



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN THỂ KỶ 21

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 4/2013

NỘI DUNG

Thư của Chủ tịch HĐQT

04

GIỚI THIỆU CÔNG TY

- 05 Thông tin khái quát
- 05 Quá trình hình thành và phát triển
- 07 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 09 Tổ chức kinh doanh và Bộ máy quản lý
- 15 Mục tiêu và định hướng tương lai
- 16 Rủi ro

20

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- 21 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 23 Tổ chức và nhân sự
- 30 Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án
- 33 Tình hình tài chính
- 35 Thông tin cổ đông

37

BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC

- 38 Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh
- 39 Tình hình tài chính
- 41 Đánh giá các chỉ tiêu tài chính
- 44. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý
- 44 Kế hoạch kinh doanh 2013

48

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 49 Đánh giá các mặt hoạt động của công ty
- 49 Đánh giá hoạt động của Ban giám đốc
- 50 Định hướng của HĐQT trong thời gian tới

51

QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 52 Hội đồng quản trị
- 54 Ban kiểm soát
- 58 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích

59

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2012

- 61 Ý kiến kiểm toán
- 62 Báo cáo tài chính

Thư của Chủ tịch HĐQT

Thưa Đại Hội Đồng Cổ Đông,

Năm 2012 tiếp tục là một năm khó khăn của ngành bất động sản. Giao dịch nhà đất chỉ còn khoảng 30% so với năm 2010, chủ yếu là nhà phố nhỏ, các căn hộ giá thấp chủ đầu tư bán lỗ để trả nợ hoặc để giảm bớt hàng tồn kho. Do vậy, năm qua công ty không khởi công xây dựng một công trình nào. Trong năm nay, công ty cũng sẽ không có hàng hóa đưa ra thị trường. Công ty chủ trương chuyển nhượng dự án đã có đủ điều kiện chuyển nhượng nhằm giảm bớt hàng tồn kho, cải thiện dòng tiền. Công ty đã thành công ban đầu trong kế hoạch này.

Nhằm mục đích giảm bớt vốn trong bất động sản, chuyển qua đầu tư vào các ngành sản xuất kinh doanh khác, năm qua Ban TGD đã tích cực tìm kiếm cơ hội đầu tư, đề xuất nhiều phương án nhưng HĐQT chưa quyết định lập dự án đầu tư nào.

Tuy vậy, công ty Thế Kỷ 21 hoạt động ổn định, tài chính lành mạnh. Sau khi đã chi cổ tức 20% vốn điều lệ, công ty vẫn tăng tích lũy từ lãi không chia. Tình hình nội bộ từ HĐQT, Ban TGD đến toàn thể cán bộ nhân viên vẫn tiếp tục đoàn kết nhau, tin tưởng, gắn bó với công ty.

Thực hiện chủ trương giảm bớt thành viên HĐQT kiêm nhiệm song song kế hoạch trẻ hóa nhân sự điều hành, từ tháng 6/2012 một TV (Ô. Trần Công Tuấn) đã thôi giữ chức phó TGD để làm quản trị viên chuyên trách về phát triển dự án và kiểm tra tình hình tài sản nhà đất của công ty.

Từ năm 2012, HĐQT thực hiện đúng vai trò chức năng nhiệm vụ như quy định của Điều lệ đồng thời tham gia công việc cùng với Ban TGD thực hiện các kế hoạch quan trọng: phát triển dự án, tìm kiếm cơ hội đầu tư, các mảng kinh doanh quan trọng. Chủ tịch HĐQT kiêm Chủ tịch Hội Đồng Thành Viên công ty Sao Mai Thế Kỷ 21 nhằm bám sát chỉ đạo Trung tâm Tháp Bà thuộc công ty SMTK21. Một TV HĐQT chuyên trách khác được phân công bám sát khối phát triển dự án, tìm kiếm, đánh giá các cơ hội đầu tư. Ngoài ra, với tính chất chuyên trách, chủ tịch HĐQT cũng thường xuyên tham dự các cuộc họp định kỳ và họp chuyên đề của Ban TGD.

Như vậy hiện nay chỉ còn 2/6 Thành viên HĐQT kiêm nhiệm. Dự kiến trong nhiệm kỳ tới sẽ giảm tiếp, chỉ còn một thành viên. Công ty từ bỏ mô hình HĐQT kiêm nhiệm, xây dựng mô hình HĐQT tham gia: một số TV chuyên trách thường xuyên tham gia, hỗ trợ Ban TGD

Năm 2012 tuy không đạt được nhiều chỉ tiêu kế hoạch nhưng kết quả kinh doanh vẫn bằng các năm trước. Đó là nhờ sự đoàn kết và ý thức trách nhiệm của mỗi TVHĐQT, sự tin tưởng của cổ đông và nhất là tinh thần lao động, niềm tin, sự gắn bó của đội ngũ cán bộ nhân viên từ văn phòng công ty (ở TP.HCM) đến các công ty thành viên ở Nha Trang, Bình Thuận. Thay mặt HĐQT, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn tất cả.

Chào đoàn kết và phát triển.





GIỚI THIỆU CÔNG TY



❖ TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

Tên công ty	:	Công ty Cổ Phần Thế Kỳ 21
Tên viết tắt	:	C21 JSC
Mã chứng khoán	:	C21
Tên tiếng Anh	:	C21 Corporation
Logo	:	
Vốn điều lệ	:	193.363.710.000 Một trăm chín mươi ba tỷ ba trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm mười ngàn đồng
Trụ sở chính	:	41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại	:	(848) 38.256.395
Fax	:	(848) 38.256.396
Email	:	info@C21.com.vn
Website	:	http://www.C21.com.vn
Giấy chứng nhận ĐKKD	:	CTCP Thế Kỳ 21 là CTCP được thành lập theo giấy chứng nhận ĐKKD CTCP số 0300978657 (số ĐKKD cũ 064078) đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 10 vào ngày 08 tháng 08 năm 2011.

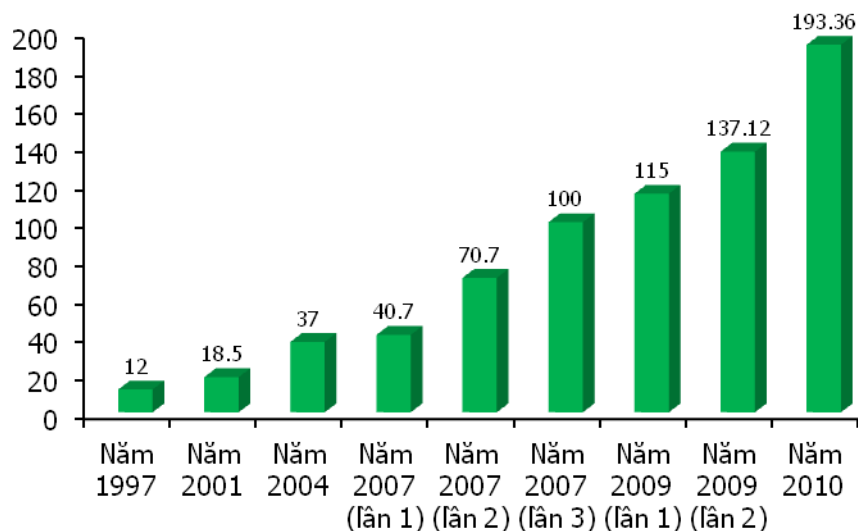
❖ QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Ra đời vào năm 1994, Công ty TNHH Tuổi Trẻ - tiền thân của CTCP Thế Kỳ 21 – đã mang dáng dấp của một công ty cổ phần với 116 thành viên gồm cơ quan Báo Tuổi Trẻ, phóng viên, nhân viên Báo Tuổi Trẻ và một số công tác viên, chuyên viên của Báo.

Năm 1997, Công ty chính thức chuyển sang CTCP Thế Kỳ 21 với gần 200 cổ đông, vốn điều lệ ban đầu là 12 tỷ đồng theo giấy phép số: 1728/GP-UB do UBND TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 02/08/1997.

Thời gian đầu, nguồn vốn huy động chủ yếu từ cổ đông nội bộ, từ nhân viên công ty, Báo Tuổi Trẻ, nhân viên Báo Tuổi Trẻ và năm 2010 phát hành cho đối tác chiến lược là Vietnam Property Holding (thuộc Quỹ đầu tư Saigon Asset Management – SAM).

Quá trình tăng vốn qua các năm (tỷ đồng):



“Ngày 15/07/2011, cổ phiếu công ty cổ phần Thế Kỷ 21 chính thức được niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán TP.Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là C21 theo Quyết định số 65/2011/QĐ-SGDHCM do Sở giao dịch Chứng Khoán TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 18/05/2011”



❖ NGÀNH NGHỀ KINH DOANH & ĐỊA BÀN KINH DOANH

1. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản;
- Khách sạn, resort, nhà hàng ăn uống;
- Kinh doanh khu vui chơi giải trí – nhà khách – nhà nghỉ có kinh doanh du lịch – bãi cắm trại du lịch – làng du lịch – nhà hàng;
- Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô;
- Xây dựng công nghiệp và dân dụng;
- Sửa chữa nhà và trang trí nội thất;
- Sản xuất vật liệu xây dựng, xây dựng cầu đường, san lấp mặt bằng;
- Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
- Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất;
- Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
- Giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông;
- Giáo dục thể thao và giải trí: câu cá, trò chơi trên mặt nước;
- Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng, điều dưỡng (trừ khám chữa bệnh).

2. Các nhóm sản phẩm chính

Kinh doanh Bất động sản và văn Phòng cho thuê;

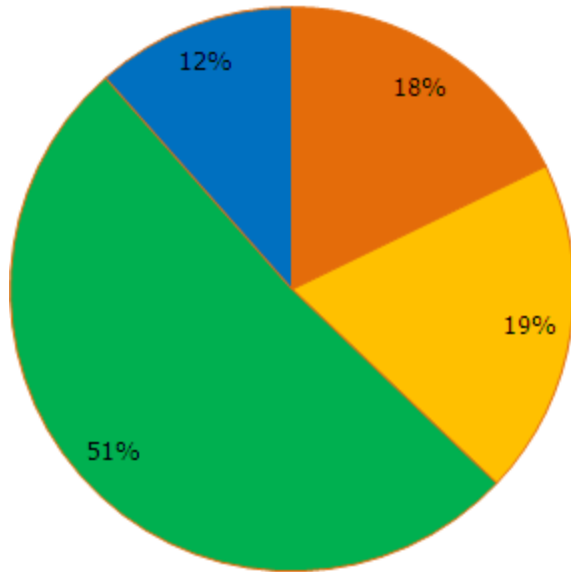


Kinh doanh du lịch, khách sạn, nhà hàng

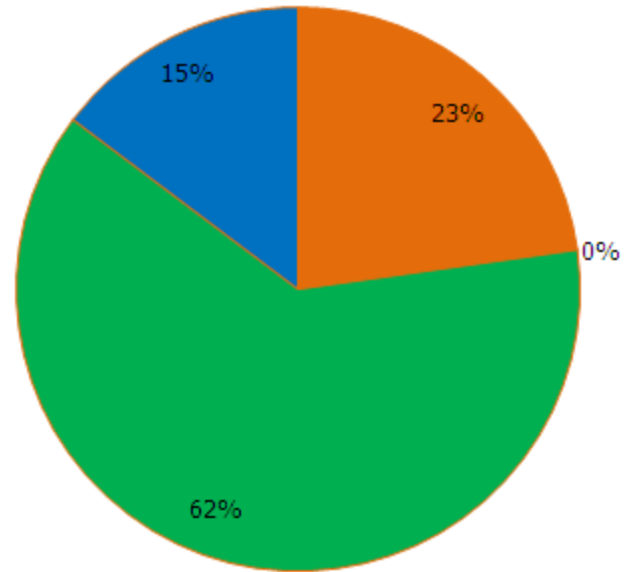


3. Doanh thu

Tỷ trọng doanh thu theo lĩnh vực hoạt động



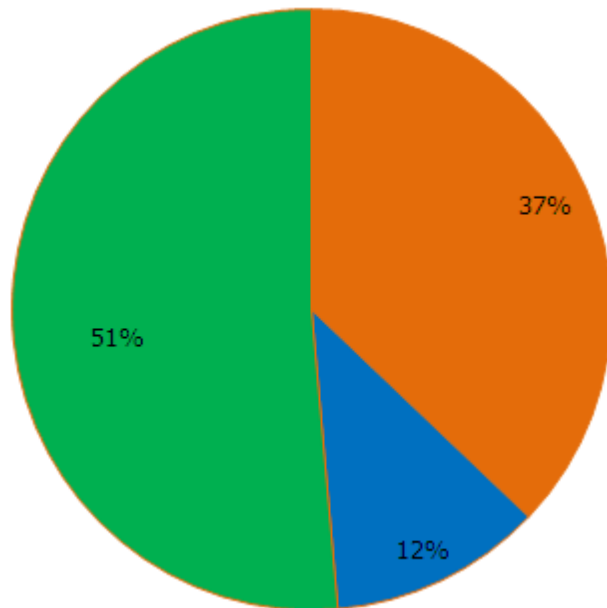
Năm 2011



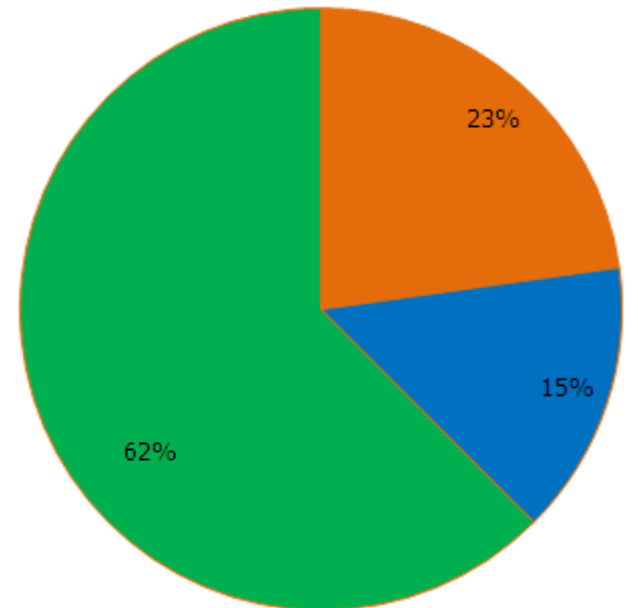
Năm 2012

- Cho thuê văn phòng
- Mua bán bất động sản
- Dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng - bùn
- Dịch vụ nghỉ dưỡng resort

Tỷ trọng doanh thu theo khu vực hoạt động



Năm 2011

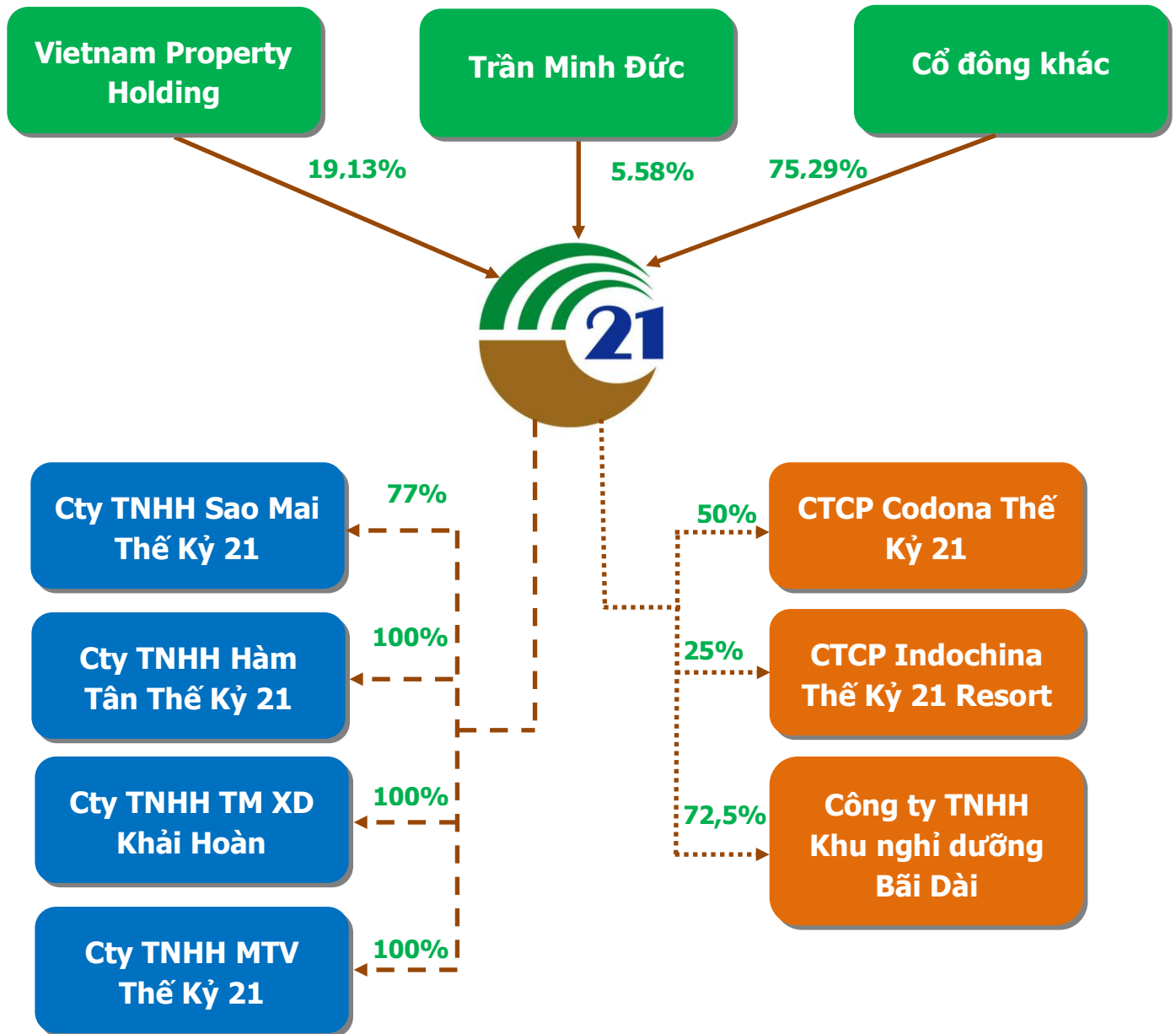


Năm 2012

- TP.HCM
- Hàm Tân - Phan Thiết
- Nha Trang

❖ TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

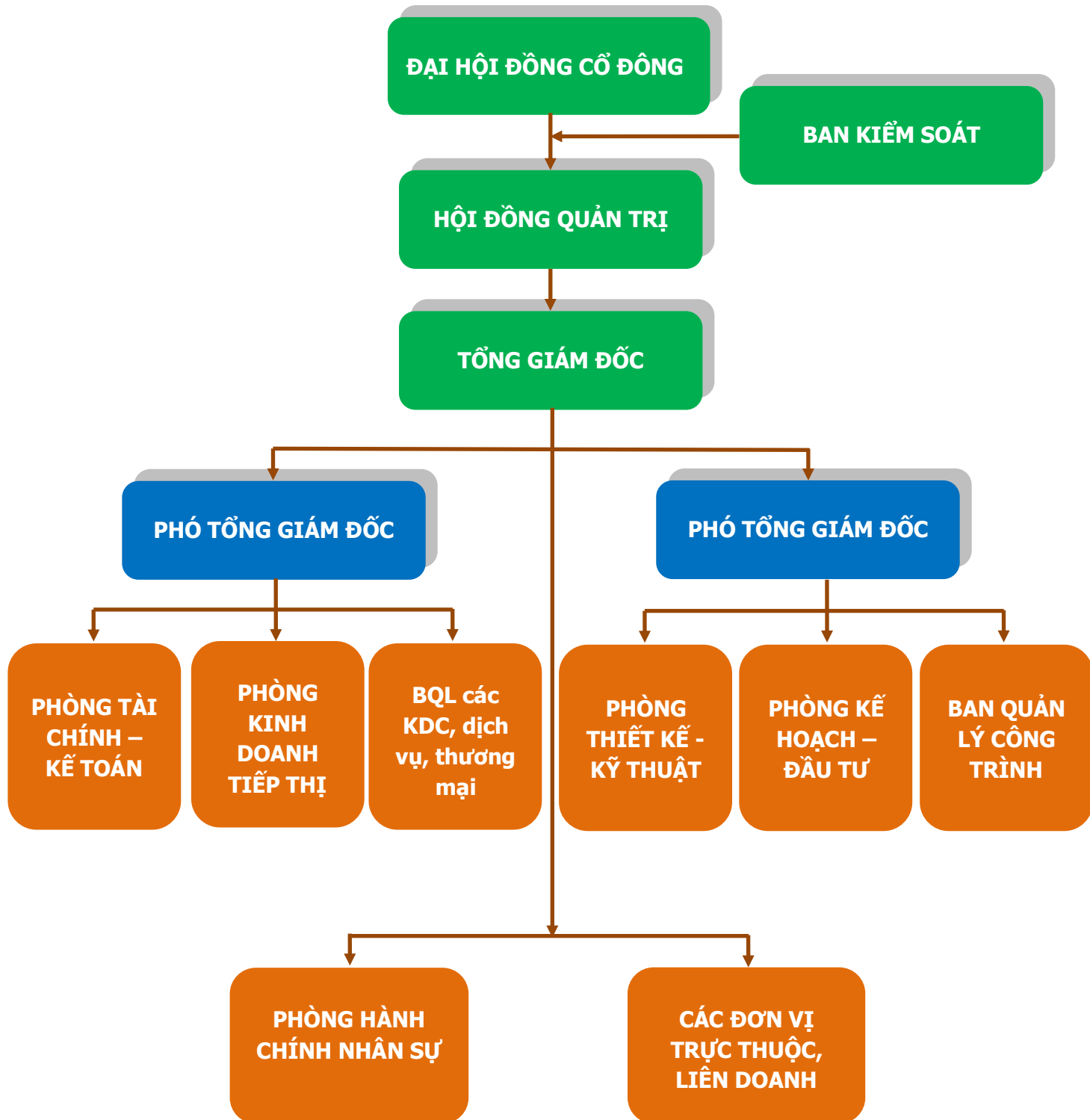
1. Mô hình quản trị



Chú thích:

- > Mỗi quan hệ - Cổ đông lớn
- -> Mỗi quan hệ - Công ty con
-> Mỗi quan hệ - Công ty liên kết

2. Sơ đồ tổ chức



3. Các công ty con

3.1. Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỳ 21

- Địa chỉ: Tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, TP.Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
- Điện thoại: (84 58) 383 5335 - 383 5345 - 383 4939 – 383 0090; Fax: (058) 383 5287
- Email: saomaitk21@dng.vnn.vn
- Website: <http://www.thapbahotspring.com.vn>
- Lĩnh vực hoạt động: Hoạt động kinh doanh chính của Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 là khai thác nước khoáng, bồn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.
- Vốn điều lệ: 11.800.000.000 đồng
- Tỷ lệ C21 sở hữu: 77%.



Tắm bồn
THÁP BÀ NHA TRANG



3.2. Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỳ 21

- Địa chỉ: Thôn Hiệp Tín, xã Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận
- Điện thoại: 062 3874 458; Fax: 062 3874 463
- Email: gm@lazibeachresort.com
- Website: <http://lazibeachresort.com>
- Lĩnh vực hoạt động: Hoạt động kinh doanh chính của Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỳ 21 là kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác, chính thức khai trương vào cuối năm 2006
- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ C21 sở hữu: 100%.



Mỏm Đá
Chim
R e s o r t & S p a



3.3. Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Khải Hoàn

- Địa chỉ: 41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
- Là một công ty TNHH được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH có hai thành viên trở lên số 043310 ngày 22 tháng 5 năm 1997 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 25 tháng 2 năm 2008.
- Lĩnh vực hoạt động: Xây dựng công nghiệp và dân dụng. Mua bán hàng bách hóa, thủ công mỹ nghệ, mỹ phẩm, phụ tùng xe. Đại lý ký gửi hàng hóa. Đầu tư xây dựng và khai thác du lịch. Khai thác nước khoáng, bùn khoáng.
- Vốn điều lệ: 1.750.000.000 đồng
- Tỷ lệ C21 sở hữu: 100%.

3.4. Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21

- Địa chỉ: Thôn Viêm Đông, xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
- Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21 được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3304000013 do Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 12/09/2006. Công ty được thành lập để thực hiện dự án Khu du lịch Điện Ngọc Thế Kỷ 21. Hiện nay, Công ty chưa triển khai hoạt động.
- Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ C21 sở hữu: 100%.



4. Các công ty liên doanh – liên kết

4.1. CTCP Codona Thế Kỳ 21

- Địa chỉ: Đường số 02, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4703000331 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22 tháng 08 năm 2006.
- Lĩnh vực hoạt động: Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu du lịch Hồ Sông Mây. Hiện nay CTCP Condona Thế Kỳ 21 đang trong giai đoạn quy hoạch và đền bù giải tỏa Khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.
- Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ C21 sở hữu: 50%.

4.2. Công ty Indochina Thế Kỳ 21 Resort

- Được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 29 tháng 03 năm 2010 giữa Công ty con thuộc 100% sở hữu của CTCP Thế Kỳ 21 (Công ty TNHH MTV Thế kỷ 21) và 2 công ty con thuộc 100% sở hữu của ILH2 (Indochina Quang Nam Resort Holding Ltd và Indochina Quang Nam Resort Holding II) giấy chứng nhận đầu tư số 331032000004 ngày 15/06/2012 để thực hiện dự án resort có diện tích 10,8 ha tại xã Điện Ngọc, Quảng Nam. Theo đó, Công ty TNHH MTV Thế Kỳ 21 góp 25% vốn điều lệ bằng toàn bộ chi phí thực tế đã đầu tư xây dựng trên khu đất được các bên thống nhất góp vốn liên doanh của công ty là 1,5 triệu USD tương đương 27 tỷ đồng.
- Vốn điều lệ:
- Tỷ lệ C21 sở hữu: 25%.

4.3. 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 UBND tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận đầu tư số 37122000410 ngày 12/12/2012 để thực hiện dự án resort Bãi Dài. Theo đó, Công ty sở hữu 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). Trị giá phần góp vốn liên doanh của Công ty là 60,523 tỷ đồng, tương đương 2,9 triệu USD.
- Ngày 8 tháng 1 năm 2013, Công ty thỏa thuận với Công ty Soleman Services S.A chuyển nhượng 52,5% vốn góp của Công ty trong dự án cho Công ty Soleman Services S.A. Sau khi chuyển nhượng, tỷ lệ vốn góp thực tế của Công ty tại Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài còn 20%.

❖ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

1. Các mục tiêu chủ yếu của công ty

Đầu tư vào nhiều lĩnh vực có liên quan nhau, chủ yếu là bất động sản, du lịch, giải trí, vui chơi. Không giới hạn quy mô nhưng phát triển phải bền vững, chỉ có phát triển nhanh hoặc chậm chứ không chấp nhận để công ty rơi vào khủng hoảng, thụt lùi. Tất cả quyền lợi của cổ đông, nhất là cổ đông gắn bó lâu dài với công ty, có thể được nhiều hoặc được ít chứ không bị mất.

Luôn củng cố tăng cường nhân lực tài lực công ty mẹ. Trong quá trình hoạt động tùy theo nhu cầu mà thiết lập và phát triển các công ty con, chứ không theo chiều ngược lại. Những mục tiêu ngắn hạn phải phấn đấu đạt được nhưng mục tiêu lâu dài chỉ là phương hướng, không cố đạt được với bất cứ giá nào.

Kinh doanh vì lợi nhuận nhưng không phải với bất cứ giá nào. Dứt khoát không vì lợi nhuận mà làm hại cộng đồng, xã hội. Xây dựng hình ảnh, thương hiệu bằng uy tín, chất lượng hiệu quả vì lợi ích thiết thực cho khách hàng, không tài trợ cho các hoạt động thời thượng, phô trương, lãng phí, các hoạt động chỉ phục vụ cho tầng lớp bên trên. Không lợi dụng hoạt động từ thiện, xã hội để đánh bóng tên tuổi.

2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Tập trung cho các lĩnh vực kinh doanh chính là Bất động sản và Du lịch. Công ty lựa chọn chiến lược hoạt động dựa trên nền tảng của sự an toàn, chắc chắn, vừa đảm bảo mục tiêu lợi nhuận đi kèm với việc mang lại nhiều lợi ích cho cộng đồng xã hội.



❖ CÁC RỦI RO

1. Rủi ro kinh tế

Kinh tế Việt Nam năm 2012 bị tác động xấu bởi sự bất ổn kinh tế trong nước và thế giới. Tăng trưởng kinh tế cả năm chỉ đạt 5,03%, thấp hơn nhiều so với mục tiêu 6 – 6,5% Quốc hội đề ra. Chỉ số sản xuất toàn ngành công nghiệp cả năm 2012 chỉ tăng 4,8% so với năm 2011, thấp hơn so với mức tăng 6,8% của cùng kỳ năm trước. Để có được chỉ tiêu CPI bình quân cả năm tăng dưới 10%, chính sách tiền tệ đã phải thắt chặt đột ngột và quyết liệt. Tăng trưởng tín dụng cả năm chỉ đạt 7%, thấp hơn rất nhiều so với mức tăng bình quân trên 30% của các năm trước. Chính sách tín dụng thắt chặt kết hợp với hạn chế trong đầu tư đã ảnh hưởng rất lớn đến thị trường bất động sản. Trong năm 2012 đã có tới trên 2.637 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải giải thể, ngừng hoạt động. Thanh khoản thị trường thấp, nguồn vốn chảy vào thị trường bị giảm đột ngột, lãi suất cho vay trong lĩnh vực bất động sản tăng mạnh (có thời điểm lên tới 25 – 30%/năm), tồn kho bất động sản lên tới trên 112 ngàn tỷ đồng là những minh chứng cho thấy sự tác động to lớn của chính sách kinh tế đối với thị trường bất động sản.

Đứng trước những khó khăn thách thức của năm 2012, công ty cổ phần Thế Kỷ 21 đã chủ trương tạm ngưng triển khai các dự án để chờ đợi thị trường hồi phục đồng thời đẩy mạnh nguồn thu từ hoạt động du lịch. Do đó, mặc dù trong năm qua rất nhiều công ty bất động sản gặp khó khăn do tồn kho lớn, chi phí tài chính quá cao đến nỗi nhiều công ty lớn đứng trên bờ vực của sự phá sản thì hoạt động kinh doanh của C21 vẫn tương đối ổn định. Công ty không vay nợ nên không phải chịu áp lực

chi phí lãi vay. Trong khi đó, nguồn thu từ hoạt động cho thuê văn phòng và du lịch vẫn khả quan nên dòng tiền trong hoạt động kinh doanh của công ty luôn được đảm bảo.

Mặc dù tình hình kinh tế hiện tại đang đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức đòi hỏi phải có sự cải tổ triệt để tuy nhiên triển vọng phát triển kinh tế Việt Nam trong tương lai vẫn rất khả quan. Hiện nay, ngoài các dự án bất động sản ở các thành phố lớn, các nhà đầu tư nước ngoài cũng đang rất ưu tiên rót vốn cho các dự án du lịch – bất động sản tại các dải đất ven biển Việt Nam. Nhu cầu tích lũy tài sản bằng các biệt thự ven biển trong các khu nghỉ dưỡng cao cấp đang gia tăng đối với những người có thu nhập cao trong xã hội. Đây cũng là dấu hiệu tích cực cho hoạt động kinh doanh của Công ty trong lĩnh vực kinh doanh khu nghỉ dưỡng ven biển.

Vì vậy, có thể nhận định rằng, rủi ro kinh tế hiện tại có thể ảnh hưởng tương đối tới Công ty trong hai ngành kinh doanh chính là bất động sản và du lịch nhưng xét trong tương lai, hoạt động kinh doanh của Công ty có khả năng tăng trưởng và phát triển ổn định.

2. Rủi ro luật pháp

Hệ thống pháp luật của Việt Nam hiện nay chưa thật sự hoàn chỉnh và khả năng thực thi chưa cao. Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Đất đai,... đã có hiệu lực nhưng khi triển khai thực tế còn nhiều lúng túng, chưa rõ ràng. Đặc biệt, trong lĩnh vực bất động sản, các chính sách quản lý thường thay đổi một cách đột ngột và khó có thể dự báo, gây tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Cụ thể, các chế

độ chính sách về bồi thường giải phóng mặt bằng, quy hoạch, lập và trình duyệt dự án đầu tư, cấp phép xây dựng, thủ tục giao dịch nhà đất, cấp giấy sở hữu nhà đất, đóng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất...đều khá phức tạp và thiếu đồng bộ.

Luật thuế đối với giao dịch bất động sản cho đến nay vẫn đang trong quá trình hoàn thiện. Thuế đánh trên thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản (2% trên tổng giá trị giao dịch hoặc 25% trên chênh lệch chuyển nhượng) có hiệu lực từ 2009 và thuế sở hữu bất động sản theo nguyên tắc đánh thuế lũy tiến đối với trường hợp mua đi bán lại nhà đất nhiều lần được dự báo sẽ tác động mạnh đến hành vi giao dịch của nhà đầu tư (người dân) trong thời gian tới. Luật này, trước mắt có thể gây khó khăn không ít cho Công ty và các nhà đầu tư thứ cấp vì họ sẽ dẫn đo hơn khi mua bán sang nhượng nhà.

Gần đây có một số văn bản pháp luật khi ban hành đã ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động của của công ty bất động sản như: Nghị định 69/2009/NĐ-CP, Nghị định 71/2010/NĐ-CP, Thông tư 16/2010/TT-BXD làm cho giá đất đến bù tăng, gây khó khăn cho chủ đầu tư trong việc huy động vốn khi làm dự án, gây tâm lý cho khách hàng khi chuyển nhượng phần vốn góp. Tiền sử dụng đất chủ đầu tư không thể tính toán trước cho từng dự án, nên việc tính giá thành và hiệu quả của dự án khó tiên liệu trước. Việc nhà nước quy định chủ đầu tư phải dành 20% quỹ đất hoặc quỹ nhà làm nhà ở xã hội (thu nhập thấp) cũng làm tăng giá thành sản phẩm địa ốc.

Như đã trình bày ở trên, việc thay đổi luật pháp cũng như thủ tục hành chính sẽ có ảnh hưởng trực tiếp đến tính khả thi cũng như tiến độ thực hiện dự án của Công ty. Tuy

nhien, với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế, Chính phủ cũng đang từng bước hoàn chỉnh hệ thống pháp luật, điều chỉnh theo hướng thông thoáng hơn về các thủ tục hành chính để phục vụ nhu cầu về nhà ở ngày càng trở nên bức thiết đối với người dân. Do đó, rủi ro pháp luật nhìn về tương lai sẽ ít có ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

3. Rủi ro cạnh tranh

Cùng với sự phát triển kinh tế là đời sống người dân ngày càng nâng cao cũng như nhu cầu nghỉ ngơi, du lịch ngày càng được nâng lên, điều này cho thấy, bất động sản và du lịch sẽ là những ngành có tiềm năng phát triển rất lớn. Thị trường bất động sản và du lịch đang xuất hiện nhiều tên tuổi lớn trong và ngoài nước với tiềm lực tài chính mạnh và kinh nghiệm lâu năm khiến cho cuộc cạnh tranh ngày càng khốc liệt hơn. Chính vì thế, Công ty chọn lựa thận trọng dự án để triển khai và luôn đặt mục tiêu có được những thiết kế chuẩn nhất, giám sát việc thi công chặt chẽ để kiểm soát chi phí và tiến độ, đồng thời tính toán đưa vào khai thác kinh doanh đúng thời điểm để đảm bảo hiệu quả kinh doanh cao nhất.

4. Rủi ro ngành

Trong những năm qua, giá bất động sản luôn tăng cao và tăng cực nóng trong năm 2007. Việc giá bất động sản tăng quá cao sẽ không có lợi cho sự phát triển kinh tế cũng như sẽ ảnh hưởng nhiều đến vấn đề an sinh của xã hội. Chính vì vậy, Chính phủ luôn có những giải pháp để điều tiết sự tăng giá của ngành này. Thể hiện rõ nhất là Chính phủ cũng đã có những biện pháp để kìm hãm tốc độ tăng giá và kết quả là làm cho thị trường bất động sản bị đóng băng trong thời gian qua. Thêm

vào đó, khủng hoảng kinh tế kéo dài trong thời gian qua cũng đã ảnh hưởng lớn tới quá trình phục hồi của ngành bất động sản, do đó ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Một rủi ro của ngành bất động sản nữa là vốn thực hiện cho các dự án thường lớn nên tạo áp lực cho Công ty thực hiện việc huy động vốn. Ngoài ra, giá cả nguyên vật liệu tăng lên rất nhiều trong thời gian qua cũng ảnh hưởng không nhỏ tới ngành bất động sản, qua đó làm gia tăng chi phí đầu vào cho Công ty.

Đơn giá xây dựng do Bộ xây dựng ban hành năm 2013 tăng so với năm 2012 cũng làm đội giá thành sản phẩm địa ốc.

Việc huy động vốn của khách hàng (người mua) khi chủ đầu tư xây dựng xong phần móng cọc, hạ tầng khó khả thi vì năm 2012 còn nhiều sản phẩm BĐS tồn kho dù đã XD hoàn thành hoặc gần hoàn thành. Vay ngân hàng thì lãi suất cao.

Tuy nhiên, có thể nhìn nhận rằng, đây chỉ là ảnh hưởng tạm thời. Sau khi kinh tế vĩ mô ổn định trở lại, thị trường bất động sản sẽ tiếp tục đà phát triển vì bất động sản vẫn đang là tâm điểm đầu tư của các tập đoàn nước ngoài và là một trong những ngành quan trọng của nền kinh tế.

Ngoài bất động sản, du lịch cũng là một trong những ngành tiềm năng khác mà Công ty đã và đang đầu tư. Chính phủ cũng đã có những giải pháp để phát triển ngành công nghiệp không khói này và tới nay, ngành du lịch của nước ta tương đối phát triển, lượng khách du lịch trong và ngoài nước tăng đều đặn mỗi năm. Ngành du lịch dự kiến sẽ còn phát triển

mạnh hơn nữa khi Việt Nam đầu tư mạnh mẽ vào hệ thống hạ tầng du lịch ở các thành phố du lịch trọng yếu, bao gồm nâng cấp các cảng hàng không và đầu tư các dịch vụ hỗ trợ như xây dựng các tuyến đường cao tốc nối liền các khu vực trọng điểm.

Với xuất phát điểm còn thấp và tiềm năng rộng lớn, có thể nhìn nhận rằng, trong tương lai không xa, bất động sản và du lịch là một trong những ngành mũi nhọn, góp phần đáng kể vào việc phát triển chung của đất nước. Do đó, rủi ro ngành có thể xem là không đáng kể đối với Công ty trong tương lai.

5. Rủi ro kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Thế Kỷ 21 hiện nay là thực hiện các dự án xây dựng chung cư cho người có thu nhập trung bình và khá, khu dân cư trung, cao cấp, văn phòng cho thuê và kinh doanh khu nghỉ dưỡng (resort). Mặc dù lãi suất đang có xu hướng hạ dần trong năm 2012 và dự báo sẽ tiếp tục hạ trong năm 2013, tuy nhiên, rủi ro lạm phát tái bùng phát có thể sẽ khiến lãi suất tăng mạnh trở lại. Điều này sẽ gây khó khăn cho công ty trong việc huy động vốn để thực hiện các dự án trong tương lai.

Tuy nhiên, Công ty hiện đang khai thác tòa nhà cho thuê tại 41 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1, Tp.HCM. Tòa nhà này được thiết kế hiện đại, vị trí trung tâm thành phố đem lại nguồn thu và lợi nhuận ổn định cho Công ty. Thêm vào đó, Công ty hiện đang khai thác suối nước khoáng nóng Tháp Bà, khu resort Mỏm Đá Chim đã đi vào hoạt động và từng bước phát triển, ngày càng có nhiều khách biết và đến nghỉ dưỡng tại Mỏm Đá Chim. Đối với khu suối nước khoáng nóng Tháp Bà, đây là địa điểm du lịch nổi tiếng tại Nha Trang,

doanh thu và lợi nhuận hàng năm tương đối lớn và góp phần mang lại nguồn thu ổn định hàng năm cho Công ty.

Với nguồn thu ổn định trên, Công ty phần nào đã hạn chế được rủi ro khi các dự án không thể triển khai được trong năm nay. Ngoài ra, các dự án của Công ty hiện đang sở hữu có vị trí đặc địa khác như: khu dân cư Sông Giồng, Nam Sài Gòn, Quận 7, Quận 9 và nhiều dự án khác. Phần lớn các dự án này Công ty đều đã đến bù giải toả và hoàn thành cơ bản cơ sở hạ tầng với chi phí thấp tạo thuận lợi trong việc cạnh tranh và vượt qua những bất trắc của thị trường. Thêm vào đó, C21 sẽ khắc

phục những ảnh hưởng tới hiệu quả kinh doanh của Công ty bằng cách sử dụng hiệu quả nguồn vốn hiện có để giảm áp lực trong việc huy động vốn thực hiện dự án đồng thời, nếu các dự án khó khăn thực sự về vốn thì C21 có thể liên doanh với các đơn vị có nguồn lực tài chính.

6. Rủi ro khác

Các rủi ro khác như thiên tai, dịch hoạ, hoạ hoạn... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.





TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



❖ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Kết quả kinh doanh 2012

- **Tổng doanh thu, thu nhập trong năm tài chính 2012 của Công ty đạt 128,488 tỷ đồng, giảm 22,53% so với năm 2011. Trong đó;**
 - Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 114,348 tỷ đồng, giảm 20,81% so với năm 2011 bao gồm: Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng đạt 26,262 tỷ đồng, tăng 1,55% so với năm 2011; Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn đạt 72,11 tỷ đồng, giảm 3,44% so với năm 2011; Doanh thu cho thuê phòng nghỉ, ăn uống đạt 16,982 tỷ đồng, tăng 1,62% so với năm 2011.
 - Doanh thu từ hoạt động tài chính năm 2012 đạt 14,140 tỷ đồng, giảm 24,41% so với năm 2011. Toàn bộ doanh thu tài chính đến từ lãi tiền gửi có kỳ hạn và không kỳ hạn. Tính đến thời điểm 31/12/2013, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn của Công ty là 8,425 tỷ đồng, tăng 55,47% so với đầu năm, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng đạt 105,467 tỷ đồng, giảm 19,74% so với đầu năm.
 - Thị trường bất động sản trong năm 2012 đối mặt với thanh khoản kém và áp lực giảm giá ở hầu hết các phân khúc. Với chủ trương thận trọng nên trong năm 2012 Công ty tạm ngưng triển khai đầu tư các dự án. Mặc dù doanh thu bán đất nền năm 2012 của Công ty là 0 đồng so với 28,007 tỷ đồng của năm 2011, tuy nhiên, Công ty vẫn duy trì hoạt động ổn định và hiệu quả nhờ nguồn thu từ kinh doanh dịch vụ du lịch và cho thuê văn phòng. So với các Công ty cùng ngành thì C21 tự hào là đơn vị không gặp khó khăn do thị trường bất động sản đóng băng. Hàng tồn kho tương đối thấp trong khi Công ty không vay nợ nên không chịu áp lực về chi phí lãi vay như các doanh nghiệp cùng ngành khác.
- **Tổng chi phí của Công ty trong năm 2012 là 76,759 tỷ đồng, giảm 4,24% so với năm 2011.**
 - Giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu chi phí của Công ty, chiếm 53,67%. Giá vốn hàng bán năm 2012 giảm 18,62% so với năm 2011.
 - Do không vay nợ nên Công ty không phải chịu áp lực về lãi vay. Chi phí tài chính trong năm 2012 của Công ty là 2,117 tỷ đồng, chủ yếu là dự phòng giảm giá đầu tư tài chính.
- **Lợi nhuận trước thuế cả năm đạt 89,913 tỷ đồng, tăng 1,83% so với năm 2011.**

Mặc dù doanh thu năm 2012 giảm mạnh nhưng lợi nhuận của Công ty vẫn tăng nhẹ so với năm trước. Điều này cho thấy nỗ lực hết mình của toàn thể Ban lãnh đạo và tập thể lao động của Công ty trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế.

2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

- **Doanh thu và lợi nhuận trước thuế năm 2012 hoàn thành 42,83% và 59,15% so với kế hoạch đặt ra.**

Nguyên nhân chủ yếu là do: (1) Thị trường bất động sản đóng băng trong năm 2012 ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án và kế hoạch bán hàng của Công ty. Doanh thu bán đất nền năm 2012 của Công ty là 0 đồng so với 28,007 tỷ đồng của năm 2011. (2) Doanh thu từ dịch vụ tắm khoáng và bùn giảm 3,44% so với năm 2011 do mất lợi thế độc quyền bùn khoáng và suối khoáng nóng. (3) Ngoài ra, lạm phát tăng mạnh trong nửa đầu năm 2012 cũng ảnh hưởng đáng kể đến chi phí đầu vào của Công ty.

- **Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ năm 2012 đạt 57,305 tỷ đồng, giảm 5,34% và hoàn thành được 56,57% kế hoạch. EPS của Công ty năm 2012 đạt 3.125 đồng/cổ phiếu, hoàn thành 56,54% kế hoạch.** Trong các lĩnh vực kinh doanh của Công ty, chỉ có hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco đạt chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế. Hoạt động tắm khoáng và bùn không hoàn thành kế hoạch và chỉ bằng xấp xỉ năm 2011 do Tháp Bà mất lợi thế độc quyền bùn khoáng và suối khoáng nóng. Riêng hoạt động kinh doanh tại Resort Mỏ Đá Chim bị lỗ 742 triệu đồng.
- **Mặc dù kết quả kinh doanh của Công ty không hoàn thành kế hoạch đặt ra, tuy nhiên, Công ty vẫn đảm bảo tỷ lệ chia cổ tức theo đúng kế hoạch.** Theo đó, Công ty chia cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 20% vốn điều lệ. Công ty đã tạm ứng cổ tức đợt 1 (10% vốn điều lệ) vào tháng 11/2012 và dự kiến sẽ chi đợt 2 trong Quý 2/2013.

Một số chỉ tiêu kết quả kinh doanh thực hiện được trong năm 2012

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	2011	Thực hiện 2012	Kế hoạch 2012	Tỷ lệ hoàn thành (%)	Thay đổi so với năm trước
Doanh thu	144.397	114.348	267.000	43%	-20,81%
Lợi nhuận trước thuế	88.301	89.913	152.000	59%	1,83%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ	60.539	57.305	101.300	57%	-5,34%
EPS	3.168	3.125	5.527	57%	-1,36%
Cổ tức tiền mặt	17%	20%	20%	100%	17,65%

❖ TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. Danh sách các nhân sự chủ chốt

Danh sách Hội đồng quản trị

TRẦN MINH ĐỨC

Chủ tịch HĐQT

Năm sinh : 1946
Số CMCD/Hộ chiếu : 020210060
Cấp ngày : 12/01/2011
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : 06 Trường Sa, P.17, Q.Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
Trình độ chuyên môn : Đại học Sư Phạm Sài Gòn
Tỷ lệ sở hữu cổ phần : 5,58%

Quá trình công tác:

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

HUỖNH SƠN PHƯỚC

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Năm sinh : 1950
Số CMCD/Hộ chiếu : 020047569
Cấp ngày : 06/08/2007
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : 59/10A Phạm Việt Chánh, Q.1, Tp. Hồ Chí Minh
Trình độ chuyên môn : Cử nhân Chính trị, Cử nhân Ngữ văn
Tỷ lệ sở hữu cổ phần : 1,58%

Quá trình công tác:

- Từ năm 1968 – 1969: Công tác Đoàn nội thành Đà Nẵng – Hội An
- Từ năm 1969 – 1972: Công tác Đoàn các trường Đại học – Thành đoàn TNCS Sài Gòn – Gia Định
- Từ năm 1973 – 1975: Phóng viên “Đô thị vùng lên” Đài phát thanh Giải Phóng
- Từ năm 1975 – 1979: Phóng viên Tiền phương vào chiến dịch tiếp quản Đài phát thanh Giải phóng, Trưởng Ban biên tập buổi “Phát thanh Thanh Niên”
- Từ năm 1980 – 07/2008: Tổng thư ký tòa soạn Báo Tuổi Trẻ, Phó tổng biên tập Báo Tuổi Trẻ
- Từ 07/2008 – 10/2010: Chuyên viên cao cấp Báo Tuổi Trẻ
- Từ 2003 đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Thế Kỷ 21
- Từ 08/2011 đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc CTCP Thế Kỷ 21.

Danh sách Hội đồng quản trị (tt)

TRẦN CÔNG TUẤN

Thành viên HĐQT

Năm sinh : 1949
Số CMCD/Hộ chiếu : 023413185
Cấp ngày : 08/04/2009
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : 287 Bùi Hữu Nghĩa, P.1, Q.Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
Trình độ chuyên môn : Đại học Sư Phạm
Tỷ lệ sở hữu cổ phần : 3,55%

Quá trình công tác:

- Từ năm 1975 – 1988: Cán bộ quản lý ngành giáo dục
- Từ năm 1989 – 1994: Cán bộ Ban trị sự Báo Tuổi Trẻ
- Từ năm 1995 – 1997: Cán bộ Công ty TNHH Tuổi Trẻ
- Từ năm 1998 – 2001: Cán bộ quản lý Công ty TNHH Tân Uyên, cán bộ CTCP Thế Kỷ 21
- Từ năm 2002 đến nay: Phó Tổng giám đốc CTCP Thế Kỷ 21
- Từ 05/2008 đến nay: Thành viên HĐQT CTCP Thế Kỷ 21

ĐẶNG HỒNG ÂN

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh : 1955
Số CMCD/Hộ chiếu : 020118536
Cấp ngày : 17/06/2009
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : 27/14 Nguyễn Thái Bình, Q.1, Tp. Hồ Chí Minh
Trình độ chuyên môn : Đại học Kinh Tế - Quản Trị Kinh Doanh
Tỷ lệ sở hữu cổ phần : 3,45%

Quá trình công tác:

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

Danh sách Hội đồng quản trị (tt)

VŨ VĂN BÌNH

Thành viên HĐQT

Năm sinh : 1955
Số CMCD/Hộ chiếu : 020151950
Cấp ngày : 14/01/1996
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : 318/T7 Điện Biên Phủ, P.7, Q.Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
Trình độ chuyên môn : Cao đẳng Kỹ Thuật, Đại học Chính Trị
Tỷ lệ sở hữu cổ phần : 0,51%

Quá trình công tác:

- Từ năm 1972 – 1975: Tham gia hoạt động trong phong trào HSSV Sài Gòn thuộc Tổng đoàn học sinh Sài Gòn
- Từ năm 1975 – 1993: Cán bộ Đoàn thuộc Thành đoàn TP.Hồ Chí Minh
- Từ năm 1992 đến nay: Làm việc tại Báo Tuổi Trẻ
- Từ năm 2003 đến nay: Thành viên HĐQT CTCP Thế Kỷ 21

LOUIS T.NGUYỄN

Thành viên HĐQT

Năm sinh : 1963
Số CMCD/Hộ chiếu : 712060967
Cấp ngày :
Quốc tịch : USA
Địa chỉ thường trú : 603 Bernal Avenuem Sunnyvale, California, USA
Trình độ chuyên môn : Cử nhân Khoa học – Chuyên ngành Kế toán
Tỷ lệ sở hữu cổ phần : 19,13%

Quá trình công tác:

- Từ năm 2003 – 2005: Người sáng lập Quỹ IDG Ventures Vietnam
- Từ năm 2005 – 2007: Giám đốc điều hành Vinacapital
- Từ năm 2007 – hiện tại: Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Quỹ Saigon Asset Management
- Từ 20/06/2012 – hiện tại: Thành viên HĐQT CTCP Thế Kỷ 21
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy, Thành viên HĐQT CTCP Hợp tác xã Kinh tế và Xuất nhập khẩu SAVIMEX

Danh sách Ban điều hành

HUYỀN SƠN PHƯỚC

Tổng Giám đốc

Xem mục: Danh sách HĐQT

ĐẶNG HỒNG ÂN

Phó Tổng Giám đốc

Xem mục: Danh sách HĐQT

NGUYỄN MẠNH HÀO

Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh : 1961
Số CMCD/Hộ chiếu : 023418920
Cấp ngày : 06/10/2005
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : 574/79 Nguyễn Kiệm, P.4, Q.Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh
Trình độ chuyên môn : Đại học Thương Mại
Tỷ lệ sở hữu cổ phần : 3,10%

Quá trình công tác:

- Từ năm 1986 – 1994: Làm việc tại Báo Tuổi Trẻ
- Từ năm 1994 đến nay: Làm việc tại Công ty TNHH Tuổi Trẻ nay là CTCP Thế Kỷ 21
- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Phó Tổng Giám đốc

Danh sách Ban kiểm soát

ĐINH THẾ HIỂN

Trưởng Ban kiểm soát

Năm sinh : 1961
Số CMCD/Hộ chiếu : 020497072
Cấp ngày : 02/05/2008
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : 100/17B Chiến Thắng, P.9, Q.Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh
Trình độ chuyên môn : Tiến sỹ tài chính, Kỹ sư công nghệ thông tin
Tỷ lệ sở hữu cổ phần : 0,19%

Quá trình công tác:

- Từ năm 1997 – 2004: Phó phòng Thẩm định Quỹ Đầu Tư TP.HCM
- Từ năm 2004 đến nay: Viện trưởng Viện Nghiên Cứu Tin Học và Kinh Tế Ứng Dụng.
- Chức vụ công tác hiện nay ở công ty: Trưởng Ban kiểm soát

NGUYỄN THỊ HỒNG CHÂU

Thành viên Ban kiểm soát

Năm sinh : 1949
Số CMCD/Hộ chiếu : 020001394
Cấp ngày : 24/06/2007
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : 2/64G Đất Thánh, P.6, Q. Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh
Trình độ chuyên môn : Trung cấp Kế toán
Tỷ lệ sở hữu cổ phần : 0,24%

Quá trình công tác:

- Từ năm 1971 – 1975: Kế toán Tổng cục Kiều Lộ VN
- Từ năm 1975 – 1987: Kế toán phân cụ quản lý đường bộ - Khu đường bộ 06 và XN giao thông 69
- Từ năm 1987 – 2007: Làm việc tại phòng Kế toán Báo Tuổi Trẻ
- Từ năm 2007 đến nay: Về hưu
- Từ năm 2003 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát CTCP Thế Kỷ 21

ĐINH MINH TRUNG

Thành viên Ban kiểm soát

Năm sinh : 1975
Số CMCD/Hộ chiếu : 320878711
Cấp ngày : 06/05/2004
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : Ấp 4, xã Bảo Thạnh, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre
Trình độ chuyên môn : Đại học Kế toán kiểm toán
Tỷ lệ sở hữu cổ phần : 0,02%

Quá trình công tác:

- Từ năm 1998 – 2004: Làm việc tại công ty TNHH Sao Kim
- Từ năm 2004 đến nay: Làm việc tại Phòng Kế toán Báo Tuổi Trẻ
- Từ 05/2008 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát CTCP Thế Kỷ 21

2. Những thay đổi trong Ban Quản trị

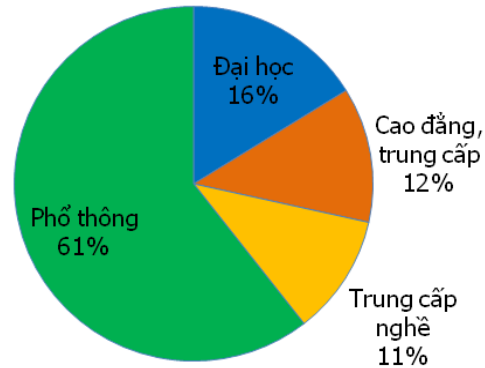
Trong năm 2012, Ban quản trị Công ty đã có một số thay đổi như sau:

STT	Tên tổ chức/Cá nhân	Chức vụ tại Công ty	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Lý do
1	Vũ Quang Hiến	Thành viên HĐQT	26/06/2011	7/04/2012	Từ nhiệm
2	Nguyễn Hoàng Tuấn	Thành viên HĐQT	7/04/2012	20/06/2012	Từ nhiệm
3	Louis T.Nguyễn	Thành viên HĐQT	20/06/2012		Thay thế TVHĐQT

3. Thống kê nhân sự

Tính đến 31/12/2012 tổng số nhân sự trên toàn hệ thống của Công ty là 365 người. Trong đó có, lao động có trình độ đại học đạt 59 người, chiếm 16,16%; lao động cao đẳng và trung cấp đạt 45 người, chiếm 12,33%; lao động trung cấp nghề đạt 40 người, chiếm 10,96%; lao động phổ thông đạt 221 người, chiếm 60,55%. Cơ cấu lao động theo trình độ của công ty được thể hiện như sau:

Cơ cấu lao động của Công ty trong năm 2012



Công ty luôn thực hiện chế độ lao động theo đúng quy định Luật lao động và các quy định khác của pháp luật: Ký hợp đồng lao động, thực hiện đầy đủ các chính sách về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn....

Ngoài ra công đoàn hàng năm tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho nhân viên, tổ chức du lịch nghỉ mát và hỗ trợ cho nhân viên vay tiền khi gặp khó khăn.

Nhân sự luôn là nhân tố quan trọng nhất cho sự thành công và phát triển của mọi công ty. Đối với CTCP Thế Kỷ 21, vấn đề này luôn xem là nhân tố sống còn, sẵn sàng đáp ứng những chính sách về nhân sự hợp lý để cho tình hình hoạt động của công ty ngày càng phát triển mạnh mẽ hơn nữa.



❖ TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

1. Các khoản đầu tư lớn

Trong năm 2012, Công ty có khoản đầu tư đáng chú ý là 60,523 tỷ đồng vào Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài.

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 UBND tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận đầu tư số 37122000410 ngày 12 tháng 12 năm 2012. Theo đó, Công ty sở hữu 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). Trị giá phần vốn góp vốn liên doanh của Công ty là 60,523 tỷ đồng, tương đương 2,9 triệu USD.

Ngoài ra, vào ngày 8 tháng 1 năm 2013, Công ty có thỏa thuận với Công ty Soleman Services S.A sẽ 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 đồng, tương đương 2,1 triệu USD; và Công ty Soleman Services S.A đã chuyển nhượng 10,414 tỷ đồng, tương đương 500 ngàn USD để ứng trước cho việc chuyển nhượng này. Thời gian hoạt động của liên doanh là 50 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư.

Cảnh quan Bãi Dài, Cam Ranh



2. Hoạt động đầu tư và phát triển dự án, quỹ đất

Do thị trường bất động sản suy thoái kể từ cuối năm 2011 nên Công ty chủ trương tạm ngưng hoặc giãn tiến độ triển khai các dự án. Cụ thể, tình hình đầu tư và phát triển các dự án, quỹ đất của Công ty trong năm 2012 như sau:

STT	Dự án	Tiến độ
1	Chung cư và Văn phòng Phú Kiều (528 Huỳnh Tấn Phát, Quận 7)	<ul style="list-style-type: none"> - Tiền sử dụng đất bổ sung: đã có chứng thư thẩm định giá và nộp hồ sơ tại Sở Tài chính TP. HCM tháng 8/2012. - Đang tiến hành thủ tục xin điều chỉnh thiết kế căn hộ nhỏ.
2	Khu dân cư 9B7 (Khu Nam Sài Gòn)	<ul style="list-style-type: none"> - Sau khi nhận được Quyết định chấp thuận đầu tư Dự án của UBND huyện Bình Chánh tháng 1/2012, đã nộp hồ sơ xin giao đất tại BQL Khu Nam, triển khai nghiên cứu phương án kinh doanh dự án. - Thực hiện đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống đường và thiết kế hồ cảnh quan, trồng cây xanh.
3	Khu dân cư Gò Sao (Quận 12)	<ul style="list-style-type: none"> - Đã duyệt điều chỉnh QH TMB 1/2000 để tiến tới trình 1/500 trong năm.
4	Khu dân cư Phước Long B (Quận 9)	<ul style="list-style-type: none"> - Thúc đẩy Viện Quy hoạch TP về QH 1/2000 điều chỉnh và QH TMB 1/500 của DA. Đang chờ ý kiến thống nhất của UBND Q9 và Sở QHKT về điều chỉnh QH 1/2000 để trình UBND TP duyệt. - Không đền bù thêm được như kế hoạch đã định do thị trường BĐS diễn biến bất lợi mà người dân vẫn giữ giá cao.
5	Khu du lịch Bãi Dài - Cam Ranh (Khánh Hòa)	<ul style="list-style-type: none"> - Sở KHĐT Khánh Hòa đã cấp GCN Đầu tư cho liên doanh với Soleman.
6	Khu du lịch Hồ Sông Mây (Trảng Bom – Đồng Nai)	<ul style="list-style-type: none"> - Tạm dừng triển khai đầu tư Khu DL Hồ Sông Mây sau khi phân tích so sánh với các dự án đã triển khai trong khu vực. Xác định đất dự án này là quỹ đất dự trữ.
7	Khu du lịch Mỏm Đá Chim mở rộng (Thị xã Lagi – Bình Thuận)	<ul style="list-style-type: none"> - Một hộ dân vẫn tiếp tục tranh chấp quyền SDD với Nhà nước. - Ngưng triển khai thực hiện dự án.
8	Khu du lịch Phong Điền	<ul style="list-style-type: none"> - Nghiên cứu các phương án làm hàng rào và

		trồng cây xanh. - Về việc lập hồ sơ xin cấp phép khai thác: đã làm việc với 02 đơn vị tư vấn và phối hợp trao đổi với Chuyên viên Cục khoáng sản, chờ thông tư hướng dẫn.
9	Khu du lịch Mũi Đá	- Đã tiến hành đền bù thêm 2.662 m ² trong 19.646 m ² chưa đền bù. - Đang theo dõi vụ khiếu nại của 05 hộ dân còn lại đối với cơ quan thẩm quyền liên quan.

3. Phát triển dự án mới

- Phòng Kế hoạch đầu tư (KHĐT) đã tập trung nghiên cứu, báo cáo các cơ hội đầu tư BĐS & Du lịch tại hai khu vực Hồ Tràm và Phú Quốc, tuy nhiên vẫn chưa quyết định đầu tư dự án mới nào do chưa có cơ hội thực sự tốt đáp ứng được yêu cầu đề ra của HĐQT.
- Công ty đã tìm kiếm, khảo sát nhiều dự án/khu đất trong khu vực TP.HCM, đa số là các dự án phát triển căn hộ, giá các chủ đất dự án chào có thấp hơn 2011 nhưng vẫn chưa hấp dẫn đầu tư trong tình hình thị trường BĐS nói chung và căn hộ nói riêng năm 2012 tiếp tục ảm đạm.
- Về đầu tư vào lĩnh vực kinh doanh mới hình thức trực tiếp hoặc gián tiếp: Phòng KHĐT cũng đã báo cáo phân tích các cơ hội đầu tư vào lĩnh vực Cao su, Văn hóa truyền thông.

4. Hoạt động của các đơn vị thành viên

Tình hình tài chính và kinh doanh của các công ty con được đưa vào báo cáo hợp nhất như sau:

Đvt: triệu đồng

STT	Tên công ty	Doanh thu/thu nhập	Lợi nhuận sau thuế	Tổng tài sản
Năm 2012				
1	Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	72.110	31.877	43.409
2	Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	16.998	-742	57.330
3	Công ty TNHH Khải Hoàn	89	53	2.040
Năm 2011				
1	Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	74.693	31.321	42.422
2	Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	16.722	2.296	120.234
3	Công ty TNHH Khải Hoàn	135	81	1.991

❖ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Tình hình tài chính Công ty

Tổng hợp một số chỉ tiêu tài chính và kết quả kinh doanh của Công ty

STT	Chỉ tiêu	2011	2012	% tăng/giảm
1	Tổng tài sản	605.116	629.349	4,00%
2	Doanh thu thuần	144.396	114.348	-20,81%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	86.259	51.791	-39,96%
4	Lợi nhuận khác	2.041	38.122	1767,81%
5	Lợi nhuận trước thuế	88.301	89.913	1,83%
6	Lợi nhuận sau thuế	73.056	69.884	-4,34%
7	Cổ tức tiền mặt	17%	20%	17,65%

THÁP BÀ
& Bùn khoáng
Suối khoáng Nóng
Nha Trang



2. Các chỉ tiêu tài chính

Tổng hợp một số chỉ tiêu tài chính của Công ty

Chỉ tiêu	2011	2012	% tăng/giảm
Chỉ tiêu khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	10,30	10,38	0,76%
Hệ số thanh toán nhanh	3,63	3,31	-8,93%
Chỉ tiêu cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	16,57%	16,57%	0,00%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	20,11%	20,19%	0,41%
Chỉ tiêu năng lực hoạt động			
Vòng quay Hàng tồn kho	0,19	0,15	-22,54%
Vòng quay Tổng tài sản	0,24	0,19	-24,16%
Chỉ tiêu khả năng sinh lời			
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	41,93%	50,11%	19,53%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	12,14%	11,09%	-8,62%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	10,00%	9,11%	-8,99%



❖ THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

1. Thông tin cổ phần

Thông tin cổ phần của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2012 như sau:

	Đvt: cổ phần	
	31/12/2012	01/01/2012
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

2. Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 08/03/2013 như sau:

STT	Danh mục	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông
	Tổng số lượng cổ phiếu	19.336.371	100%	654
	Cổ đông lớn sở hữu từ 5% cp trở lên	4.779.440	24,71%	2
1	- Trong nước	1.079.440	5,58%	1
	- Nước ngoài	3.700.000	19,13%	1
	Cổ đông là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (sở hữu < 5%)	100.014	0,52%	3
2	- Trong nước	100.014	0,52%	3
	- Nước ngoài	-	-	-
	Cổ đông khác	12.952.607	66,99%	647
3	- Trong nước	12.875.832	66,59%	642
	- Nước ngoài	76.775	0,4%	5
4	Công đoàn Công ty	504.310	2,61%	1
5	Cổ phiếu quỹ	1.000.000	5,17%	1

3. Tình hình thay đổi vốn điều lệ

Trong năm 2012 công ty không có thay đổi vốn điều lệ.

4. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Trong năm 2012 công ty không có giao dịch cổ phiếu quỹ, đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, cổ phiếu quỹ công ty đã mua lại là 1.000.000 cổ phiếu với tổng số tiền là 18.474.260.952 VND.

5. Các chứng khoán khác *(không có)*





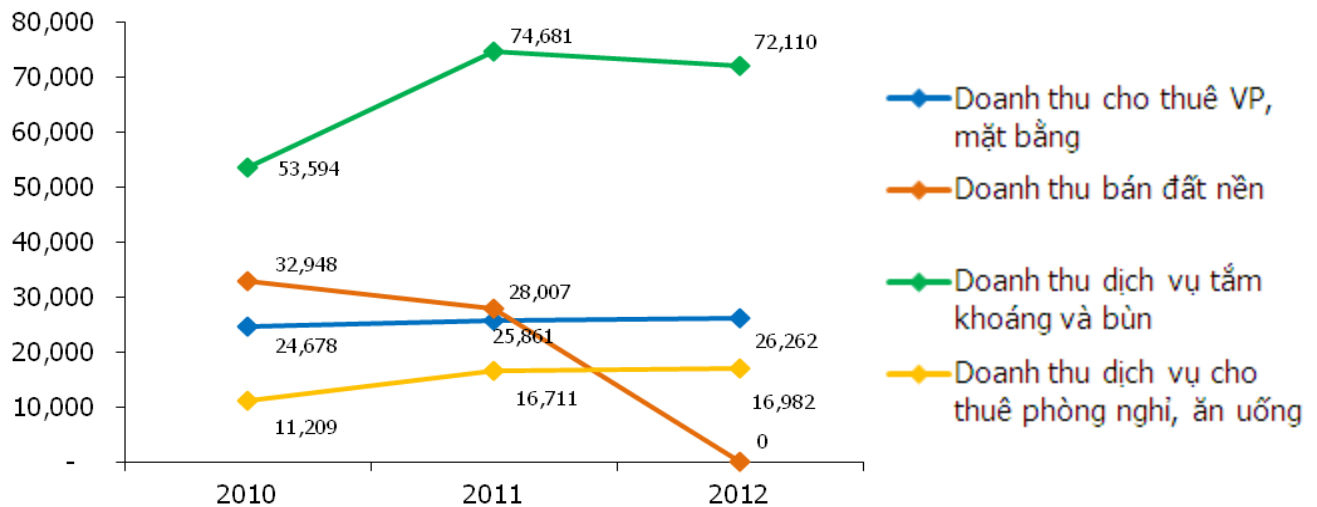
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC



❖ ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

1. Doanh thu thuần

Doanh thu thuần năm 2012 của Công ty đạt 114,348 tỷ đồng, giảm 20,81% so với năm 2011 và chỉ hoàn thành được 42,83 kế hoạch đặt ra. Doanh thu giảm chủ yếu do ảnh hưởng của thị trường BĐS, chi tiêu dành cho du lịch giảm do kinh tế khó khăn và Tháp Bà mất vị thế độc quyền bùn khoáng và suối khoáng nóng. Mặc dù doanh thu thực hiện chưa thực sự khả quan, tuy nhiên, trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế và số lượng các doanh nghiệp thua lỗ, phá sản tăng mạnh thì với kết quả đạt được phần nào thể hiện nỗ lực và quyết tâm cao của tập thể ban lãnh đạo và cán bộ - nhân viên toàn Công ty.



2. Lợi nhuận

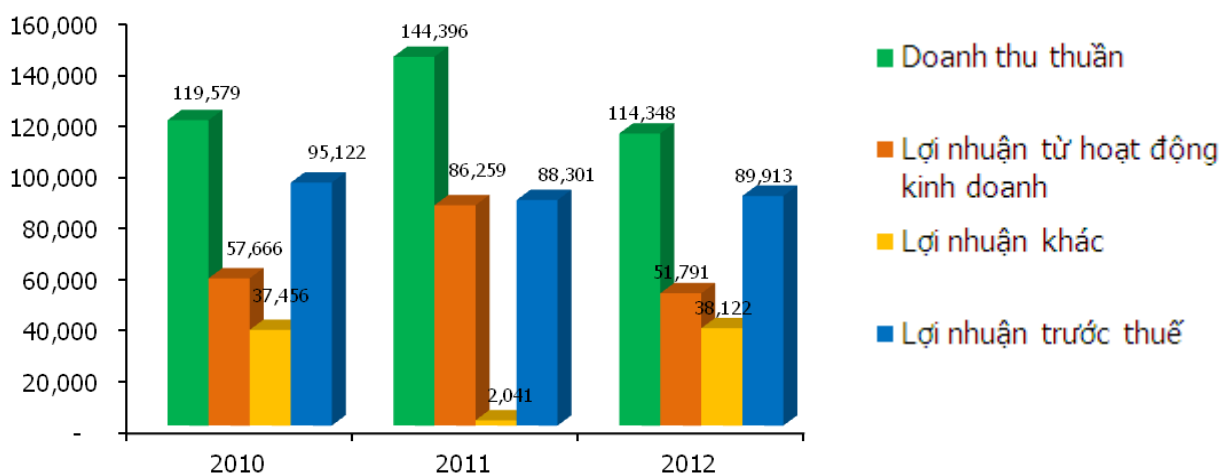
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh năm 2012 của Công ty đạt 51,791 tỷ đồng, giảm 39,96% so với năm 2011. Trong đó, lợi nhuận gộp đạt 73,149 tỷ đồng, giảm 21,99%, lợi nhuận tài chính giảm 43,71%, chi phí bán hàng tăng 7,12% và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 20,86% so với năm 2011.

Lợi nhuận từ hoạt động tài chính năm 2012 chỉ đạt 12,023 tỷ đồng, giảm 43,71% so với năm 2011 do số dư tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn giảm 19,74%. Ngoài ra, lãi suất huy động của các NHTM trong năm 2012 thấp hơn so với năm 2011 cũng góp phần làm sụt giảm lợi nhuận tài chính của Công ty.

Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp của Công ty trong năm 2012 lần lượt là 11,804 tỷ đồng và 21,577 tỷ đồng, tăng 7,12% và tăng 20,86% so với năm 2011 do chi phí đầu vào và lương tăng theo lạm phát.

Lợi nhuận khác trong năm 2012 của Công ty đạt 38,122 tỷ đồng, cao gấp 17,68 lần so với năm 2011 trong đó đáng chú ý là khoản thu nhập 30,564 tỷ đồng thu được từ chênh lệch đánh giá lại tài sản tại Khu du lịch Bãi Dài.

Lợi nhuận trước thuế năm 2012 của Công ty đạt 89,913 tỷ đồng, tăng 1,83% so với năm 2011. Nhờ khoản thu ròng lên tới trên 30 tỷ đồng từ chênh lệch đánh giá lại tài sản tại Khu du lịch Bãi Dài đã góp phần rất lớn trong việc cải thiện lợi nhuận trước thuế của Công ty. Do đó, mặc dù doanh thu của Công ty giảm khá mạnh nhưng lợi nhuận trước thuế vẫn tăng nhẹ so với năm 2011.

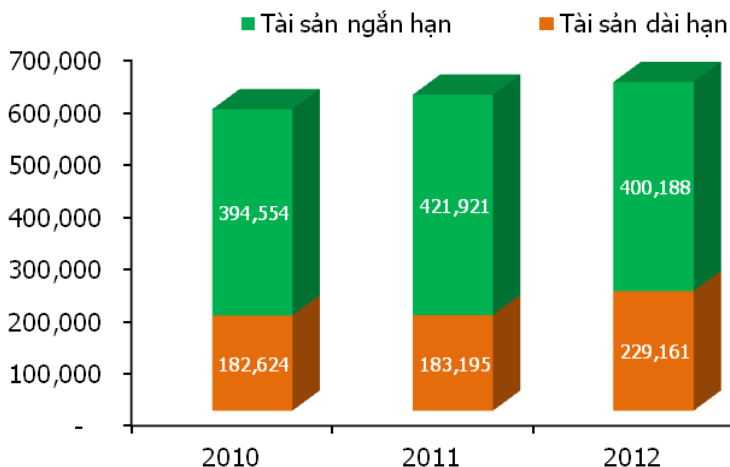


❖ PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY

1. Tài sản

Tổng tài sản tính đến thời điểm 31/12/2012 của Công ty đạt 629,349 tỷ đồng, tăng 4,00% so với năm 2011. Trong đó, tài sản ngắn hạn đạt 400,188 tỷ đồng, chiếm 64% và giảm 5,15% so với năm 2011; Tài sản dài hạn đạt 229,161 tỷ đồng, chiếm 35% và tăng 25,09% so với năm 2011.

Cơ cấu Tổng tài sản của Công ty qua các năm

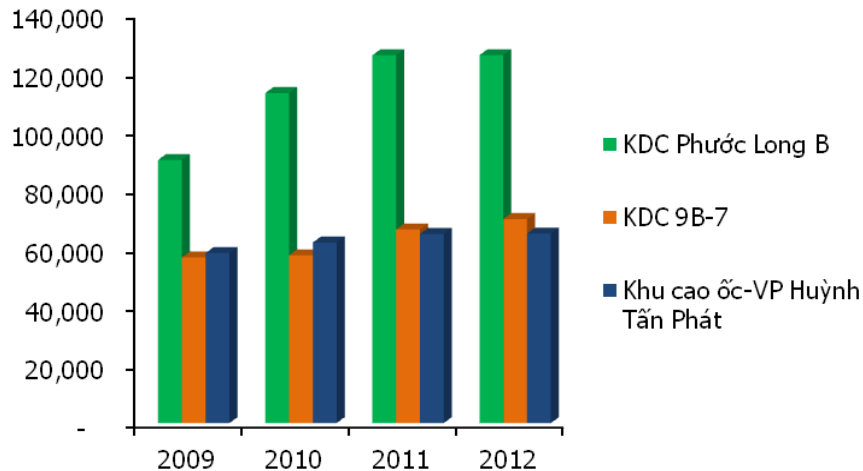


Tài sản ngắn hạn;

Tiền và các khoản tương đương tiền tính đến thời điểm 31/12/2012 của Công ty đạt 114,5 tỷ đồng, giảm 16,86% so với đầu năm. Trong đó, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng là 105,467 tỷ đồng, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn là 8,425 tỷ đồng. Tiền và các khoản tương đương tiền của Công ty giảm chủ yếu do: (1) Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh trong năm 2012 chỉ đạt 22,339 tỷ đồng so với con số 44,353 tỷ đồng của năm 2011. (2) Trong năm Công ty đã tiến hành chi trả cổ tức đợt 2 năm 2011 (tỷ lệ 9% vốn điều lệ tương đương 16,503 tỷ đồng) và cổ tức đợt 1 năm 2012 (tỷ lệ 10% tương đương 18,336 tỷ đồng).

Hàng tồn kho tính đến thời điểm 31/12/2012 của Công ty là 272,725 tỷ đồng, giảm 0,19% so với đầu năm và chiếm 43,3% tổng tài sản của Công ty. Hàng tồn kho giảm nhẹ do trong năm 2012 Công ty đã chuyển hàng tồn kho là chi phí đầu tư 18,2 tỷ đồng từ dự án Bãi Dài Cam Ranh qua mục góp vốn Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài. Hàng tồn kho ở các dự án khác chỉ tăng nhẹ do Công ty tạm ngưng triển khai các dự án trong bối cảnh thị trường BĐS đang gặp khó khăn. Hiện tại, giá trị tồn kho lớn chủ yếu tập trung tại một số dự án bao gồm: Khu dân cư Phước Long B (Quận 9), Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn, Khu cao ốc – căn hộ Huỳnh Tấn Phát (Quận 7). Đây là những dự án tiêu biểu và hứa hẹn sẽ mang lại doanh thu và lợi nhuận đáng kể cho Công ty trong tương lai.

Tồn kho tại các dự án tiêu biểu của Công ty



Tài sản dài hạn;

Tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2012 là 143,611 tỷ đồng, tăng gấp 1,41 lần so với đầu năm. Trong năm tài chính 2012, Công ty đã góp 72,50% vốn điều lệ (tương đương 60,523 tỷ đồng) vào Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài bao gồm toàn bộ các khoản chi thực tế đã đầu tư xây dựng dự án khu du lịch Bãi Dài. Sau đó, vào ngày 8 tháng 1 năm 2013, Công ty đã chuyển nhượng 52,5% vốn góp của công ty này (tương đương 43,827 tỷ đồng) cho Công ty Soleman Service.

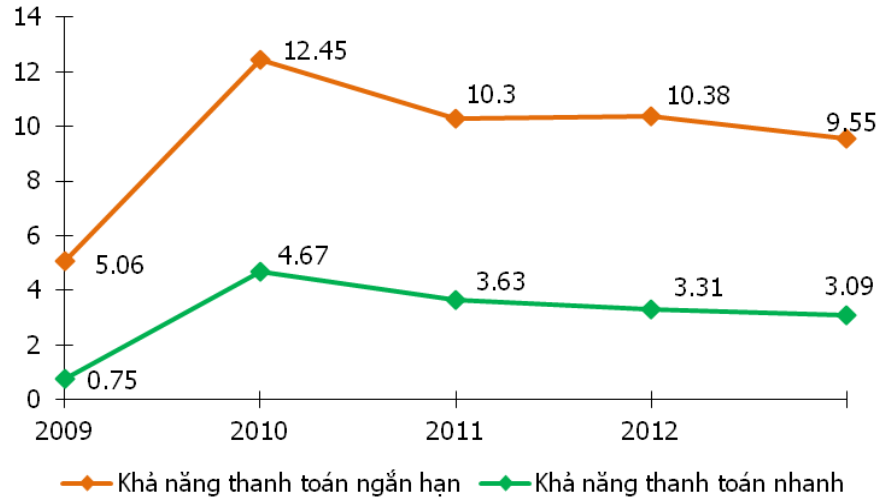
❖ ĐÁNH GIÁ CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

1. Chỉ tiêu khả năng thanh toán

Với 400,188 tỷ đồng tài sản ngắn hạn, chiếm 64% tổng tài sản nên Công ty luôn đảm bảo khả năng thanh toán an toàn. Chỉ tiêu thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh trong năm 2012 của Công ty lần lượt đạt 10,38 lần và 3,31 lần. Điều này phần nào cho thấy chủ trương thận trọng trong hoạt động của Công ty trong bối cảnh thị trường BĐS đóng băng.

Để gia tăng khả năng sinh lời cho tài sản của Công ty, trong năm 2013 ngoài việc tiếp tục tìm kiếm cơ hội đầu tư vào các dự án BĐS du lịch, Công ty còn có chủ trương tìm kiếm cơ hội đầu tư vào các lĩnh vực mới như Cao su, văn hóa truyền thông.

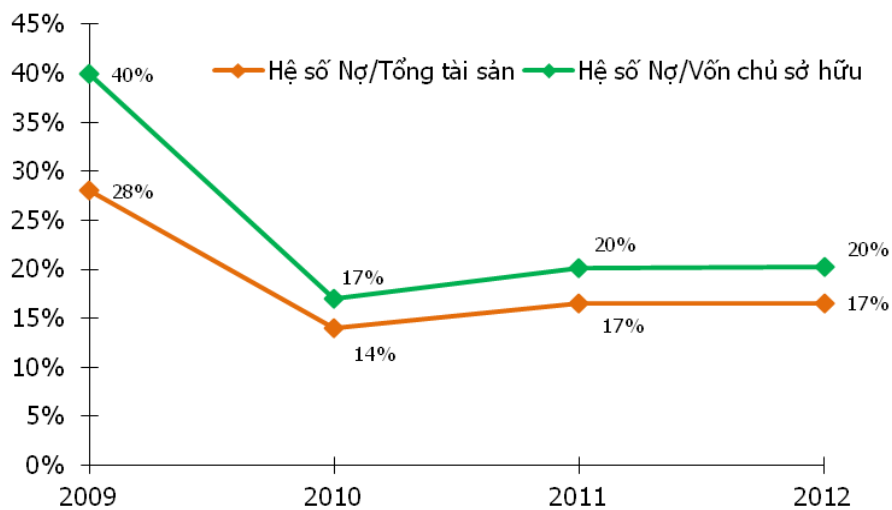
Khả năng thanh toán của Công ty qua các năm



2. Chỉ tiêu cơ cấu vốn

Với phương châm hoạt động thận trọng và đánh giá kỹ càng thị trường nên trong năm qua Công ty vẫn đảm bảo cơ cấu vốn một cách an toàn. Mặc dù hiện tại nhiều công ty cùng ngành đang phải vật lộn với việc trả nợ gốc và lãi vay thì Công ty C21 tự hào là một trong những đơn vị hiếm hoi không sử dụng đòn bẩy tài chính để triển khai các dự án đầu tư. Nợ phải trả trong năm 2012 chỉ chiếm 16,57% tổng tài sản và chiếm 20,19% vốn chủ sở hữu.

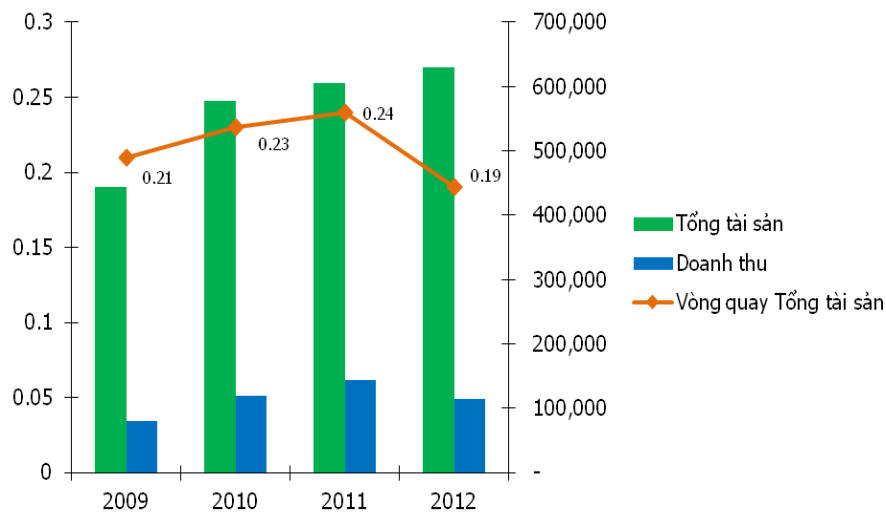
Cơ cấu vốn của Công ty qua các năm



3. Chỉ tiêu năng lực hoạt động

Vòng quay Tổng tài sản của Công ty trong năm 2012 là 0,19 lần, thấp hơn so với 0,24 lần của năm 2011 và 0,32 lần của năm 2010. Nguyên nhân chính là do Tổng tài sản của Công ty có xu hướng tăng qua các năm trong khi tăng trưởng doanh thu không ổn định bằng. Doanh thu tăng khá đều trong giai đoạn 2009 – 2011 nhưng điều chỉnh giảm trong năm 2012. So sánh mối tương quan giữa tài sản và doanh thu thì doanh thu chủ yếu trong năm 2012 đến từ 3 mảng chính là cho thuê văn phòng, du lịch nghỉ dưỡng và dịch vụ tắm bùn trong khi hàng tồn kho, chiếm 43,33% tổng tài sản, lại tập trung chủ yếu ở các dự án BĐS. Đây là lĩnh vực kinh doanh không mang lại doanh thu cho Công ty trong năm 2012.

Vòng quay Tổng tài sản của Công ty qua các năm



a. Chỉ tiêu khả năng sinh lời

Trong bối cảnh kinh tế gặp nhiều khó khăn, Công ty vẫn cho thấy hiệu quả hoạt động đáng khích lệ thông qua các chỉ tiêu về khả năng sinh lời. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần của Công ty trong năm 2012 là 50,11%, tăng 19,53% so với năm 2011. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản Công ty (ROA) đạt 9,11%. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) năm 2012 đạt 11,09%.

Chỉ tiêu	2009	2010	2011	2012	Bình quân
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	51,69%	49,94%	41,93%	50,11%	48,42%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	13,11%	12,19%	12,14%	11,09%	12,31%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	9,31%	10,35%	10,00%	9,11%	9,69%

❖ NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

- Tổng số nhân sự của Công ty trong năm 2012 đạt 365 người, tăng thêm 7 người so với năm 2011. Cơ cấu lao động có xu hướng thay đổi, theo đó giảm nhân sự Cao đẳng và trung cấp, tăng nhân sự phổ thông.
- Trong năm 2012, Công ty đã thành lập Khối phát triển dự án gồm 2 phòng: Kế hoạch đầu tư và Thiết kế kỹ thuật (TKKT). Bổ nhiệm trưởng phòng KHĐT mới và bổ nhiệm chính thức Trưởng phòng TKKT đồng thời tuyển thêm nhân viên tài chính.

❖ KẾ HOẠCH KINH DOANH 2013

1. Mục tiêu chung

- Phần đầu đạt kết quả kinh doanh (lợi nhuận) tương đương năm 2012.
- Hoàn chỉnh các thủ tục đất đai, thủ tục đầu tư các dự án Khu dân cư.
- Phát triển một dự án mới ngoài lĩnh vực BĐS.
- Cải thiện dòng tiền: hoặc chuyển nhượng dự án/một phần dự án sau khi đã xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng hoặc bán nhượng đất đã đền bù.
- Bám sát thị trường, nắm kịp thời các chính sách của Nhà nước, quyết định đúng và kịp thời khởi công xây dựng chung cư Phú Kiều để có sản phẩm vào năm 2014.

2. Kế hoạch kinh doanh

▪ Cao ốc Yoco:

Do tình hình cao ốc văn phòng tại TP.Hồ Chí Minh hiện đang dư cung, giá có xu hướng giảm nên các chỉ tiêu năm 2013 dự kiến đạt bằng như thực hiện của năm 2012. Cụ thể như sau:

- Diện tích cho thuê đạt từ 95% trở lên
- Doanh thu: 22,5 tỷ đồng
- Lãi trước thuế: 15,5 tỷ đồng
- Lãi sau thuế: 11,625 tỷ đồng
- Lãi của công ty mẹ: 5,813 tỷ đồng.

▪ Suối Khoáng nóng Tháp Bà:

Tình hình cạnh tranh của hoạt động tắm bùn khoáng và nước khoáng nóng tại Nha Trang đang nóng, dù lượng khách đến Nha Trang không giảm, nhưng có đến 2 đối thủ cạnh tranh là I Resort và Trầm Trùng, thực tế trong năm 2012 đã chia một lượng khách đáng kể của Tháp Bà và xu hướng đang tăng dần. Vì vậy, việc chia khách trong năm 2013 là không tránh khỏi. Tuy

nhiên, vấn đề cạnh tranh hiện nay là tăng chất lượng phục vụ, đẩy mạnh công tác quảng bá tiếp thị, chính sách bán hàng linh hoạt để giữ chân khách hàng. Các chỉ tiêu dự kiến như sau:

- Doanh thu: 72 tỷ đồng
- Lãi trước thuế: 40 tỷ đồng
- Lãi sau thuế: 30 tỷ đồng
- Lãi sau thuế công ty mẹ: 23 tỷ đồng.

▪ **Resort Mỏm Đá Chim:**

Tình hình khách của Mỏm đá chim năm 2012 đang có xu hướng giảm từ tháng 6/2012 đến cuối năm, đặc biệt khách đoàn (của các công ty tổ chức cho nhân viên nghỉ mát). Tình hình này sẽ còn tiếp tục trong năm 2013. Tuy vậy, dự kiến chỉ tiêu của Mỏm đá Chim năm 2013 vẫn phải phấn đấu để không lỗ, doanh thu dự kiến đạt 20,6 tỷ đồng, GOP đạt 5,460 tỷ đồng (bằng mức khấu hao của năm 2013).

▪ **Chung cư Ung Văn Khiêm:**

Năm 2013 sẽ tổ chức lại hội nghị nhà chung cư để có Ban quản trị mới và bàn giao việc quản trị chung cư trong Quý 2/2013, vì vậy chỉ tiêu là C21 sẽ tiếp tục bù một phần chi phí quản lý cho chung cư trong 6 tháng đầu năm và 6 tháng cuối năm sẽ không bù nữa. Vì vậy dự kiến chỉ tiêu lãi sau thuế của chung cư sẽ cao hơn năm qua chút ít. Cụ thể là lãi 800 triệu đồng.

▪ **Doanh thu tài chính - khác:**

Chuyển nhượng toàn khu dự án 9B7 Nam Sài Gòn.

- Doanh thu: 131,2 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 57,068 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 42,801 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế C21: 23,541 tỷ đồng.

Đvt: triệu đồng

STT	Diễn giải	Doanh thu	Lãi trước thuế	Lãi sau thuế	Lãi cổ đông C21
1	Cao ốc YOCO	22.500	15.500	11.625	5.813
2	Suối Khoáng nóng Tháp Bà	72.000	40.000	30.000	23.100
3	Resort Mỏm Đá Chim	20.600	-	-	-
4	Dự án 9B7- Nam Sai Gòn	131.200	57.068	42.801	23.541
5	Cho thuê tại chung cư UVK	3.100	1.066	0,800	0,800
Tổng cộng		249.400	113.634	85.226	53.254
Số cổ phiếu lưu hành					18.336.371
EPS					2.904

3. Kế hoạch phát triển dự án

Danh sách các dự án hiện hữu

STT	Dự án	Tiến độ và Kế hoạch
1	Chung cư Phú Kiều (528 Huỳnh Tấn Phát, Q.7)	<ul style="list-style-type: none"> - Nộp tiền sử dụng đất bổ sung của dự án theo kết luận của Sở tài chính, theo Nghị Quyết 13/NQ-CP các chủ đầu tư được gia hạn nộp tiền SDD đến tháng 5/2013 - Nộp hồ sơ xin cấp giấy CN Quyền SDD cho dự án - Điều chỉnh diện tích căn hộ theo chủ trương mới, điều chỉnh Giấy phép xây dựng - Khởi công đầu tư xây dựng 1 Block chung cư đầu Quý 2/2013.
2	Khu dân cư 9B7 (Khu Nam Sài Gòn)	<ul style="list-style-type: none"> - Dự kiến Quý 2, chậm nhất Quý 3/2013: Có quyết định giao đất dự án và tiến hành thủ tục xác định tiền SDD. - Thi công xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, thiết kế hồ cảnh quan, đầu mùa mưa trồng cây xanh. - Tìm đối tác chuyển nhượng toàn khu dự án.
3	Khu dân cư Gò Sao (Quận 12)	<ul style="list-style-type: none"> - Thúc đẩy phê duyệt QH 1/2000 và QH 1/500, song song chuẩn bị các nội dung xin chấp thuận dự án đầu tư: Khảo sát địa chất, đánh giá tác động môi trường, thẩm duyệt phương án PCCC... - Tháng 4/2013: Thành lập Ban quản lý dự án (Gia Cư, Tổng Cục Cảnh sát, C21) - Tiến hành các thủ tục để được chấp thuận đầu tư, giấy phép xây dựng và chuẩn bị mặt bằng tổ chức thi công.
4	Khu dân cư Phước Long B (Quận 9)	<ul style="list-style-type: none"> - Trong Quý 1/2013 có Quyết định gia hạn/điều chỉnh dự án và thúc đẩy phê duyệt QH 1/2000 và QH 1/500. - Về đền bù khu A: Bám sát tình hình nhu cầu các hộ dân, nếu điều kiện thuận lợi sẽ tiến hành đền bù hoàn tất Khu A và tiếp tục hoàn tất các thủ tục pháp lý, các việc liên quan đến chuẩn bị đầu tư. - Mời hợp tác/chuyển nhượng khu B. - Phấn đấu hoàn tất đền bù 100% diện tích dự án khi có cơ hội tốt.
5	Khu du lịch Bãi Dài - Cam Ranh	<ul style="list-style-type: none"> - Hoàn tất điều chỉnh GCN Đầu tư theo tỷ lệ 80% đối tác – 20% C21 trong Quý 1/2013. - Cố gắng hoàn tất chuyển nhượng dự án thu hồi vốn cuối tháng 12/2013.

		a. Chứng nhận hoàn thành hạ tầng kỹ thuật
6	KDC Sông Giồng (Quận 2)	b. Dự án trường học: - Thúc đẩy UBND Q,2 có kết luận về việc đầu tư trường học trong khu đất 5.000m ² trong KDC Sông Giồng. - Nếu được chấp thuận chủ trương cho C21 đầu tư, sẽ triển khai lập dự án khả thi trong 2013.
		c. Kết thúc tranh chấp đền bù.
7	Khu du lịch Hồ Sông Mây (Trảng Bom, Đồng Nai)	- Điều chỉnh QH 1/2000. Xác định đất dự án này là quỹ đất dự trữ.
8	Khu du lịch Mỏm Đá Chim mở rộng (Thị xã Lagi – Bình Thuận)	- Tận dụng mặt bằng khu Spa, mở nhà hàng thứ 2. - Thúc đẩy thủ tục giải quyết dứt điểm tranh chấp quyền SDD giữa một hộ dân với chính quyền. Theo dõi nghĩa vụ tài chính (tiền SDD hoặc thuê đất). - Tiếp tục tìm kiếm đối tác chuyển nhượng hoặc bán bớt tỷ lệ cổ phần dự án này và Resort Mỏm Đá Chim.
9	Khu du lịch Phong Điền	- Triển khai trồng cây xanh: Mục đích giữ dự án chờ hạ tầng (tuyến đường) và tình hình đầu tư khả quan. - Khi có thông tư hướng dẫn, phối hợp Tổng cục khoáng sản và thuê tư vấn lập hồ sơ xin cấp phép khai thác.
10	KDL Mũi Đá	- Hoàn tất công tác bồi thường - Tìm kiếm đối tác liên kết, liên doanh đầu tư
11	Tháp Bà mở rộng	- Quy hoạch, thiết kế, giấy chứng nhận đầu tư, giấy phép xây dựng, cải tạo mặt bằng chuẩn bị thi công khu VIP mới.

Dự án mới

- Tiếp tục theo dõi các cơ hội đầu tư tại Hồ Tràm và Phú Quốc
- Đầu tư vào lĩnh vực kinh doanh mới hình thức trực tiếp hoặc gián tiếp theo hướng ưu tiên: Cao su, thương mại, dịch vụ...
- Tập trung nghiên cứu lập dự án đầu tư vào ngành truyền thông.

4. Các công việc khác

- Tiếp tục tuyển dụng và hoàn chỉnh bộ máy nhân sự (lập lại Phòng Tiếp thị kinh doanh, tuyển phó giám đốc Mỏm Đá Chim).
- Tổ chức đại hội cổ động 2013: Thay đổi nhân sự quản trị và điều hành.



BÁO CÁO CỦA HĐQT



❖ ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Theo nghị quyết đại hội cổ đông nếu tình hình năm 2012 thuận lợi như kỳ vọng, kế hoạch lợi nhuận 2012 của C21 sẽ đạt lãi sau thuế 101,3 tỷ, tương ứng EPS: 5.527 đ/CP. Nay tình hình lại khó hơn cả năm 2011, nên chỉ có YOCO đạt chỉ tiêu kế hoạch. Tháp Bà mất lợi thế độc quyền bùn khoáng và suối khoáng nóng nên cũng chỉ đạt lợi nhuận xấp xỉ so với năm 2011, còn resort Mỏm Đá Chim thì lỗ 742 triệu. Kinh doanh bất động sản ngoài việc hợp tác với Soleman Services S.A (Nga) phát triển dự án Khu du lịch Bãi Dài (Cam Ranh), các chỉ tiêu khác đều không đạt (kể cả kế hoạch sản phẩm mới cho năm 2013 – 2014).

Lãi sau thuế chỉ đạt 69,883 tỷ, sau khi chia cho các đối tác thiểu số, lãi của cổ đông C21 là: 57,305 tỷ đồng; EPS: 3.125 đ/cổ phiếu (So với năm 2011 lãi sau thuế của cổ đông C21 là 60,539 tỷ đồng; EPS 3.168 đ/cổ phiếu).

Diễn giải	Kế hoạch lãi sau thuế 2012	Thực hiện lãi sau thuế 2012	Thực hiện lãi cổ đông C21
Cao ốc YOCO	11.235	11.660	6.413
Suối Khoáng nóng Tháp Bà	34.725	31.877	24.545
Resort Mỏm Đá Chim	Không lỗ	-742	-742
Bán đất nền	49.530	4.813 ^(*)	4.813
Cho thuê tại chung cư UVK	450	342	342
Thu nhập khác	18.450	21.933	21.933
T.Cộng lãi	114.390	69.883	57.304
Số cổ phiếu lưu hành			18.336.371
EPS (đ/CP)			3.125

(*) Hoàn nhập dự phòng chi phí bồi thường đất tại Khu dân cư Bình Trưng 2 (xem thuyết minh mục 5.7 của Báo cáo tài chính 2012).

❖ ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Năm 2012 được xem là năm kinh tế khó khăn nhất kể từ thời kỳ Đổi Mới nền kinh tế Việt Nam. Ban Giám đốc và toàn thể CBCNV đã nỗ lực hết mình nhằm đảm bảo hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Mặc dù kết quả kinh doanh năm 2012 có nhiều chỉ tiêu không đạt kế hoạch, tuy nhiên, Công ty vẫn duy trì tình hình tài chính an toàn, hiệu quả sử dụng đồng vốn của cổ đông vẫn khả quan. Công ty vẫn đảm bảo tỷ lệ cổ tức hấp dẫn 20% vốn điều lệ cho cổ đông trong năm 2012. Trong năm 2013, HĐQT tiếp tục đặt niềm tin và sự kỳ vọng và khả năng chèo

lái con thuyền C21 của Ban giám đốc và đội ngũ CBCNV toàn công ty vượt qua những khó khăn, thách thức mới để đạt được những thành công hơn.

❖ ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT TRONG THỜI GIAN TỚI

Trong nhiệm kỳ 5 năm, HĐQT đã có những nỗ lực trong việc phát triển thêm lĩnh vực kinh doanh mới khi ngành BĐS rơi vào khó khăn kể từ năm 2010. Tuy nhiên cho đến hiện nay HĐQT chỉ mới đạt được một số phương án ban đầu cho các dự án mới như nghiên cứu trồng cao su quy mô lớn, nghiên cứu giáo dục chất lượng cao và lĩnh vực văn hoá – truyền thông. Điều này có phần do yếu tố khách quan của nền kinh tế, có phần do sự thận trọng của HĐQT. Do đó trong thời gian tới, HĐQT sẽ mạnh dạn hơn trong việc phát triển lãnh vực kinh doanh mới bên cạnh BĐS và du lịch mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra.

Dự kiến trong nhiệm kỳ tới Công ty sẽ từ bỏ mô hình HĐQT kiêm nhiệm để xây dựng mô hình HĐQT tham gia trong đó một số thành viên chuyên trách sẽ tham gia và hỗ trợ cho Ban TGD.



BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY



❖ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Danh sách HĐQT

Danh sách thành viên HĐQT (tính đến ngày 08/03/2013)

STT	Họ tên	Chức vụ	Cổ phần chuyển nhượng tự do	Tổng số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
1	Trần Minh Đức	Chủ tịch	1.079.440	1.079.440	5,58%
2	Đặng Hồng Ân	Thành viên- Phó TGD	666.400	666.400	3,45%
3	Trần Công Tuấn	Thành viên	686.931	686.931	3,55%
	Đại diện sở hữu 100% vốn Công ty TNHH Trần Minh An		698.783	698.783	3,62%
4	Vũ Văn Bình	Thành viên độc lập	97.851	97.851	0,51%
	Đại diện 100% vốn Báo Tuổi Trẻ		862.500	862.500	4,46%
5	Huỳnh Sơn Phước	Thành viên-TGD	305.915	305.915	1,58%
6	Louis T. Nguyễn (Đại diện sở hữu 100% vốn Vietnam Property Holding)	Thành viên	3.700.000	3.700.000	19,13%

2. Hoạt động của HĐQT

2.1. Các cuộc họp của HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Trần Minh Đức	Chủ tịch	13/13	100%	
2	Ông Huỳnh Sơn Phước	Thành viên	13/13	100%	
3	Ông Vũ Quang Hiến (từ 1/1/12 – 7/4/12)	Thành viên	2/3	66,7%	Bận công tác đột xuất
4	Ông Nguyễn Hoàng Tuấn (từ 7/4/12 – 20/6/12)	Thành viên	2/3	66,7%	Bận công tác đột xuất

5	Ông Louis T.Nguyễn (từ 20/6/2012 – nay)	Thành viên	6/7	85,7%	Bận công tác xa
6	Ông Đặng Hồng Ân	Thành viên	13/13	100%	
7	Ông Trần Công Tuấn	Thành viên	13/13	100%	
8	Ông Vũ Văn Bình	Thành viên	13/13	100%	

Kết quả tổ chức các cuộc họp, HĐQT đã thông qua các Nghị quyết/Quyết định sau:

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT	20/03/2012	Thông qua thời gian, địa điểm tổ chức, hồ sơ trình ĐHCĐ thường niên 2012.
2	02/NQ-HĐQT	13/04/2012	Thông qua mức chi cổ tức đợt cuối năm 2011 bằng tiền mặt với tỷ lệ 9%.
3	03/NQ-HĐQT	20/06/2012	Thông qua việc từ nhiệm thành viên HĐQT của ông Nguyễn Hoàng Tuấn và bổ nhiệm Thành viên HĐQT mới thay thế là ông Louis T.Nguyễn. Chọn công ty BDO là công ty kiểm toán báo cáo tài chính 2012.
4	04/NQ-HĐQT	17/09/2012	Thông qua tạm ứng cổ tức đợt 01/2012 bằng tiền, tỷ lệ 10%.
5	05/NQ-HĐQT	27/10/2012	Thông qua chủ trương hợp tác liên doanh dự án Cam Ranh – TK21.
6	06/NQ-HĐQT	01/11/2012	Đề cử ông Trần Công Tuấn và ông Nguyễn Mạnh Hào đại diện phần vốn của CTCP Thế Kỷ 21 trong công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài. Ông Trần Công Tuấn giữ chức vụ TGD Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài.

2.2. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban giám đốc

HĐQT họp với Ban giám đốc về việc tổng kết tình hình hoạt động năm 2011 và kế hoạch kinh doanh năm 2012; họp góp ý và thông qua văn kiện trình Đại Hội Đồng Cổ Đông năm 2012; họp góp ý và phê duyệt các dự án đầu tư; tỷ lệ chi trả cổ tức đợt cuối năm 2011; họp sơ tổng kết tình hình hoạt động 6 tháng đầu năm 2012 và kế hoạch 6 tháng cuối năm 2012; thông qua chủ

trường kêu gọi hợp tác liên doanh dự án và lấy ý kiến về đầu tư dự án mới; tỷ lệ tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2012.

2.3. Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT (Không có các tiểu ban)

❖ BAN KIỂM SOÁT

1. Danh sách Ban kiểm soát

Tỷ lệ sở hữu của Ban kiểm soát tại ngày 08/03/2013:

STT	Họ tên	Chức vụ	Cổ phần chuyển nhượng tự do	Tổng số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
1	Đình Thế Hiển	Trưởng BKS	36.410	36.410	0,19%
2	Nguyễn Thị Hồng Châu	Thành viên	45.440	45.440	0,24%
3	Đình Minh Trung	Thành viên	4.236	4.236	0,02%

2. Hoạt động của Ban kiểm soát

2.1. Kết quả thẩm tra báo cáo tài chính hợp nhất

Ban kiểm soát đã thực hiện việc kiểm tra báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 của Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 và thống nhất xác nhận kết quả như sau:

CTCP Thế Kỷ 21 đã chọn Công ty TNHH BDO thực hiện kiểm toán năm 2012. Đây là một trong những công ty uy tín của Việt Nam và TP.HCM về lĩnh vực kiểm toán, đã thực hiện kiểm toán cho công ty trong năm 2010, 2011. Kết quả kiểm toán và thẩm tra báo cáo tài chính hợp nhất cho thấy:

- Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ và lập sổ sách kế toán được thực hiện đúng theo nghị định 158/2003/NĐ – CP ngày 10/12/2003.
- Các báo cáo tài chính năm 2012 của CTCP Thế Kỷ 21 lập đúng biểu mẫu ban hành theo quyết định 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính.
- Báo cáo tài chính đã trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của CTCP Thế Kỷ 21 tại ngày 31/12/2012; phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các qui định hiện hành của pháp luật qui định.

2.2. Tình hình tài chính và Kết quả kinh doanh năm 2012

· Tình hình tài sản

Tổng tài sản tính đến ngày 31/12/2012 của Công ty đạt 629,349 tỷ đồng, tăng 4% so với cùng kỳ năm trước và xấp xỉ mức tăng 4,84% của năm 2011. Trong đó, phần tài sản đầu tư vào công ty liên kết – liên doanh tăng mạnh, từ 43,334 tỷ đồng lên 104,625 tỷ đồng, là do chuyển từ tài sản tồn kho (đất dự án Cam Ranh) sang vốn liên doanh.

· Tình hình nguồn vốn

Nợ phải trả;

Tổng dư nợ phải trả tính đến ngày 31/12/2012 của Công ty là 104,303 tỷ đồng, tăng 4,01% với năm 2011. Trong đó, cơ cấu nợ ngắn hạn và dài hạn không có sự thay đổi đáng kể so với năm 2011. Tỷ lệ nợ chỉ chiếm 16,57% tổng nguồn vốn và thấp hơn lượng tiền và các khoản tương đương tiền hiện có của Công ty cho thấy tình hình tài chính của Công ty rất an toàn.

Vốn chủ sở hữu;

Nguồn vốn chủ sở hữu tính đến ngày 31/12/2012 của Công ty là 516,658 tỷ đồng, tăng 3,58% so với đầu năm. Đây là mức tăng gấp đôi so với tăng của năm 2011, chủ yếu từ lợi nhuận chưa phân phối, thể hiện kết quả kinh doanh khá tốt trong giai đoạn khó khăn về kinh tế và lĩnh vực BĐS. Với tỷ lệ vốn chủ sở hữu chiếm tới 82,09% nguồn vốn thể hiện tiềm lực mạnh để đầu tư phát triển.

Tình hình phân phối và sử dụng lợi nhuận năm 2012:

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2011	Năm 2012/2011
1. Lợi nhuận sau thuế ^(*)	57.364	60.539	95,0%
2. Phân phối LN năm 2012	48.312	41.723	115,8%
Quỹ dự phòng tài chính	2.498	1.914	130,5%
Quỹ đầu tư phát triển	-	-	
Quỹ khen thưởng phúc lợi	3.895	3.114	125,1%
Chi cổ tức kỳ 1/2012 (10%)	18.336	14.881	123,2%
Chi cổ tức kỳ 2/2012 dự kiến (10%)	18.336	16.502	111,1%
Chia lãi hợp tác cao ốc Yoco	5.247	5.312	98,8%
3. Lợi nhuận sau khi phân phối	14.239	24.102	59,1%

(*) Đây là khoản mục: Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ

Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ năm 2012 giảm 5,34% so với năm 2011. Tuy nhiên, năm 2011 có mức phân phối LN cao hơn 15,8% so với 2011 do công ty tăng mức trích dự phòng tài chính và tăng tỷ lệ chi trả cổ tức cho cổ đông là 20% so với 17% của năm 2011. Điều này tạo tâm lý tích cực cho cổ đông trong giai đoạn kinh tế khó khăn và vẫn giữ mức lợi nhuận giữ lại hợp lý trong việc đảm bảo giá trị công ty và tăng nguồn lực cho đầu tư phát triển.

• **Hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012**

Chi tiêu	Năm 2012	Năm 2011
1. Doanh thu (tỷ đồng)	115,377	145,300
2. Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	62,551	65,852
3. Tỷ số cơ cấu vốn		
- Tỷ số nợ (Tổng Nợ/Tổng tài sản)	16,57%	16,58%
- Tỷ số tự tài trợ	83,43%	83,42%
4. Tỷ suất lợi nhuận		
- ROA	10,00%	9,11%
- ROE	12,14%	11,09%

Tổng doanh thu thực hiện năm 2012 đạt 115,4 tỷ đồng, thấp hơn 20,7% so với thực hiện năm 2011. Mức giảm này do công ty không triển khai đầu tư và khai thác dự án cao ốc Phú Kiều (528 Huỳnh Tấn Phát, Q7) như dự tính của kế hoạch. Điều này cũng làm lợi nhuận của công ty thấp hơn năm 2011.

Tuy nhiên xét trên yếu tố nền kinh tế và nhất là ngành bất động sản đang gặp khó khăn lớn. Thống kê các công ty ngành BĐS niêm yết năm 2012 cho thấy doanh thu bình quân giảm 42% và lợi nhuận giảm 74%, trong khi đó doanh thu và lợi nhuận của C21 năm 2012 suy giảm không đáng kể so với 2011. Điều này cho thấy nỗ lực của HĐQT và Ban Điều hành.

3. Nhận xét và đánh giá về thực hiện pháp luật và điều lệ Công ty

Hoạt động của CTCP Thế Kỷ 21 tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật có liên quan và thực hiện đúng theo các quy định của Điều lệ công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

4. Nhận xét chung của Ban kiểm soát trong nhiệm kỳ 5 năm (2008 – 2013)

Trong 5 năm thực hiện chức năng kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông giao phó, Ban Kiểm soát có các nhận định tổng kết như sau :

HĐQT CTCP Thế Kỷ 21 đã tuân thủ đúng theo Quy chế hoạt động đã được ban hành.

Việc bảo toàn và phát triển vốn đầu tư tại Công ty qua các năm rất tốt, giúp công ty vẫn đảm bảo hiệu quả lợi nhuận công ty, cổ tức cổ đông, an toàn tài chính và gia tăng năng lực kinh doanh. Điều này là do HĐQT đã có và thực thi chiến lược dài hạn trong việc phát triển bền vững, đã có những phương án điều chỉnh kế hoạch kinh doanh – đầu tư hợp lý, thận trọng, ổn định trong tình hình kinh doanh BĐS đang bị khó khăn lớn.

HĐQT đã tạo điều kiện thuận lợi cho Ban kiểm soát tham gia các kỳ họp cũng như việc tiếp cận các hoạt động kinh doanh – tài chính của công ty và các công ty con.

Trong nhiệm kỳ 5 năm, HĐQT đã có những nỗ lực trong việc phát triển thêm lĩnh vực kinh doanh mới khi ngành BĐS rơi vào khó khăn kể từ năm 2010. Tuy nhiên cho đến hiện nay HĐQT chỉ mới đạt được một số phương án ban đầu cho các dự án mới như nghiên cứu trồng cao su quy mô lớn, nghiên cứu giáo dục chất lượng cao và lĩnh vực văn hoá – truyền thông. Điều này có phần do yếu tố khách quan của nền kinh tế, có phần do sự thận trọng của HĐQT. Do vậy kiến nghị HĐQT mới cần mạnh dạn hơn trong việc phát triển lĩnh vực kinh doanh mới bên cạnh BĐS và du lịch mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra.

❖ CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

1. Thù lao của HĐQT, BGD và BKS

STT	HỌ & TÊN	Chức vụ	Tổng thu nhập chi trả trong năm 2012
Ban HĐQT & BGD			
1	TRẦN MINH ĐỨC	Chủ tịch HĐQT	696.950.000
2	VŨ VĂN BÌNH	Thành viên HĐQT	114.366.000
3	VŨ QUANG HIỂN	Thành viên HĐQT đã từ nhiệm	104.683.000
4	NGUYỄN HOÀNG TUẤN	Thành viên HĐQT đã từ nhiệm	19.683.000
5	LOUIS T.NGUYỄN	Thành viên HĐQT	15.000.000
6	ĐẶNG HỒNG ÂN	Thành viên HĐQT – P.TGD	640.834.000
7	TRẦN CÔNG TUẤN	Thành viên HĐQT	545.535.250
8	HUỲNH SƠN PHƯỚC	Thành viên HĐQT - TGD	615.675.000
9	NGUYỄN MẠNH HÀO	P.TGD	580.775.200
TC Ban HĐQT- BGD			3.333.501.450
Ban Kiểm soát			
10	ĐINH THẾ HIỂN	Trưởng BKS	139.366.000
11	ĐINH MINH TRUNG	Thành viên BKS	57.183.000
12	NGUYỄN THỊ HỒNG CHÂU	Thành viên BKS	57.183.000
Tổng cộng BKS			253.732.000
TỔNG CỘNG			3,587,233,450

2. Giao dịch cổ đông nội bộ và người liên quan

STT	Người thực hiện	Quan hệ với cổ động nội bộ	Số CP sở hữu đầu kỳ		Số CP sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng/giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Mạnh Hào	Phó TGD	533.709	2,91%	582.429	3,18%	Mua thêm
2	Nguyễn Mạnh Huy	Em Ô. Hào	42.000	0,23%	0	0	Bán



BÁO CÁO TÀI CHÍNH



ction

Total Professional Fees

Repairs

Office Maintenance

Repairs - Other

Total Repairs

Retirement Plan Administration

SEP-IRA Employer Contributions

Software

Taxes

14,888.18	
9,094.00	
281.41	
24,263.63	
1,712.40	
10.00	
5,241.04	
5,682.04	
381,948.49	
2,339.93	
63.50	
21.14	
112.92	
4,860.00	
392.50	
5,252.50	
596.33	
596.30	
796.63	
30.40	
82,411.40	
5,298.75	



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

**CÔNG TY CỔ PHẦN
THẾ KỶ 21**

Số : 21CEN/016.12

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 của
CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21
Các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban Giám đốc**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất gồm : Bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được trình bày từ trang 5 đến trang 34 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này là thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc kế toán và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng quát Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm theo đây, đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty cổ phần Thế kỷ 21 và các công ty con, và được lập phù hợp với 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.



NGUYỄN THỊ THÚY NGÀ
Giám đốc
Chứng chỉ KTV số 0428/KTV

TRẦN THỊ MAI HƯƠNG
Kiểm toán viên
Chứng chỉ KTV số 0417/KTV

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN BDO – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		400.188.195.587	421.921.158.562
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	114.499.955.934	137.713.574.272
Tiền	111		9.032.459.595	6.300.500.681
Các khoản tương đương tiền	112		105.467.496.339	131.413.073.591
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	4.000.000.000	-
Đầu tư ngắn hạn	121		4.000.000.000	-
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129		-	-
Các khoản phải thu	130		6.867.367.332	9.556.053.628
Phải thu khách hàng	131	4.3	1.041.161.782	4.222.568.467
Trả trước cho người bán	132		3.368.660.950	2.817.944.545
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	116.351.828
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135	4.4	2.785.344.600	2.726.988.788
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(327.800.000)	(327.800.000)
Hàng tồn kho	140	4.5	272.724.536.432	273.234.678.441
Hàng tồn kho	141		272.724.536.432	273.234.678.441
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		2.096.335.889	1.416.852.221
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.6	1.076.246.166	586.119.972
Thuế GTGT được khấu trừ	152		61.802.186	250.504.073
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	4.7	958.287.537	580.228.176
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		229.160.575.451	183.194.886.289
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		69.340.933.067	66.807.944.435

Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	40.725.782.748	44.463.974.186
Nguyên giá	222		88.207.647.255	86.488.740.384
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47.481.864.507)	(42.024.766.198)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	4.9	13.929.543.342	14.192.986.266
Nguyên giá	228		16.290.397.542	16.290.397.542
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.360.854.200)	(2.097.411.276)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.10	14.685.606.977	8.150.983.983
Bất động sản đầu tư	240	4.11	15.173.732.539	16.746.111.979
Nguyên giá	241		35.811.198.868	35.811.198.868
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(20.637.466.329)	(19.065.086.889)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	4.12	143.610.680.659	84.084.398.685
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		104.625.256.342	43.334.398.685
Đầu tư dài hạn khác	258		40.750.000.000	40.750.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(1.764.575.683)	-
Tài sản dài hạn khác	260		1.035.229.186	15.536.201.190
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.13	920.314.825	1.457.336.807
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	2.062.920.882
Tài sản dài hạn khác	268	4.14	114.914.361	12.015.943.501
Lợi thế thương mại	269		-	20.230.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		629.348.771.038	605.116.044.851
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		104.302.906.059	100.285.013.920
Nợ ngắn hạn	310		38.563.002.449	40.967.172.789
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
Phải trả cho người bán	312		1.209.618.344	2.105.214.732
Người mua trả tiền trước	313		512.302.326	567.079.872
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.15	5.789.814.743	15.553.193.370
Phải trả công nhân viên	315		3.335.194.222	3.074.634.570
Chi phí phải trả	316	4.16	4.614.834.550	10.314.330.914
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	4.17	16.594.474.301	6.159.874.566
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.18	6.506.763.963	3.192.844.765
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
Nợ dài hạn	330		65.739.903.610	59.317.841.131
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-

Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	4.19	61.393.372.515	58.846.423.305
Vay và nợ dài hạn	334		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	4.20	4.346.531.095	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	4.21	-	471.417.826
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		516.658.291.229	498.781.098.080
Vốn chủ sở hữu	410	4.22	516.658.291.229	498.781.098.080
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		13.785.089.045	13.785.089.045
Quỹ dự phòng tài chính	418		20.244.371.000	17.746.340.894
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		160.996.137.886	145.616.974.843
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		8.387.573.750	6.049.932.851
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		629.348.771.038	605.116.044.851

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
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	362.853	325.675
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Người lập/ Kế toán trưởng



HUỲNH SƠN PHƯỚC
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	2012 VND	2011 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		115.377.359.829	145,300,225,075
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.029.415.391	903,147,709
Doanh thu thuần	10	5.1	114.347.944.438	144,397,077,366
Giá vốn hàng bán	11	5.2	41.198.819.102	50,623,565,505
Lợi nhuận gộp	20		73.149.125.336	93,773,511,861
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	14.139.713.713	21,467,721,876
Chi phí tài chính	22	5.4	2.116.860.743	109,924,510
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-
Chi phí bán hàng	24	5.5	11.803.678.883	11,018,992,729
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.6	21.577.486.852	17,853,103,592
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		51.790.812.571	86,259,212,906
Thu nhập khác	31	5.7	38.185.628.555	2,596,887,737
Chi phí khác	32		63.169.031	555,489,752
Lợi nhuận khác	40		38.122.459.524	2,041,397,985
Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	45		-	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		89.913.272.095	88,300,610,891
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	13.620.283.408	17,291,718,637
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.8	6.409.451.977	(2,047,234,488)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	60		69.883.536.710	73,056,126,742
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		7.331.832.525	7,203,926,316
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (*)			62.551.704.185	65,852,200,426
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ)		4.19	5,247,064,343	5,312,856,394
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	62	5.9	57.304.639.842	60,539,344,032
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	3.125	3,168

(*): Khoản mục lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp này bao gồm lợi nhuận phải chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ).



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Người lập/ Kế toán trưởng



HUỲNH SƠN PHƯỚC
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	2012 VND	2011 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		89,913,272,095	88,300,610,891
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao tài sản cố định	02		7,816,702,439	8,043,290,169
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03		2,115,218,026	-
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	(582,084,121)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(44,856,535,576)	(18,709,797,611)
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08		54,988,656,984	77,052,019,328
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		2,499,328,822	(3,358,934,475)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(17,778,936,127)	(26,838,942,127)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11		6,464,323,386	11,231,754,607
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12		67,125,788	528,173,613
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(23,993,234,407)	(15,857,363,948)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		2,442,496,010	6,387,183,120
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(3,424,756,381)	(4,790,585,367)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		21,265,004,075	44,353,304,751
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(8,777,311,631)	(5,685,145,514)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22		152,899,999	3,636,364
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4,000,000,000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24		-	430,000,000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1,118,500,000)	(800,000,000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14,139,713,713	18,706,161,247
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		396,802,081	12,654,652,097
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32		-	(18,474,260,952)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(44,875,424,494)	(41,085,030,283)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài	40		(44,875,424,494)	(59,559,291,235)

chính			
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(23,213,618,338)	(2,551,334,387)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	137,713,574,272	139,682,824,538
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	582,084,121
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	114,499,955,934	137,713,574,272

5.1



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Người lập/ Kế toán trưởng



HUYỀN SƠN PHƯỚC
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2013

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

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

Cổ phiếu của Công ty đã được chấp thuận niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2011 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 du lịch.

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 khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim tiêu chuẩn 4 sao với quy mô 100 phòng tại thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận (công ty con của Công ty trực tiếp đầu tư và khai thác).
- 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 : 77%;

- Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.
- o 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.
- o 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.
- o Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : thôn Viêm Đông, xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
 - Hiện nay, Công ty chưa được triển khai hoạt động
- o Công ty TNHH Cam Ranh Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : số 53 Lê Đại Hành, phường Tân Lập, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
 - Hiện nay Công ty đang làm thủ tục giải thể theo Nghị quyết Hội đồng Quản Trị ngày 18 tháng 1 năm 2013.

Vốn góp vào các công ty con :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 31/12/2012 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Sao Mai Thế kỷ 21	11.800.000.000	77	9.086.000.400	-
Hàm Tân Thế kỷ 21	80.000.000.000	100	80.000.000.000	-
Khải Hoàn	1.750.000.000	100	1.750.000.000	-
MTV Thế Kỷ 21	10.000.000.000	100	-	(10.000.000.000)
Cam Ranh Thế Kỷ 21	23.000.000.000	100	-	Đang làm thủ tục giải thể

Công ty liên doanh, liên kết

- Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21 :
 - Địa chỉ : đường số 2, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
 - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và kinh doanh khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.

- Công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort (được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 29 tháng 3 năm 2010 và giấy chứng nhận đầu tư số 331032000004 ngày 15 tháng 6 năm 2010):
 - Địa chỉ : xã Điện Ngọc, tỉnh Quảng Nam;
 - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và kinh doanh khu resort Điện Ngọc.

- Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài (được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 25 tháng 10 năm 2012 và giấy chứng nhận đầu tư số 37122000410 ngày 12 tháng 12 năm 2012):
 - Địa chỉ : Cam Ranh, Khánh Hòa;
 - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và kinh doanh khu resort Bãi Dài.

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ	Tỷ lệ góp vốn	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2012	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
	VND	%	VND	
Codona Thế kỷ 21	50.000.000.000	50%	16.548.808.000	(8.451.192.000)
Indochina Thế kỷ 21	108.000.000.000	25%	27.553.448.342	-
Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	83.480.000.000	72,5%	60.523.000.000	-

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Công ty có khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng Tuổi Trẻ (cao ốc Yoco) tại số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Đây là cao ốc mà Công ty và cơ quan 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.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 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 hàng năm.

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 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 TMXD Khải Hoàn

Các công ty con không được hợp nhất do :

- Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21 : chưa triển khai hoạt động
- Công ty TNHH Cam Ranh Thế Kỷ 21 : chưa triển khai hoạt động và đang làm thủ tục giải thể

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 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 bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày này.

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.7 Xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

3.9 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (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 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 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản và công nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.

3.11 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

3.12 Chi phí phải trả

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

3.13 Trích lập các quỹ

Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ

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

Trên báo cáo tài chính hợp nhất

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

3.14 Doanh thu

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng

Doanh thu từ lãi gửi ngân hàng được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên 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 năm, 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.

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 25% 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 coi 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 coi là liên quan nếu cùng được kiểm soát hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể của một bên thứ ba.

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

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty cổ phần Codona Thế Kỳ 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

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

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tiền mặt tồn quỹ	607.097.432	881.228.418
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.425.362.163	5.419.272.263
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	105.467.496.339	131.413.073.591
	<u>114.499.955.934</u>	<u>137.713.574.272</u>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn không quá 3 tháng có gốc ngoại tệ là 362.853,49 USD tương đương 7.557.512.492 VND.

4.2 Đầu tư ngắn hạn

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 đến 6 tháng	3.000.000.000	-
Cho vay tiền, lãi suất 15%/năm, thời hạn 12 tháng	1.000.000.000	-
	<u>4.000.000.000</u>	<u>-</u>

4.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Phải thu bán đất nền KDC Sông Giồng	132.651.000	1.941.973.000
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	227.602.103	967.010.703
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, phí dịch vụ tại cao ốc YOCO	44.262.999	48.764.674
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	636.645.680	1.264.820.090
	<u>1.041.161.782</u>	<u>4.222.568.467</u>

4.4 Các khoản phải thu khác

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	12.684.074	51.683.124
Phải thu tiền cho mượn/không lãi suất	-	80.000.000
Ký quỹ đền bù đất KDC Sông Giồng	1.683.244.730	1.683.244.730
Phải thu công nhân viên	289.500.000	397.300.000
Phải thu khác (*)	799.915.796	514.760.934
	<u>2.785.344.600</u>	<u>2.726.988.788</u>

(*): Trong đó, số dư phải thu khó đòi đã được lập dự phòng 100% theo quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính là 327.800.000 VND.

4.5 Hàng tồn kho

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Nguyên vật liệu	1.805.454.482	1.734.066.364
Công cụ dụng cụ	296.334.691	223.639.093
Chi phí đầu tư dự án:	270.421.948.470	271.103.394.560
- Khu dân cư Sông Giồng, quận 2	8.486.730.173	488.050.964
- Khu dân cư Phước Long B – quận 9	125.996.929.364	125.951.296.453
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn	69.866.959.650	66.288.977.103
- Khu cao ốc – căn hộ Huỳnh Tấn Phát, quận 7	64.882.055.294	64.724.601.506
- Khu du lịch Bãi Dài – Cam Ranh (*)	-	12.869.117.668
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	308.921.903	112.378.790
- Dự án Phong Điền, Bình Thuận	880.352.086	668.972.076
Hàng hóa	200.798.789	173.578.424
	<u>272.724.536.432</u>	<u>273.234.678.441</u>

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

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	238.430.009.100	242.405.395.187
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng và thiết kế, đo vẽ	29.182.564.035	25.677.749.233
Chi phí lãi vay được vốn hóa	1.395.976.772	1.395.976.772
Các chi phí khác	1.413.398.563	1.624.273.368
	<u>270.421.948.470</u>	<u>271.103.394.560</u>

(*) Trong năm 2012, chi phí đầu tư vào dự án khu du lịch Bãi Dài, Cam Ranh được chuyển thành khoản đầu tư vào Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài (thuyết minh 4.12(d)).

4.6 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	101.456.276	57.890.710
Thuê bãi đậu xe	467.144.573	308.335.976
Các chi phí khác	507.645.317	219.893.286
	<u>1.076.246.166</u>	<u>586.119.972</u>

4.7 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tạm ứng nhân viên	933.287.537	570.228.176
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	25.000.000	10.000.000
	<u>958.287.537</u>	<u>580.228.176</u>

4.8 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Vào ngày						
01/01/2012	57.250.165.791	6.601.764.869	4.479.345.802	1.288.647.807	16.868.816.115	86.488.740.384
Mua sắm trong năm	445.104.807	55.044.800	-	132.147.726	229.336.527	861.633.860
Tăng từ xây dựng cơ bản	1.381.054.777	-	-	-	-	1.381.054.777
Giảm trong năm	-	(23.382.825)	(417.072.191)	(83.326.750)	-	(523.781.766)
Vào ngày						
31/12/2012	59.076.325.375	6.633.426.844	4.062.273.611	1.337.468.783	17.098.152.642	88.207.647.255
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày						
01/01/2012	24.281.591.494	3.863.106.057	4.474.906.002	1.024.243.721	8.380.918.924	42.024.766.198
Khấu hao trong năm	3.696.075.267	633.396.311	1.522.224	117.992.812	1.531.893.461	5.980.880.075
Giảm trong năm	-	(23.382.825)	(417.072.191)	(83.326.750)	-	(523.781.766)
Vào ngày						
31/12/2012	27.977.666.761	4.473.119.543	4.059.356.035	1.058.909.783	9.912.812.385	47.481.864.507
Giá trị còn lại						
Vào ngày						
01/01/2012	32.968.574.297	2.738.658.812	4.439.800	264.404.086	8.487.897.191	44.463.974.186
Vào ngày						
31/12/2012	31.098.658.614	2.156.493.633	2.917.576	278.559.000	7.189.153.925	40.725.782.748

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 19.559.353.850 VND (2011 : 15.885.791.099 VND).

4.9 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

Phần mềm kế toán	Chi phí đền bù giải tòa	Quyền sử dụng đất ổn định	Phí giấy phép khai thác mỏ bùn	CP thương quyền mỏ nước khoáng	Cộng
---------------------	----------------------------	------------------------------	--------------------------------------	---	------

	VND	VND		VND	VND	VND
Nguyên giá						
Vào ngày 01/01/2012	45.662.840	15.584.734.702	200.000.000	60.000.000	400.000.000	16.290.397.542
			200.000.000			16.290.397.54
Vào ngày 31/12/2012	45.662.840	15.584.734.702		60.000.000	400.000.000	2
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2012	45.662.840	1.841.748.452	-	60.000.000	149.999.984	2.097.411.276
Khấu hao trong năm	-	238.442.928	-	-	24.999.996	263.442.924
Vào ngày 31/12/2012	45.662.840	2.080.191.380	-	60.000.000	174.999.980	2.360.854.200
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2011	-	13.742.986.250	200.000.000	-	250.000.016	14.192.986.266
Vào ngày 31/12/2012	-	13.504.543.322	200.000.000	-	225.000.020	13.929.543.342

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 984.694.422 VND (2011 : 984.694.422 VND).

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2012 VND	2011 VND
Số dư đầu năm	8.150.983.983	3.891.112.770
Tăng trong năm	8.142.823.226	5.419.325.581
Kết chuyển tăng tài sản cố định	(1.381.054.777)	(240.048.458)
Kết chuyển chi phí	(227.145.455)	(919.405.910)
Số dư cuối năm	14.685.606.977	8.150.983.983

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

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí xây dựng KDL Mỏ Đá Chim	104.000.000	489.352.360
Chi tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	10.992.323.182	6.951.255.000
Chi phí mỏ khoáng Vĩnh Phương	2.891.788.108	435.649.709
Chi phí xây dựng khác	697.495.687	274.726.914
	14.685.606.977	8.150.983.983

4.11 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2012	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	35.811.198.868
Vào ngày 31/12/2012	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	35.811.198.868
Gía trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2012	782.375.799	16.919.178.694	1.363.532.396	19.065.086.889
Khấu hao trong năm	-	1.280.193.924	292.185.516	1.572.379.440
Vào ngày 31/12/2012	782.375.799	18.199.372.618	1.655.717.912	20.637.466.329
Gía trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2012	2.151.533.451	8.653.473.090	5.941.105.438	16.746.111.979
Vào ngày 31/12/2012	2.151.533.451	7.373.279.166	5.648.919.922	15.173.732.539

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.312.811.949 VND (2011 : 4.312.811.949 VND).

4.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	104.625.256.342	43.334.398.685
- Công ty TNHH Tân Uyên (a)	-	350.642.343
- Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21 (b)	16.548.808.000	15.430.308.000
- Công ty cổ phần Indochina Thế kỷ 21 Resort (c)	27.553.448.342	27.553.448.342
- Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài (d)	60.523.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác	40.750.000.000	40.750.000.000
- Mua 675.000 CP Chứng khoán Viễn Đông (e)	6.750.000.000	6.750.000.000

mệnh giá 10.000 VND/CP

- Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12	(f)	34.000.000.000	34.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(g)	(1.764.575.683)	-
- Công ty Chứng khoán Viễn Đông		(1.764.575.683)	-
		143.610.680.659	84.084.398.685

- (a) 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.
- (b) 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 12 năm 2012, Công ty đã góp được 16.548.808.000 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.
- (c) 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.

Ngoài ra, vào ngày 22 tháng 12 năm 2010, giữa Công ty và Indochina Land Holdings 2, L.P. ("ILH2") cũng có thỏa thuận trong trường hợp nếu Công ty có chuyển nhượng phần dự án này, sẽ cho ILH2 quyền ưu tiên mua nếu ILH2 phải thực hiện đặt cọc là 324.900,00 USD; và vào ngày 7 tháng 1 năm 2011, Công ty ILH2 đã chuyển tiền đặt cọc cho Công ty 6.335.550.000 VND tương đương 324.900,00 USD. Thời gian hoạt động của liên doanh là 50 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư.

- (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 Servisec S.A, được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận đầu tư số 37122000410 ngày 12 tháng 12 năm 2012, theo đó, Công ty sở hữu 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.

Ngoài ra, vào ngày 8 tháng 1 năm 2013, Công ty có thỏa thuận với Công ty Soleman Services S.A sẽ 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; và Công ty Soleman Services S.A. đã chuyển 10.414.000.000 VND tương đương 500.000,00 USD để ứng trước cho việc chuyển nhượng này. Thời gian hoạt động của liên doanh là 50 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư.

- (e) 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). Đến 31 tháng 12 năm 2012, khoản lỗ lũy kế của Công ty Chứng khoán Viễn Đông là 35 tỷ VND và Công ty đã lập dự phòng cho khoản giảm giá đầu tư tài chính này tương ứng với tỷ lệ vốn góp.
- (f) 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 2012, Công ty đã góp 34 tỷ đồng để chi trả chi phí quyền sử dụng đất.
- (g) Biến động trong năm của dự phòng giảm giá đầu tư tài chính như sau :

	2012 VND	2011 VND
Số dư đầu năm	-	-
Trích lập trong năm	1.764.575.683	-
Số dư cuối năm	1.764.575.683	-

4.13 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí nâng cấp, sửa chữa khu du lịch	-	733.758.124
Chi phí công cụ xuất dùng	920.314.825	613.858.984
Chi phí làm đường, điện	-	109.719.699
	920.314.825	1.457.336.807

4.14 Tài sản dài hạn khác

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Ký quỹ cho Nhà nước để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư KDL Bãi Dài – Cam Ranh	-	11.670.000.000
Ký quỹ phục hồi môi trường đối với mỏ bùn	97.963.424	71.992.564
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng	16.950.937	273.950.937
	114.914.361	12.015.943.501

4.15 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Thuế giá trị gia tăng	1.175.145.929	447.721.123
Thuế tiêu thụ đặc biệt	82.275.734	105.902.048
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.260.230.400	14.633.181.399
Thuế thu nhập cá nhân	214.731.672	304.973.400
Thuế tài nguyên	14.332.150	18.573.400
Phí môi trường	43.098.858	42.842.000
	5.789.814.743	15.553.193.370

4.16 Chi phí phải trả

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí đền bù đất KDC Sông Giồng	1.500.000.000	8.160.000.000
Chi phí phải trả nhà thầu	1.514.876.368	2.154.330.914
Chi phí tư vấn dự án	1.599.958.182	-
	4.614.834.550	10.314.330.914

Theo bản án dân sự phúc thẩm số 662/2011/DS-PT ngày 10 tháng 6 năm 2011, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quyết định buộc Công ty có trách nhiệm bồi thường cho bà Phan Thị Sở là 8,16 tỷ VND, là tiền đền bù đất trong dự án xây dựng khu dân cư, và Công ty đã ghi nhận nghĩa vụ phải trả này trong năm 2011. Tuy nhiên, theo Quyết định giám đốc thẩm số 116/2012/DS-GĐT ngày 28 tháng 2 năm 2012, Tòa dân sự tòa án nhân dân tối cao quyết định hủy bản án dân sự phúc thẩm trên và giao hồ sơ cho tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh

xét xử phúc thẩm lại, bởi xét thấy “Khi xét xử sơ thẩm, tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đất nông nghiệp theo giá thị trường và buộc Công ty bồi thường cho bà Sở với số tiền 1,5 tỷ VND là thỏa đáng”. Và trong báo cáo tài chính năm 2012, Công ty đã hoàn nhập dự phòng chi phí đền bù đất là 6.660.000.000 VND (xem thêm tại thuyết minh 5.7).

4.17 Phải trả khác, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	240.545.283	226.333.478
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh	5.247.064.343	5.312.856.394
Cổ tức còn phải trả	291.370.400	414.833.600
Công ty Soleman Services S.A. – liên quan dự án Bãi Dài (thuyết minh tại mục 4.12(d))	10.414.000.000	-
Các khoản phải trả khác	401.494.275	205.851.094
	<u>16.594.474.301</u>	<u>6.159.874.566</u>

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

	2012	2011
	VND	VND
Số dư đầu năm	3.192.844.765	4.558.087.519
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ	3.895.941.793	3.114.930.762
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông thiểu số	366.591.626	358.696.249
Thu khác	47.171.300	39.692.860
Sử dụng quỹ		
- Sử dụng chi tiêu	(2.995.785.521)	(2.878.562.625)
- Tạm chi cho nhân viên mượn	-	(2.000.000.000)
- Thu lại tiền cho nhân viên mượn	2.000.000.000	-
Số dư cuối năm	<u>6.506.763.963</u>	<u>3.192.844.765</u>

4.19 Phải trả khác, phải nộp dài hạn khác

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	5.835.999.810	5.836.775.100
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	34.887.293.659	32.339.569.159
Indochina Land Holding 2, L.P. – Tiền ký quỹ dự án khu du lịch Thế kỷ 21, Điện Ngọc (thuyết minh tại mục 4.12(c))	6.335.550.000	6.335.550.000
	<u>61.393.372.515</u>	<u>58.846.423.305</u>

Trong năm 2012, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 5.247.064.343 VND (năm 2011 là 5.312.856.394 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.

4.20 Thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả/ (tài sản thuế thu nhập hoãn lại) phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế/ (được khấu trừ) :		
Chênh lệch tăng do đánh giá lại tài sản khi góp vốn liên doanh - Dự án Bãi Dài (*)	5.093.986.977	-
Lãi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện	145.521.030	145.521.030
Chi phí phải trả	(892.976.912)	(2.208.441.912)
	<u>4.346.531.095</u>	<u>(2.062.920.882)</u>

(*) : Khoản chênh lệch tăng do đánh giá lại giá trị quyền sử dụng đất đem góp vốn vào liên doanh khu nghỉ dưỡng Bãi Dài, Cam Ranh là 30.563.921.864 VND, và theo quy định hiện hành, Công ty tính dần khoản thu nhập này vào lợi nhuận tính thuế trong thời gian 3 năm (kể từ năm 2012).

4.21 Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

	2012	2011
	VND	VND
Số dư đầu năm	471.417.826	402.610.253
Trích lập	-	155.038.540
Sử dụng quỹ	(34.449.000)	(86.230.967)
Hoàn nhập	(436.968.826)	-
Số dư cuối năm	-	471.417.826

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty thực hiện hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm theo quy định của Thông tư 180/2012/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn xử lý tài chính về chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động tại doanh nghiệp.

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

	<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần VND</i>	<i>Cổ phiếu quỹ VND</i>	<i>Chênh lệch tỷ giá VND</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển VND</i>	<i>Quỹ dự phòng tài chính (DPTC) VND</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối VND</i>	<i>Cộng VND</i>
Năm trước								
Số dư 01/01/2011	193.363.710.000	146.743.244.250		- 253.320.993	13.785.089.045	15.832.262.793	120.074.294.133	490.051.921.214
Lợi nhuận trong năm	-	-		-	-	-	65.852.200.426	65.852.200.426
Trích lập quỹ DPTC	-	-		-	-	1.914.078.101	(1.914.078.101)	-
Trích lập quỹ KTPL	-	-		-	-	-	(3.114.930.762)	(3.114.930.762)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(18.474.260.952)	-	-	-	-	(18.474.260.952)
Chia cổ tức	-	-		-	-	-	(29.967.654.459)	(29.967.654.459)
Hoàn nhập CLTG kỳ trước	-	-		(253.320.993)	-	-	-	(253.320.993)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-		-	-	-	(5.312.856.394)	(5.312.856.394)
Số dư 31/12/2011	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	-	13.785.089.045	17.746.340.894	145.616.974.843	498.781.098.080
Năm nay								
Số dư 01/01/2012	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	-	13.785.089.045	17.746.340.894	145.616.974.843	498.781.098.080
Lợi nhuận trong năm	-	-		-	-	-	62.551.704.185	62.551.704.185
Trích quỹ DPTC	-	-		-	-	2.498.030.106	(2.498.030.106)	-
Trích quỹ KTPL	-	-		-	-	-	(3.895.941.793)	(3.895.941.793)
Chia cổ tức	-	-		-	-	-	(34.839.104.900)	(34.839.104.900)
Thưởng HĐQT	-	-		-	-	-	(692.400.000)	(692.400.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-		-	-	-	(5.247.064.343)	(5.247.064.343)
Số dư 31/12/2012	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	-	13.785.089.045	20.244.371.000	160.996.137.886	516.658.291.229

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 2012, Công ty đã mua lại 1.000.000 cổ phiếu quỹ với tổng số tiền là 18.474.260.952 VND.

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

	2012 VND	2011 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
	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Trừ : Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá))
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	34.839.104.900	29.967.654.459
- Chia cổ tức năm trước	16.502.733.900	15.086.453.659
- Tạm chia cổ tức năm nay	18.336.371.000	14.881.200.800

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 vào ngày 7 tháng 4 năm 2012, cổ tức năm 2011 được chia theo tỷ lệ là 17%, trong đó năm 2011 đã tạm chia 14.881.200.800 VND (8%), năm 2012 chi 9% còn lại (tương ứng 16.502.733.900 VND).

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị ngày 17 tháng 9 năm 2012, cổ tức năm 2012 được tạm chia theo tỷ lệ là 10% mệnh giá (tương ứng 18.336.371.000 VND).

Cổ phiếu

	31/12/2012	01/01/2012
- 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		

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

5.1 Doanh thu

	2012 VND	2011 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	115.377.359.829	145.300.225.075
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	26.261.593.243	25.861.446.244
Doanh thu bán đất nền	-	28.007.380.000
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	72.110.184.321	74.680.877.245
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	16.982.400.448	16.711.203.199
Doanh thu dịch vụ khác	23.181.817	39.318.387
Các khoản giảm trừ (thuế tiêu thụ đặc biệt)	(1.029.415.391)	(903.147.709)
Doanh thu thuần	<u>114.347.944.438</u>	<u>144.397.077.366</u>

5.2 Giá vốn hàng bán

	2012 VND	2011 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	8.686.435.681	8.152.178.498
Giá vốn đất nền	-	8.287.816.132
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	18.316.486.862	20.395.649.477
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	14.195.896.559	13.787.921.398
	<u>41.198.819.102</u>	<u>50.623.565.505</u>

Giá vốn hàng bán theo yếu tố :

	2012 VND	2011 VND
Chi phí nguyên vật liệu	8.499.791.536	8.233.871.644
Chi phí nhân công	15.149.013.208	13.802.809.696
Chi phí khấu hao	6.436.117.305	6.683.654.297
Chi phí khác	11.113.897.053	21.903.229.868
	<u>41.198.819.102</u>	<u>50.623.565.505</u>

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2012 VND	2011 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và tiền cho vay	14.139.713.713	18.706.161.247
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	2.760.844.766
Doanh thu tài chính khác	-	715.863
	<u>14.139.713.713</u>	<u>21.467.721.876</u>

5.4 Chi phí tài chính

	2012 VND	2011 VND
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	1.764.575.683	-
Tổn thất từ đầu tư vào Công ty TNHH Tân Uyên	350.642.343	-
Lỗ chênh lệch tỉ giá	1.642.717	109.924.510
	<u>2.116.860.743</u>	<u>109.924.510</u>

5.5 Chi phí bán hàng

	2012 VND	2011 VND
Chi phí nhân viên	1.680.058.943	2.578.951.682
Chi phí khấu hao tài sản cố định	906.779.656	855.282.509
Các chi phí khác	9.216.840.284	7.584.758.538
	<u>11.803.678.883</u>	<u>11.018.992.729</u>

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2012 VND	2011 VND
Chi phí nhân viên	14.092.666.844	10.834.116.552
Chi phí khấu hao tài sản cố định	473.805.478	500.898.815
Các chi phí khác	7.011.014.530	6.518.088.225
	<u>21.577.486.852</u>	<u>17.853.103.592</u>

5.7 Thu nhập khác

	2012 VND	2011 VND
Nhà nước hoàn trả lại chi phí đầu tư trên 3ha tại dự án Điện Ngọc	-	2.553.198.000
Hoàn nhập dự phòng chi phí bồi thường đất tại khu dân cư Bình Trưng 2	6.660.000.000	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản khu du lịch Bãi Dài đem góp vốn liên doanh	30.563.921.864	-
Hoàn nhập trợ cấp mất việc làm	436.968.826	-
Thu thanh lý tài sản cố định	152.899.999	3.636.364
Thu khác	371.837.866	40.053.373
	38.185.628.555	2.596.887.737

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

	2012 VND	2011 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	13.620.283.408	17.291.718.637
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	6.409.451.977	(2.047.234.488)
	20.029.735.385	15.244.484.149

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2012 VND	2011 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	89.913.272.095	88.300.610.891
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chênh lệch vĩnh viễn		
Chi phí không được khấu trừ	560.566.510	873.471.460
Chênh lệch tạm thời		
Chi phí trích trước chưa chi	1.599.958.182	7.394.702.152
Chi phí trích trước đã chi/hoàn nhập	(6.861.818.182)	-
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư	-	(582.084.121)
Chênh lệch đánh giá tài sản dự án Bãi Dài	(20.375.947.909)	-
Chuyển lỗ các năm trước	-	(25.722.298.485)
Lợi nhuận tính thuế	64.836.030.696	70.264.401.897

Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành	16.209.007.675	17.566.100.476
Chi phí thuế TNDN đã tạm nộp 2% theo tiến độ doanh thu chưa thực hiện năm 2009	-	(196.901.818)
Giảm trừ 30%	(2.588.724.267)	(77.480.021)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	13.620.283.408	17.291.718.637

Trong năm 2012 và 2011, công ty con được giảm 30% thuế TNDN phải nộp do đáp ứng điều kiện doanh nghiệp vừa và nhỏ theo các thông tư hướng dẫn của Bộ Tài chính (năm 2012 : số 140/2012/TT-BTC ngày 21 tháng 8 năm 2012 và năm 2011 : 154/2011/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2011).

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

	2012 VND	2011 VND
Chi phí/ (thu nhập) thuế hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế		
- Chênh lệch tỉ giá do đánh giá lại số dư tiền	-	145.521.030
- Chi phí khấu hao	-	15.686.394
- Chi phí phải trả	1.315.465.000	(2.208.441.912)
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản đem liên doanh	5.093.986.977	-
	6.409.451.977	(2.047.234.488)

5.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2012	2011
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	57.304.639.842 VND	60.539.344.032 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.336.371 CP	19.109.024 CP
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.125 VND/CP	3.168 VND/CP

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Các nghiệp vụ chủ yếu không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	2012 VND
Chuyển dự án mà Công ty đang đầu tư (Khu du lịch Bãi Dài, Cam Ranh) thành vốn góp vào Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	18.289.078.136
Chuyển khoản ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư khu du lịch Bãi Dài, Cam Ranh thành vốn góp vào Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	11.670.000.000
Chênh lệch tăng do đánh giá lại tài sản khi góp vốn vào Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	30.563.921.864

7. 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 2012 và 31 tháng 12 năm 2011.

Đơn vị tính : triệu VND

	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tắm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Khác		Cộng	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Doanh thu bán cho bên ngoài	-	28.007	26.262	25.862	71.107	73.807	16.956	16.682	23	39	114.348	144.397
Giá vốn	-	(8.288)	(8.686)	(8.152)	(18.316)	(20.396)	(14.196)	(13.787)	-	-	(41.199)	(50.623)
Kết quả bộ phận	-	19.719	17.576	17.710	52.791	53.411	2.760	2.895	23	39	73.149	93.774
Chi phí không phân bổ											(33.381)	(28.872)
Doanh thu tài chính											14.140	21.468
Chi phí tài chính											(2.117)	(110)
Lợi nhuận khác	37.224	-	-	-	-	-	-	-	898	2.041	38.122	2.041
Thuế TNDN hiện hành											(13.620)	(17.292)
Thuế TNDN hoãn lại											(6.409)	2.047
Lợi nhuận sau thuế											69.884	73.056
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	26	150	7.832	5.007	1.156	528	78	-	9.092	5.685
Chi phí khấu hao	-	-	1.627	1.618	1.210	1.225	4.946	5.196	33	3	7.816	8.042

Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : triệu VND

	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tắm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Khác		Cộng	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Tài sản bộ phận	272.884	303.875	15.828	2.243	32.969	21.939	48.124	51.849	144.062	84.115	513.867	464.021
Tài sản không phân bổ											115.482	141.095
Cộng tài sản											629.349	605.116
Nợ phải trả bộ phận	39.246	42.471	26.152	25.840	2.689	3.361	1.342	2.367	17.297	6.336	86.726	80.375
Nợ phải trả không phân bổ											17.577	19.910
Cộng nợ phải trả											104.303	100.285

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

8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

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

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

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	114.500	137.714	114.500	137.714
Phải thu khách hàng	1.041	4.223	1.041	4.223
Phải thu khác	2.458	2.399	2.458	2.399
	117.999	144.336	117.999	144.336
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	1.210	2.105	1.210	2.105

Các khoản phải trả khác	20.918	16.059	20.918	16.059
	22.128	18.164	22.128	18.164

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 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011. 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, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

- 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.
- Rủi ro thanh khoản : là rủi ro mà Tập đoàn sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn, chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau. Tập đoàn quản lý tính thanh khoản thông qua việc duy trì lượng tiền mặt, tương đương tiền đủ đáp ứng cho hoạt động của Tập đoàn và giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động này. Ban Giám đốc cho rằng mức rủi ro đối với việc trả nợ là thấp và Tập đoàn có đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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	2012 VND	2011 VND
Báo Tuổi trẻ (cổ đông)		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.247.064.343	5.312.856.394
Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài		
Góp vốn	60.523.000.000	-
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21		
Góp vốn	1.118.500.000	-

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

Nội dung nghiệp vụ	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
--------------------	-------------------	-------------------

Báo Tuổi Trẻ

Phải trả - lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.247.064.343	5.312.856.394
---	---------------	---------------

Thù lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc trong năm như sau :

2012 VND	2011 VND
-------------	-------------

Báo Tuổi Trẻ

Phải trả - lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.333.501.450	3.317.973.000
---	---------------	---------------



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Người lập/ Kế toán trưởng



HUỲNH SƠN PHƯỚC
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2013

Xác nhận của đại diện theo pháp luật của Công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 04 năm 2013



HUỲNH SƠN PHƯỚC
Tổng Giám đốc