhà hàng (không kinh doanh tại thành phố Hồ Chí Minh);
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản;
- Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô;
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch : khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn sao và không kinh doanh tại trụ sở);
- Giáo dục mầm non – Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục thể thao và giải trí: câu cá, trò chơi trên mặt nước;
- Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng, điều dưỡng (trừ khám chữa bệnh);
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét.

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

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.

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

- 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.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, tổng số nhân viên của Công ty là 56 người (vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 57 người).



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính 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.

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giá gốc. Các chính sách kế toán được Công ty áp dụng nhất quán và phù hợp với các chính sách kế toán đã được sử dụng trong những năm trước.

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

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

#### 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, được lập dự phòng theo Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính, như sau :
  - \* 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 chủ yếu 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 cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giảm giá trị chi phí đầu tư xây dựng dự án thuộc quyền sở hữu của Công ty có thể xảy ra dựa trên bằng chứng hợp lý về sự giảm giá trị vào thời điểm cuối năm tài chính. Các khoản tăng hoặc giảm dự phòng này được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### **3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

Máy móc thiết bị	2 - 7 năm
Phương tiện vận tải	3 năm
Dụng cụ quản lý	3 - 6 năm

### **3.6 Tài sản cố định vô hình**

Phần mềm kế toán được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được phân bổ trong thời gian 3 năm. Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 45.662.840 VND.

### **3.7 Bất động sản đầu tư**

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra tính đến thời điểm xây dựng hoàn thành bất động sản đó.

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

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

### **3.8 Các khoản đầu tư**

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

Lợi nhuận phát sinh từ các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở thông báo phân phối lợi nhuận từ các công ty này.

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 (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch xác định trong phương án kinh

doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

### **3.9 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.

### **3.10 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.

### **3.11 Trích lập các quỹ**

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; Quỹ dự trữ bắt buộc (quỹ dự phòng tài chính) với mức trích 5% lợi nhuận sau thuế để bổ sung vốn cho đến khi quỹ này bằng 10% vốn điều lệ; và các quỹ khác (quỹ đầu tư phát triển..).

### **3.12 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.

#### ***Doanh thu từ tiền lãi***

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

#### ***Thu nhập từ lợi nhuận được chia***

Thu nhập từ lợi nhuận được chia được ghi nhận khi quyền nhận lợi nhuận được xác lập.

### **3.13 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 22% thu nhập chịu thuế.

### 3.14 Các bên có liên quan

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

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

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Khải Hoàn	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
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
Báo Tuổi trẻ	Việt Nam	Cổ đồng

11

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Tiền mặt tồn quỹ	187.046.254	340.842.572
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.787.217.463	2.095.167.087
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	82.341.449.443	96.611.895.156
	<b>89.315.713.160</b>	<b>99.047.904.815</b>

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

**4.2 Các khoản phải thu**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Phải thu khách hàng	1.959.924.247	147.198.725
Ứng trước cho nhà cung cấp	2.616.203.675	651.205.068
Các khoản phải thu khác (a)	852.764.495	2.427.477.730
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (b)	(327.800.000)	(327.800.000)
	<b>5.101.092.417</b>	<b>2.898.081.523</b>

(a) Chi tiết khoản phải thu khác bao gồm:

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	13.571.100	2.733.000
Phải thu nhân viên/cho mượn tiền	381.500.000	205.500.000
Ký quỹ đền bù đất KDC Sông Giồng	-	1.683.244.730
Phải thu khác	457.693.395	536.000.000
	<b>852.764.495</b>	<b>2.427.477.730</b>

(b) Biến động trong kỳ của dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu kỳ	327.800.000	327.800.000
Trích lập trong năm	-	-
Xóa nợ phải thu khác đã lập dự phòng	(327.800.000)	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>327.800.000</b>

**4.3 Hàng tồn kho**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Sông Giồng, Quận 2	4.430.099.349	8.938.248.857
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	76.764.206.111	126.022.060.272
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn	71.526.692.024	70.323.202.922
- Khu cao ốc - căn hộ Huỳnh Tấn Phát, Quận 7	73.518.244.351	73.319.967.597
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	687.217.712	325.625.622
	<b>226.926.459.547</b>	<b>278.929.105.270</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	195.344.489.880	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	1.462.046.712	1.322.767.726
	<b>226.926.459.547</b>	<b>278.929.105.270</b>

**4.4 Tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2014	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	3.695.538.162
Tăng trong năm	-	-	-	-
Vào ngày 31/12/2014	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	3.695.538.162
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2014	387.452.000	2.832.521.662	363.120.034	3.583.093.696
Khấu hao trong năm	18.750.000	-	40.288.476	59.038.476
Vào ngày 31/12/2014	406.202.000	2.832.521.662	403.408.510	3.642.132.172
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2014	34.375.000	-	78.069.466	112.444.466
Vào ngày 31/12/2014	15.625.000	-	37.780.990	53.405.990

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.446.762.462 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 3.446.762.462 VND).

**4.5 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 01/01/2014	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	35.811.198.868
Tăng trong năm		458.261.951		458.261.951
Vào ngày 31/12/2014	2.933.909.250	26.030.913.735	7.304.637.834	36.269.460.819
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2014	782.375.799	19.230.614.059	1.947.903.428	21.960.893.286
Khấu hao trong năm	-	1.084.986.374	292.185.516	1.377.171.890
Vào ngày 31/12/2014	782.375.799	20.315.600.433	2.240.088.944	23.338.065.176
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2014	2.151.533.451	6.342.037.725	5.356.734.406	13.850.305.582
Vào ngày 31/12/2014	2.151.533.451	5.715.313.302	5.064.548.890	12.931.395.643

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Đầu tư vào công ty con	118.917.150.000	94.117.150.000
- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 (a)	17.187.150.000	9.187.150.000
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 (b)	80.000.000.000	80.000.000.000
- Công ty TNHH TM XD Khải Hoàn (c)	1.730.000.000	1.730.000.000
- Công ty TNHH Khoáng Sản Sài Gòn Thế Kỷ 21 (d)	-	3.200.000.000
- Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21 (e)	-	27.553.448.342
- Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 (f)	20.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	31.818.808.000	48.514.808.000
- Công ty TNHH Tân Uyên (g)	15.000.000.000	15.000.000.000
- Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (h)	16.818.808.000	16.818.808.000
- Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài (i)	-	16.696.000.000
Đầu tư dài hạn khác	45.297.400.000	40.750.000.000
- Mua 675.000 CP Chứng khoán Viễn Đông mệnh giá 10.000 VND/CP (j)	6.750.000.000	6.750.000.000
- Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12 (k)	34.373.400.000	34.000.000.000
- Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài (l)	4.174.000.000	-
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(59.455.539.832)	(46.103.648.385)
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 (b)	(33.428.593.497)	(28.939.184.963)
- Công ty TNHH Khoáng Sản Sài Gòn Thế Kỷ 21 (d)	-	(2.426.406)
- Công ty TNHH Tân Uyên (g)	(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
- Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (h)	(5.753.308.264)	-
- Công ty Chứng khoán Viễn Đông (j)	(5.273.638.071)	(2.162.037.016)
	<b>136.577.818.168</b>	<b>164.831.757.957</b>

(a) Đây là khoản tiền chi góp vốn vào Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 (chiếm 85% vốn điều lệ) theo 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. Hoạt động chính của công ty này là khai thác nước khoáng, bún khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.

Nghị quyết số 02/2014/NQ – HĐQT ngày 14/03/2014, Hội đồng quản trị Công ty CP Thế Kỷ 21 quyết định nhận chuyển nhượng 8% vốn điều lệ của Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 từ ông Bùi Quốc Toàn – Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 – với tổng giá trị là 8 tỷ đồng. Đến 31/12/2014 đã hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng, tăng tỷ lệ góp vốn của công ty tại công ty TNHH Sao Mai TK21 lên 85%.

(b) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 (chiếm 100% vốn điều lệ) theo 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. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim.

Đến 31 tháng 12 năm 2014, Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 vẫn đang trong tình trạng lỗ và Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.

(c) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH thương mại xây dựng Khải Hoàn (chiếm 98,86% vốn điều lệ) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH có 2 thành viên trở lên số 043310 ngày 22 tháng 5 năm 1997 và đã đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 25 tháng 2 năm 2008.

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

- (d) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH Khoáng Sản Sài Gòn Thế Kỷ 21 (chiếm 51% vốn điều lệ) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH có 2 thành viên trở lên số 3401058517 ngày 20 tháng 9 năm 2013. Theo đó, công ty góp 51% vốn điều lệ tương đương với 51 tỉ đồng, và đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, công ty đã góp được 3,2 tỷ đồng.

Nghị quyết số 01/2014/NQ – HĐQT ngày 13/03/2014, Hội đồng quản trị Công ty CP Thế Kỷ 21 quyết định chuyển nhượng 51% vốn điều lệ của Công ty TNHH Khoáng Sản Sài Gòn Thế Kỷ 21. Đến 31 tháng 03 năm 2014, Công ty CP Thế Kỷ 21 đã thu toàn bộ số vốn đã góp với số tiền là 3,2 tỷ đồng.

- (e) Đây là công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21 (vốn điều lệ: 10 tỷ) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH một thành viên 3304000013 ngày 12 tháng 9 năm 2006, là giá trị khoản đầu tư dự án khu du lịch Điện Ngọc tại công ty mẹ được chuyển dự án cho công ty con để tiến hành góp vốn vào công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 29 tháng 3 năm 2010 với Công ty Indochina Quảng Nam Resort Holding Ltd. và Công ty Indochina Quảng Nam Resort Holding II, được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận đầu tư số 331032000004 ngày 15 tháng 6 năm 2010, theo đó, Công ty sở hữu 25% vốn điều lệ công ty này bằng việc góp toàn bộ các khoản chi thực tế đã đầu tư xây dựng dự án khu du lịch Thế Kỷ 21, Điện Ngọc, được các bên thống nhất trị giá phần góp vốn liên doanh của Công ty là 27.553.448.342 VND, tương đương 1,5 triệu USD.

Ngày 01/04/2014 Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21 đã chuyển nhượng 13% vốn điều lệ tại công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort cho Indochina Holdings Group Limited với giá là 7.387.110.000 đồng; chuyển nhượng 12% vốn điều lệ cho Indochina Quang Nam Resort Holding Ltd với giá là 6.336.650.000 đồng. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất tài chính 13.829.688.342 đồng cho khoản đầu tư này.

Nghị quyết số 08/2014/NQ-HĐQT ngày 05/12/2014, Hội đồng quản trị Công ty CP Thế Kỷ 21 quyết định giải thể Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21. Đến ngày 31/12/2014 Công ty đang thực hiện các thủ tục giải thể theo luật định.

- (f) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21 (chiếm 100% vốn điều lệ) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH một thành viên 1701953958 ngày 04 tháng 04 năm 2014. Theo đó, công ty góp 100% vốn điều lệ tương đương với 20 tỉ đồng, và đến ngày 30 tháng 09 năm 2014, công ty đã góp đủ 100% vốn điều lệ.
- (g) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH Tân Uyên (công ty liên kết, chiếm 41% vốn điều lệ của Công ty này); tuy nhiên đến nay công ty này đã ngưng hoạt động do tình hình thua lỗ, các bên tham gia đầu tư vẫn chưa thống nhất việc tuyên bố phá sản và toàn bộ tài sản đã được giao cho Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam – đại diện cho các chủ nợ – để bán thanh lý tài sản giải quyết nợ quá hạn tại Ngân hàng. Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất 100% cho khoản đầu tư này.
- (h) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (công ty liên doanh) theo 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 2014 Công ty đã góp được 16.818.808.000 VND. Hiện nay, công ty này đang trong giai đoạn quy hoạch và đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.
- Đến 30 tháng 09 năm 2014, Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21 vẫn đang trong tình trạng lỗ và Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này
- (i) 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 của Công ty này là 16.696.000.000 VND.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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. với giá trị chuyển nhượng là 43,827 tỷ VND tương đương với 2,1 triệu USD.

Ngoài ra, theo Nghị quyết số 08/2013/NQ-HĐQT vào ngày 22 tháng 11 năm 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. 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.

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

- (j) 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.
- (k) 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. 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.

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

	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014 VND	2013 VND
Số dư đầu kỳ	46.103.648.385	40.933.120.360
Trích lập trong kỳ	24.198.379.943	5.170.528.025
Hoàn nhập, xử lý trong kỳ	(13.832.114.748)	
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>56.469.913.580</b>	<b>46.103.648.385</b>

**4.7 Thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại / (thuế thu nhập hoãn lại phải trả) phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ / (chịu thuế) :		
Lãi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện	(154.850.268)	(136.939.765)
Chi phí phải trả	-	330.000.000
Lỗ tính thuế HKKD thông thường năm 2014	1.167.323.651	
	<b>1.012.473.383</b>	<b>193.060.235</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**4.8 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Thuế giá trị gia tăng	372.768.683	81.616.387
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.028.657.586	4.290.578.971
Thuế thu nhập cá nhân	25.137.781	49.810.327
	<u>3.426.564.050</u>	<u>4.422.005.685</u>

**4.9 Chi phí phải trả**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Chi phí đền bù đất dự án Sông Giồng	-	1.500.000.000
Thù lao hội đồng quản trị	-	102.000.000
	<u>-</u>	<u>3.571.907.647</u>

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

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	-	155.240.467
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh	5.135.590.038	4.840.263.174
Cổ tức còn phải trả	420.230.660	316.919.300
Các khoản phải trả khác	234.793.293	108.966.390
	<u>5.790.613.991</u>	<u>5.421.389.331</u>

**4.11 Quỹ khen thưởng, phúc lợi ("KTPL")**

	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014 VND	Từ 01/01/2013 đến 30/09/2013 VND
Số dư đầu năm	3.184.698.343	4.851.745.111
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	1.273.694.631	-
Sử dụng quỹ		
- Sử dụng chi KTPL	(2.342.086.310)	(2.803.608.732)
<b>Số dư cuối năm</b>	<u>2.116.306.664</u>	<u>2.048.136.379</u>

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

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Khách hàng thuê văn phòng kỹ quỹ	5.815.218.430	5.512.759.780
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	58.447.016.659	34.887.293.659
Indochina Land Holding 2, L.P. – liên quan dự án Điện Ngọc (thuyết minh tại mục 4.6(g))	-	6.335.550.000
	<u>78.596.764.135</u>	<u>61.070.132.485</u>

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

---

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 5.815.218.430 VND (năm 2013 là 4.840.263.174 VND).

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu dân cư 9B-7 Khu đô thị Nam Sài Gòn, Công ty cổ phần 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 của Nam Long lên 60%.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính("DPTC") VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Năm trước</b>							
Số dư 01/01/2013	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	13.317.849.091	19.336.371.000	143.199.348.890	497.486.262.279
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	23.427.799.275	23.427.799.275
Trích lập quỹ DPTC	-	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(1.171.389.964)	(1.171.389.964)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(31.171.830.700)	(31.171.830.700)
Chi thường xuyên HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(584.000.000)	(584.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	(4.840.263.174)	(4.840.263.174)
<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>13.317.849.091</b>	<b>19.336.371.000</b>	<b>128.859.664.327</b>	<b>483.146.577.716</b>
<b>Năm nay</b>							
Số dư 01/01/2014	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	13.317.849.091	19.336.371.000	128.859.664.327	483.146.577.716
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	25.473.892.626	25.473.892.626
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(1.273.694.631)	(1.273.694.631)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(25.670.919.400)	(25.670.919.400)
Chi thường xuyên 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 31/12/2014</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>(18.474.260.952)</b>	<b>13.317.849.091</b>	<b>19.336.371.000</b>	<b>122.158.352.884</b>	<b>476.445.266.273</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu và các quỹ (tiếp theo)****Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

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

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

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

**Cổ phiếu**

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

CÔNG TY THẾ KỶ 21

**THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

5.1	Doanh thu	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014 VND	Từ 01/01/2013 đến 31/12/2013 VND
	Doanh thu cho thuê văn phòng	21.970.667.749	21.594.334.362
	Doanh thu bán đất nền, đất dự án	106.931.399.487	
	Doanh thu dịch vụ chung cư	938.723.830	2.706.049.497
	Doanh thu dịch vụ khác	91.272.727	75.454.545
	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>129.932.073.793</b>	<b>24.375.838.404</b>
5.2	Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014 VND	Từ 01/01/2013 đến 31/12/2013 VND
	Giá vốn cho thuê văn phòng	7.695.963.281	7.529.054.732
	Giá vốn đất nền, đất dự án	59.601.102.805	
	Giá vốn dịch vụ chung cư	796.499.585	2.217.850.640
		<b>68.093.565.671</b>	<b>9.746.905.372</b>
5.3	Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014 VND	Từ 01/01/2013 đến 31/12/2013 VND
	Lãi tiền gửi ngân hàng	7.495.987.969	7.049.897.060
	Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	9.240.000.000
	Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	471.389	-
	Lãi chênh lệch tỷ giá	81.926.393	75.014.755
		<b>7.578.385.751</b>	<b>16.364.911.815</b>
5.4	Chi phí tài chính	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014 VND	Từ 01/01/2013 đến 31/12/2013 VND
	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	27.184.006.195	5.170.528.025
	Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	22.909	-
	Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại	515.018	-
		<b>27.184.555.411</b>	<b>5.170.528.025</b>
5.5	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014 VND	Từ 01/01/2013 đến 31/12/2013 VND
	Chi phí nhân viên quản lý	6.478.483.331	5.184.023.125
	Chi phí khấu hao tài sản	13.833.336	29.146.128
	Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	2.789.452.693	3.695.544.278
		<b>9.281.769.360</b>	<b>8.908.713.531</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**5.6 Thu nhập khác**

	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014 VND	Từ 01/01/2013 đến 31/12/2013 VND
Thu từ vi phạm hợp đồng	117.811.652	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	2.426.406	-
Lãi tiền ký quỹ đến bù dự án Sông Giồng	-	11.854.513.182
Thu khác	210.409	2.916.700
	<b>120.448.467</b>	<b>11.857.429.882</b>

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

	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014 VND	Từ 01/01/2013 đến 31/12/2013 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.140.573.322	9.525.586.752
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(819.413.149)	(4.539.591.330)
	<b>7.321.160.173</b>	<b>4.985.995.422</b>

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

	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014 VND	Từ 01/01/2013 đến 31/12/2013 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	32.795.052.800	28.413.794.697
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chênh lệch vĩnh viễn		
Chi phí không được khấu trừ	482.947.988	664.881.403
Lợi nhuận không chịu thuế	(81.411.375)	(9.240.000.000)
Chênh lệch tạm thời		
Chi phí trích trước chưa chi	-	-
Chi phí trích trước năm ngoài đã chi trong kỳ	(1.500.000.000)	(2.071.907.649)
Chênh lệch đánh giá tài sản dự án Bãi Dài	-	20.375.947.909
Đ. chỉnh lỗ các quý trước tính lại thuế TN theo Q thuế của SXKD thông thường	5.306.016.596	
<b>Lợi nhuận tính thuế</b>	<b>37.002.606.009</b>	<b>38.102.347.008</b>
Thuế suất	22%	25%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>8.140.573.322</b>	<b>9.525.586.752</b>

**Chi phí/ (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014 VND	Từ 01/01/2013 đến 31/12/2013 VND
Chi phí/ (thu nhập) thuế hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời :		
- Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư tiền	17.910.503	(8.581.266)
- Chi phí phải trả	330.000.000	562.976.912
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản đem liên doanh	-	(5.093.986.976)
- Lỗ tính thuế của hoạt động SXKD thông thường	(1.167.323.651)	-
2014	<b>(819.413.148)</b>	<b>(4.539.591.330)</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

**6. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh, bao gồm: đầu tư và kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng và dịch vụ khác  
 Kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: triệu VND

	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Doanh thu bán cho bên ngoài	106.931	-	22.909	24.300	91	75	129.932	24.376
Giá vốn	(59.601)	-	(8.492)	(9.747)	-	-	(68.093)	(9.747)
<b>Kết quả bộ phận</b>	<b>47.330</b>	<b>-</b>	<b>14.417</b>	<b>14.553</b>	<b>91</b>	<b>75</b>	<b>61.839</b>	<b>14.629</b>
Chi phí không phân bổ							(9.425)	(8.952)
Doanh thu tài chính							7.578	16.365
Chi phí tài chính						(312)	(27.185)	(5.171)
Lợi nhuận/(lỗ) khác		11.854					(12)	11.543
Thuế TNDN hiện hành							(8.140)	(9.526)
Thuế TNDN hoãn lại							819	4.540
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>							<b>25.474</b>	<b>23.428</b>
Chi phí mua sắm tài sản			458				458	-
Chi phí khấu hao			1.422	1.376	14	29	1.436	1.405

Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 3 tháng 12 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: triệu VND

	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Tài sản bộ phận	231.028	281.595	13.473	14.162	232.290	165.184	476.790	460.942
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	90.925	99.275
<b>Cộng tài sản</b>							<b>567.716</b>	<b>560.217</b>
Nợ phải trả bộ phận	59.302	36.597	25.770	25.463	-	7.410	85.073	69.463
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	6.198	7.607
<b>Cộng nợ phải trả</b>							<b>91.271</b>	<b>77.070</b>

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

Công ty có các tài sản tài chính như : 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.

Nợ phải trả tài chính của Công ty 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 Công ty.

*Đơn vị tính : Triệu VND*

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	89.316	99.048	89.316	99.048
Phải thu khách hàng	1.960	147	1.960	147
Phải thu khác	525	2.100	525	2.100
	<b>91.801</b>	<b>101.925</b>	<b>91.801</b>	<b>101.925</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	156	107	156	107
Các khoản phải trả khác	5.370	6.683	5.370	6.683
	<b>5.526</b>	<b>6.790</b>	<b>5.526</b>	<b>6.790</b>

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

Công ty có thể gặp phải các rủi ro thị trường và rủi ro tín dụng.

- Rủi ro thị trường: Hoạt động của Công ty 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 Công ty 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. Công ty có rủi ro tín dụng từ hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng), tuy nhiên Công ty 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**8. CÁC THÔNG TIN KHÁC****8.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên có liên quan**

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

Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014 VND	2013 VND
<b>Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21</b>		
Lợi nhuận được chia	-	9.240.000.000
<b>Báo Tuổi Trẻ</b>		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.183.907.585	4.840.263.174
<b>Công ty TNHH Khoáng Sản Sài Gòn Thế Kỷ 21</b>		
Thu hồi vốn góp	(3.200.000.000)	3.200.000.000
<b>Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21</b>		
Góp vốn	-	270.000.000
<b>Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỷ 21</b>		
Góp vốn	20.000.000.000	-

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

Nội dung nghiệp vụ	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
<b>Báo Tuổi Trẻ</b>		
Phải trả - lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.246.740.038	4.840.263.174

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

	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014 VND	Từ 01/01/2013 đến 31/12/2013 VND
Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác	3.376.897.846	3.786.396.600



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



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



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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc  
----- 0000 -----

Số: ...../CV-2015

TP.HCM, ngày 13 tháng 02 năm 2015

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

**V/v: Giải trình kết quả kinh doanh quý 4/2014 tại công ty mẹ.**

Công ty cổ phần Thế Kỳ 21 xin giải trình về việc kết quả kinh doanh quý 4/2014 tại công ty mẹ giảm so với quý 4/2013 như sau:

Khoản mục	Quý 4/2014	Quý 4/2013	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần	18.404.736.701	6.234.084.115	12.170.652.586	195,2%
Giá vốn	4.960.297.550	2.836.450.265	2.123.847.285	74,9%
Doanh thu hoạt động TC	3.218.193.162	1.593.792.354	1.624.400.808	101,9%
Chi phí hoạt động TC	5.410.170.328	3.097.973.039	2.312.197.289	74,6%
Lợi nhuận sau thuế	6.361.849.339	8.189.130.618	(1.827.281.279)	(22,3%)

Lợi nhuận sau thuế quý 4/2014 giảm 22,3% so với quý 4/2013 do các nguyên nhân sau:

Doanh thu thuần tăng 195,2% so cùng kỳ năm ngoái do trong quý 4/2014 doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tăng 12,6 tỷ đồng. Đồng thời giá vốn khoản chuyển nhượng đất này tăng 3,2 tỷ đồng.

Doanh thu hoạt động tài chính tăng so quý 4/2013: Quý 4/2014 số dư tiền gửi ngân hàng tăng.

Chi phí hoạt động tài chính tăng so với 74,6% so với quý 4/2013: do quý 4/2014 lập dự phòng lỗ từ công ty con và đầu tư tài chính tăng.

Các khoản mục trên làm lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 22,3% so với quý 4/2013. Công ty xin giải trình đề 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