



Bước vào tuổi 21

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

- C21 CORPORATION

41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q1, TP.HCM

Tel: (+84.8) 3825 6395 - Fax: (+84.8) 3825 6396

Website: <http://www.c21.com.vn>

Email: info@C21.com.vn



**CÔNG TY CỔ PHẦN
THẾ KỶ**

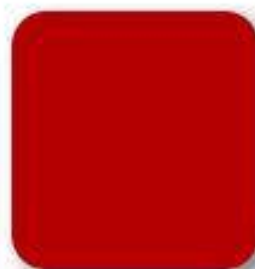
21

BÁO CÁO

THƯỜNG

NIÊN

2013



21 bước vào tuổi 21

MỤC LỤC



2 THÔNG TIN CHUNG

15 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

22 BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

30 BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

33 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

44 QUẢN TRỊ CÔNG TY

52 BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2013



THÔNG TIN CHUNG



Môm Đá
Chim
Resort & Spa

Tâm bàn
THÁP BÀ NHA TRANG

4OCO Building

THÔNG TIN CHUNG

Tên giao dịch	: CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Tên tiếng Anh	: CENTURY 21 JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	: C21 JSC
Logo	: 
Giấy chứng nhận ĐKKD số	: 0300978657 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 10 vào ngày 08 tháng 08 năm 2011
Vốn điều lệ	: 193.363.710.000 VND Một trăm chín mươi ba tỷ ba trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm mười nghìn đồng
Địa chỉ	: 41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM, Việt Nam
Số điện thoại	: (848) 38.256.395
Số fax	(848) 38.256.396
Website	http://www.C21.com.vn
Email	info@C21.com.vn
Mã cổ phiếu	C21



THÔNG TIN CHUNG

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1994

Ra đời vào tháng 01 năm 1994, Công ty TNHH Tuổi Trẻ - tiền thân của CTCP Thế Kỷ 21 - đã mang dáng dấp của một Công ty cổ phần với 116 thành viên gồm cơ quan Báo Tuổi Trẻ, phóng viên, nhân viên Báo Tuổi Trẻ và một số công tác viên, chuyên viên của Báo.

2000 - 2006

Từ năm 2000 đến 2006, Công ty tập trung đầu tư, tiến hành xây dựng các khu du lịch; đồng thời liên doanh với Công ty Codona xây dựng các dự án nghỉ dưỡng, vui chơi, giải trí.

2009

Năm 2009, tăng vốn điều lệ lên 137,12 tỷ đồng.

2011

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

1997

Ngày 07 tháng 07 năm 1997, Công ty chính thức chuyển sang CTCP Thế Kỷ 21 với gần 200 cổ đông, vốn điều lệ ban đầu là 12 tỷ đồng theo giấy phép số: 1728/GP-UB do UBND TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 02/08/1997.

2007

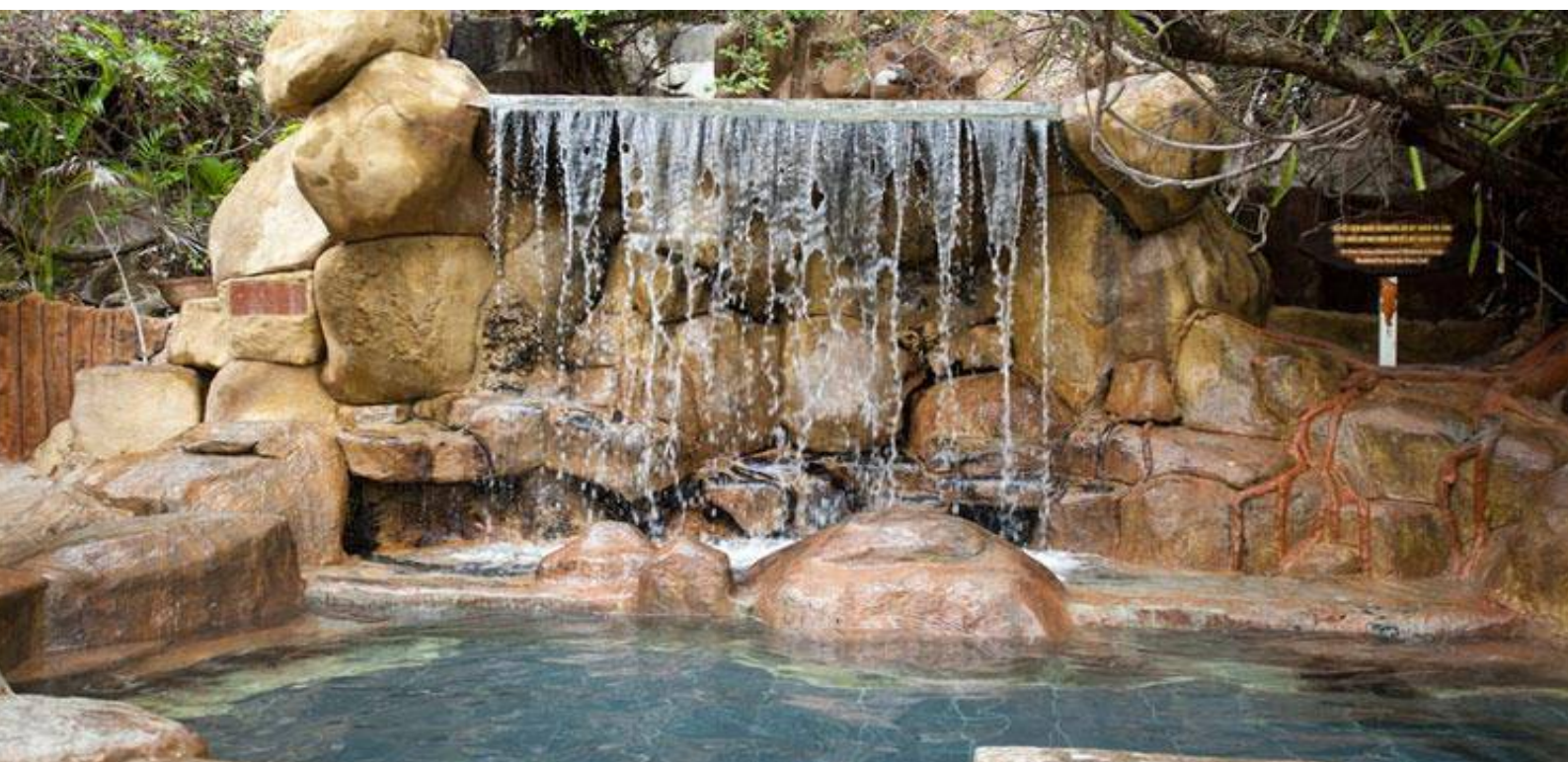
Năm 2007, tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ đồng sau 3 lần tăng vốn.

2010

Năm 2010, tăng vốn điều lệ lên 193,36 tỷ đồng.

2014

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



CÁC THÀNH TÍCH ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

- Top 1000 Doanh nghiệp nộp thuế thu nhập lớn nhất Việt Nam 2013
- “Chứng nhận chỉ số Tín nhiệm – Trusted Brand 2012”
- Top 1000 Doanh nghiệp nộp thuế thu nhập lớn nhất Việt Nam 2012
- The Guide Awards 2012-2013 – Lazi Beach Resort



THÔNG TIN CHUNG

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

- ✓ 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;

- ✓ 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;

- ✓ Giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông;
- ✓ Giáo dục thể thao và giải trí: câu cá, trò chơi trên mặt nước;
- ✓ Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng, điều dưỡng (trừ khám chữa bệnh)

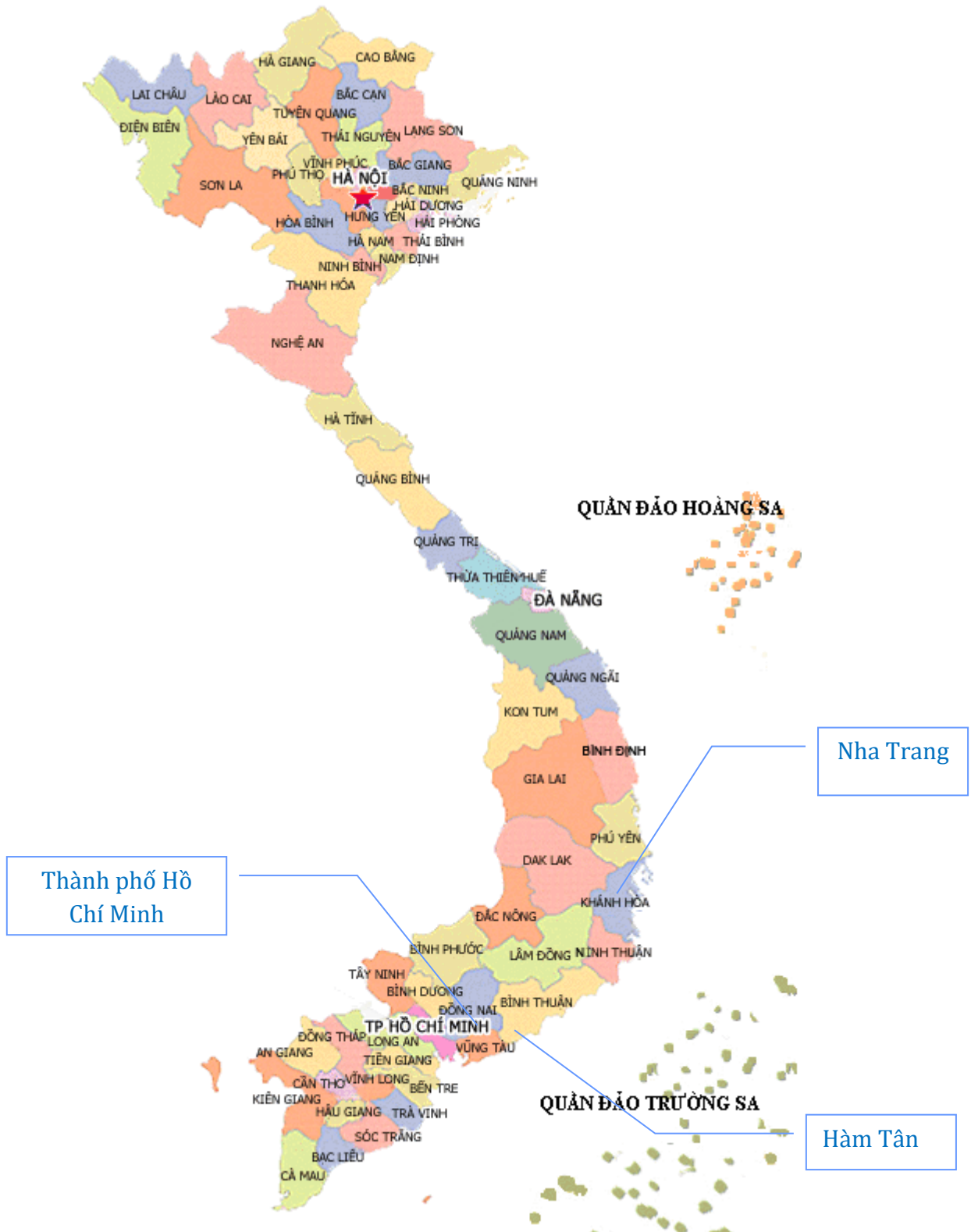
“ Sau 20 năm hoạt động, bắt đầu từ công ty TNHH Tuổi Trẻ, sau chuyển đổi thành Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (ngày 7/7/1997) C21 đã phát triển bền vững với tính chất một công ty đầu tư đa ngành, trong đó lĩnh vực bất động sản và dịch vụ du lịch là hai ngành chủ lực.

CÁC SẢN PHẨM CHÍNH

- ✓ Kinh doanh bất động sản và văn phòng cho thuê;
- ✓ Kinh doanh du lịch, khách sạn, nhà hàng;

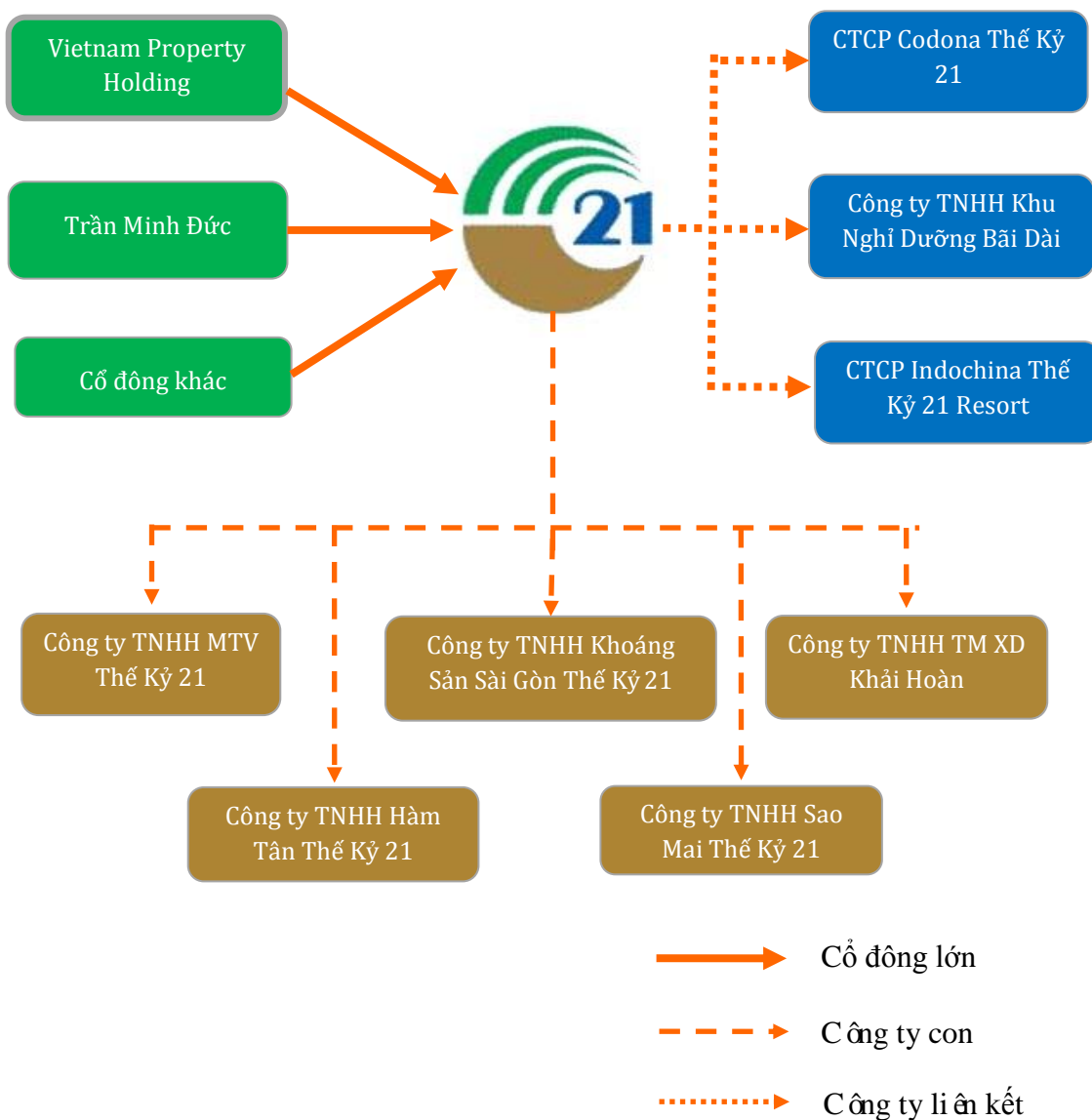


ĐỊA BÀN KINH DOANH

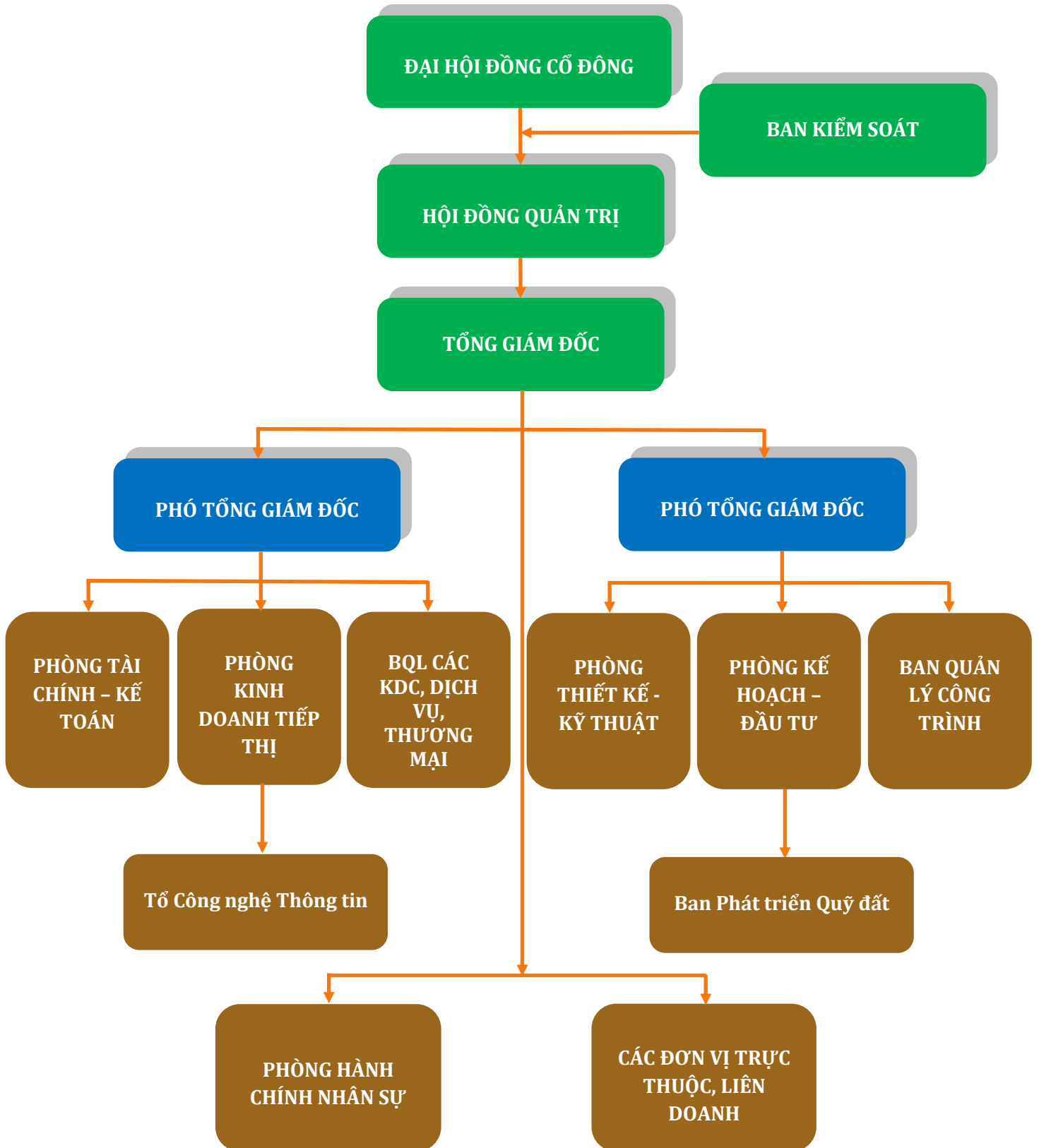


THÔNG TIN CHUNG

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



CÁC CÔNG TY CON

❖ Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21

Địa chỉ: Tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, TP.Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Điện thoại: (8458) 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, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.

Vốn điều lệ: 11.800.000.000 đồng

Tỷ lệ C21 sở hữu: 77%.



❖ Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 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 Kỷ 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%



CÁC CÔNG TY CON (tiếp theo)

❖ 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%.

❖ Công ty TNHH Khoáng sản Sài Gòn Thế Kỷ 21

Địa chỉ: khu biệt thự Sunny, Khu phố Long Sơn, Phường Mũi Né, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Công ty TNHH Khoáng Sản Sài Gòn Thế Kỷ 21 được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3401058517 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 20/09/2013.

Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng

Tỷ lệ C21 sở hữu: 51%

Hoạt động chính: chế biến xỉ titan

❖ 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%.

CÁC CÔNG TY LIÊN DOANH

❖ Công ty Indochina Thế Kỷ 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 Kỷ 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 Indochia 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 Kỷ 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: 108.000.000 đồng

Tỷ lệ C21 sở hữu: 25%.

❖ CTCP Codona Thế Kỷ 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 Kỷ 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%.

❖ 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

❖ 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. Phát triển phải bền vững. Quyền lợi của cổ đông có thể được nhiều hoặc được ít chứ không bị mất.
- Luôn củng cố tăng cường nhân lực tài lực công ty mẹ. Trong quá trình hoạt động tùy theo nhu cầu mà thiết lập và phát triển các công ty con, chứ không theo chiều ngược lại. Những mục tiêu ngắn hạn phải phấn đấu đạt được nhưng mục tiêu lâu dài chỉ là phương hướng, không cố đạt được với bất cứ giá nào.
- Kinh doanh vì lợi nhuận nhưng không phải với bất cứ giá nào. Dứt khoát không vì lợi nhuận mà làm hại cộng đồng, xã hội. Xây dựng hình ảnh, thương hiệu bằng uy tín, chất lượng hiệu quả vì lợi ích thiết thực cho khách hàng, không tài trợ cho các hoạt động thời thượng, phô trương, lãng phí, các hoạt động chỉ phục vụ cho tầng lớp bên trên. Không lợi dụng hoạt động từ thiện, xã hội để đánh bóng tên tuổi.

❖ Chiến lược phát triển trung và dài hạn.

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



CÁC RỦI RO

Rủi ro kinh tế

Năm 2013, kinh tế Việt Nam có dấu hiệu phục hồi và ổn định hơn so với năm 2012. Theo báo cáo số liệu thống kê về kinh tế - xã hội năm 2013, nhờ chính sách thắt chặt tiền tệ, lạm phát cả năm được khống chế ở mức 6,04%; giảm 3 lần so với mức lạm phát cao nhất năm 2011 là 18,13%.

Tuy nhiên, chính sách này lại ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo Cục Quản lý đăng ký kinh doanh, trong năm 2013, có khoảng gần 20% doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản phải giải thể hoặc tạm ngừng hoạt động. Việc thu hẹp nguồn vốn khiến cho việc đầu tư trở nên khó khăn hơn, tiến độ thi công các công trình cũng chậm lại.

Phương pháp quản trị: Dự báo trước được tình hình kinh tế năm 2013, Công ty tiếp tục tạm ngừng đầu tư vào các dự án về chung cư, nhà cao cấp; tập trung đầu tư vào các dự án khu du lịch nghỉ dưỡng và dịch vụ cho thuê văn phòng.

Theo số liệu từ Tổng cục Du lịch, so với năm 2012, số lượt khách quốc tế tới Việt Nam trong năm 2013 là 7,57 triệu lượt, tăng 11,3%; khách du lịch nội địa đạt con số 35 triệu lượt; tăng 7,69%; tổng doanh thu đạt 200 nghìn tỷ đồng; tăng 25% so với năm 2012. Đây được coi là bước tăng trưởng ấn tượng trong ngành và là dấu hiệu tích cực cho hoạt động kinh doanh, phát triển của công ty trong mảng kinh doanh về du lịch.

Chính vì thế, có thể nhận định rằng, rủi ro kinh tế hiện tại có thể ảnh hưởng tương đối tới kết quả kinh doanh của Công ty nhưng xét trong dài hạn, hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ tăng trưởng ổn định trở lại theo nhịp phục hồi của nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng.

Rủi ro cạnh tranh

Nhu cầu nghỉ ngơi, du lịch của người dân ngày càng tăng cao do đó tiềm năng để phát triển ngành du lịch là rất lớn. Điều này dẫn tới sự xuất hiện của các công ty chuyên hoạt động về du lịch trong và ngoài nước ngày càng nhiều khiến cho cuộc chiến cạnh tranh càng trở nên khốc liệt. Trong năm 2013, Sưởi khoáng Tháp Bà của Công ty lần đầu tiên có kết quả kinh doanh sụt giảm do xuất hiện hai đối thủ mới là I Resort và Trầm Trùng.

Phương pháp quản trị: Chính vì thế, để có thể đảm bảo đem lại hiệu quả tốt nhất, Công ty luôn cẩn trọng trong việc đề ra dự án và thực hiện kế hoạch, giám sát chặt chẽ chi phí, tích cực nghiên cứu những giải pháp để tạo ra sự khác biệt, nâng cao khả năng cạnh tranh của mình trước các đối thủ trong và ngoài nước.

Rủi ro pháp luật

Lĩnh vực hoạt động chính của Công ty là bất động sản và đầu tư du lịch. Vì vậy, hoạt động kinh doanh sẽ chịu sự ảnh hưởng rất lớn từ môi trường pháp lý. Các hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng bởi luật đầu tư trong nước, nước ngoài, các quy định liên quan đến đất đai, du lịch, môi trường, cơ sở hạ tầng v.v... Thêm vào đó, khi đã niêm yết chứng khoán tại Sở giao dịch TP.HCM, công ty còn chịu sự điều chỉnh của luật chứng khoán và thị trường chứng khoán cũng như các văn bản pháp luật có liên quan.

Trong năm 2013, Bộ Xây Dựng đã đề ra Thông tư 07/2013/TT-BXD với nội dung hướng dẫn điều chỉnh xác định các đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở; mục đích tạo điều kiện giúp đỡ cho người dân có nhà ở và các doanh nghiệp kinh doanh nhà đất hoạt động có hiệu quả. Tuy nhiên, quy trình xét duyệt đối tượng còn nhiều bất cập dẫn tới vấn đề vẫn chưa được giải quyết, chưa đem lại lợi ích cho người dân và thị trường bất động sản vẫn chưa có nhiều chuyển biến.

Bên cạnh đó, hệ thống pháp luật của Việt Nam hiện nay chưa thật sự hoàn chỉnh và khả năng thực thi chưa cao. 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. Do đó, việc thay đổi luật pháp cũng như thủ tục hành chính không những có ảnh hưởng trực tiếp Công ty mà còn tới nhà đầu tư trong nước và nước ngoài.

Phương pháp quản trị: Công ty luôn theo dõi và kịp thời cập nhật các quy định liên quan đến lĩnh vực kinh doanh đặc biệt là mảng bất động sản để có thể ứng phó kịp thời với các thay đổi, tận dụng được cơ hội đầu tư và hạn chế các rủi ro tiềm năng. Với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế, hệ thống pháp luật cũng ngày càng hoàn thiện, 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

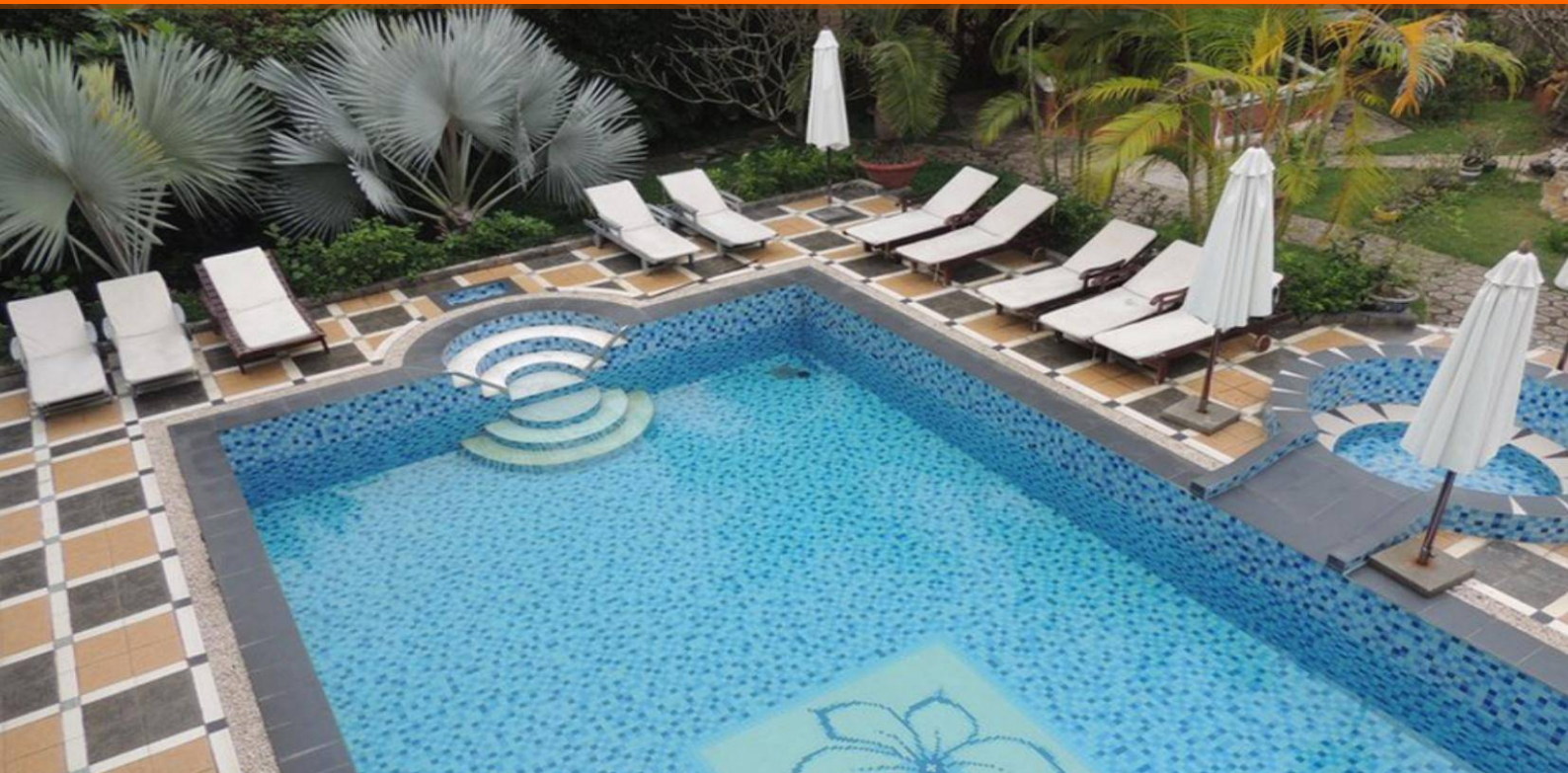
Rủi ro khác

Trong quá trình kinh doanh, sẽ xuất hiện những rủi ro liên quan đến sự an toàn của người lao động như: hỏa hoạn, cháy nổ... Ngoài ra, những rủi ro bất khả kháng như thiên tai, bão lũ...nếu xảy ra cũng sẽ gây thiệt hại về tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

Phương pháp quản trị: Vì vậy, Công ty cũng đặt ra những quy định nghiêm ngặt về an toàn lao động, đồng thời cũng tổ chức các lớp nghiệp vụ về phòng chống an toàn cháy nổ cho nhân viên công ty nhằm phòng ngừa và hạn chế đến mức tối đa những thiệt hại do các rủi ro này mang lại. Công tác bảo vệ môi trường tại những nơi Công ty đang hoạt động cũng là một biện pháp được thực hiện nhằm đối phó với loại rủi ro này.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Tổng doanh thu năm 2013 của C21 đạt 127,8 tỷ đồng.

Trong đó, doanh thu từ hoạt động chính của Công ty là bất động sản và đầu tư du lịch chiếm 84% chứng tỏ công ty vẫn đang bám sát hoạt động kinh doanh cốt lõi của mình.

Doanh thu hoạt động tài chính đạt 9,035 tỷ đồng, giảm so với con số 14,1 triệu đồng trong năm 2012 do nguồn thu của Công ty chủ yếu đến từ tiền lãi gửi ngân hàng và cho vay. Trong năm 2013, mặt bằng lãi suất của thị trường giảm.

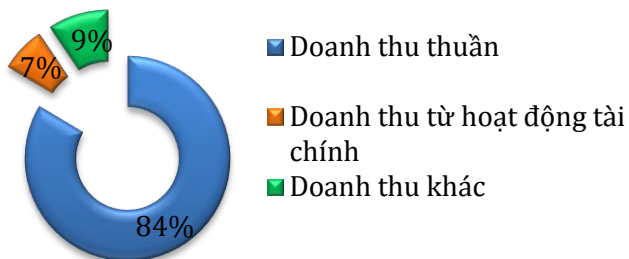
Doanh thu khác chiếm 9% tổng doanh thu đến từ các khoản hoàn nhập dự phòng dự án Bình Trưng 2, dự phòng trợ cấp mất việc làm, phí giải phóng mặt bằng Khu dân cư Sông quận 2, thanh lý tài sản cố định...

Lợi nhuận trước thuế đạt 49,26 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 36,62 tỷ đồng lần lượt giảm 54,7% và 52% so với năm 2012.

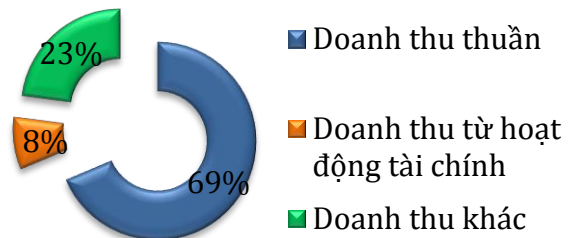
Chỉ tiêu	Thực hiện 2012	Kế hoạch 2013	Thực hiện 2013	Tỷ lệ TH/KH 2013 (%)	Tỷ lệ TH 2013/2012 (%)
Tổng doanh thu	166.673	-	127.835	-	76,70%
<i>Doanh thu thuần</i>	114.348	249.000	106.825	42,90%	93,42%
<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính</i>	14.140	-	9.035	-	63,90%
<i>Doanh thu khác</i>	38.186	-	11.975	-	31,36%
Lợi nhuận từ HĐKD	51.791	-	37.807	-	73,00%
Lợi nhuận khác	38.122	-	11.455	-	30,05%
Lợi nhuận trước thuế	89.913	113.000	49.261	43,59%	54,79%
Lợi nhuận sau thuế	69.884	85.000	36.626	43,09%	52,41%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ	62.552	53.000	31.467	59,37%	50,30%
Lãi cơ bản trên một cổ phiếu	3.125	2.904	1.452	50,00%	46,46%

Đvt: triệu đồng

Cơ cấu Tổng Doanh thu 2013



Cơ cấu Tổng Doanh thu 2012



Nhìn chung trong năm 2013, các chỉ tiêu về doanh thu và lợi nhuận của Công ty chưa đạt được kết quả như mong muốn. Đây là hiện trạng có thể giải thích trong điều kiện kinh tế vĩ mô năm 2013 dù đang trên đà hồi phục nhưng chưa vững chắc, đặc biệt thị trường bất động sản còn gặp nhiều trở ngại do cầu thị trường yếu, các gói hỗ trợ của Chính phủ chưa thực sự phát huy hiệu quả và giúp các doanh nghiệp thoát khỏi tình trạng khó khăn. Thanh khoản kém và áp lực giảm giá đè nặng lên hầu hết các phân khúc của thị trường. Mảng kinh doanh về du lịch của công ty cũng gặp nhiều khó khăn do áp lực cạnh tranh lớn khi xuất hiện 2 đối thủ mới là I-resort và Trăm Trứng khiến hoạt động của suối khoáng Tháp Bà – nguồn lợi nhuận chiếm tỷ trọng cao của Công ty giảm sút.

Để giảm thiểu những tác động tiêu cực của thị trường, trong năm 2013, Công ty tiếp tục tạm ngưng các dự án về chung cư, nhà cao cấp mà chuyển sang tập trung đầu tư vào các dự án khu du lịch nghỉ dưỡng và dịch vụ cho thuê văn phòng. Đặc biệt doanh thu từ mảng dịch vụ phòng nghỉ và ăn uống tăng nhẹ 4% so với cùng kỳ chứng tỏ rằng khai thác mảng kinh doanh về du lịch đang mang lại hiệu quả kinh tế cao hơn so với bất động sản.

Nhìn chung dù tình hình còn nhiều khó khăn nhưng Công ty vẫn tạo ra lợi nhuận và duy trì hoạt động ổn định so với các Công ty khác trong ngành bất động sản. Đặc biệt không chịu áp lực lãi vay do không có nợ vay cũng là một lợi thế của Công ty.

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

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

Phát triển dự án	
Tên Dự án	Tiến độ thực hiện
Dự án 528 Huỳnh Tấn Phát, Quận 7	+ Đã hoàn tất thực hiện nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất) bổ sung, đang tiến hành nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ dự án như kế hoạch đề ra 2013. + Chào hợp tác/ chuyển nhượng dự án.
Dự án Phước Long B, quận 9	+ Được chấp thuận gia hạn thực hiện và điều chỉnh ranh dự án của UBND TP. + Không tiến hành đền bù thêm do thị trường BĐS đóng băng, giá người dân yêu cầu đền bù vẫn ở mức cao, nếu đầu tư sẽ không hiệu quả. + Đã thông qua QH 1/2000, đang tiến hành QH 1/500. + Chào hợp tác/chuyển nhượng dự án.
Dự án 9B7 (Nam Sài Gòn)	+ Thủ tướng chưa duyệt kế hoạch sử dụng đất 5 năm 2011-2015 của thành phố, nên vẫn phải chờ quyết định giao đất. + Điều chỉnh QH TMB 1/500 để cơ cấu sản phẩm phù hợp với thị trường hiện nay. Đầu năm 2014, Ban Tổng giám đốc đã trình kế hoạch đầu tư thực hiện dự án.
Dự án Gò Sao Quận 12	Chỉ mới được Sở QHKT thông qua điều chỉnh QH 1/2000 trình UBND Thành phố. Tiến độ thực hiện dự án chậm do có 3 tổ chức có pháp nhân tham gia dự án này
Dự án Cam Ranh	Hoàn tất việc chuyển nhượng dự án cho đối tác.
Dự án suối khoáng nóng Phong Điền	Thực hiện trồng cây xanh, Cam kết bảo vệ môi trường, Giấy chứng nhận đầu tư bổ sung và xin cấp phép khai thác mỏ nước khoáng.
Nâng cấp Tháp Bà 1, khởi công Tháp Bà 2	Nâng cấp lại Tháp Bà 1 và Thiết kế xây dựng Tháp Bà 2 (khởi công vào quý 1/2014).
Dự án KDL Mũi Đá	Đền bù thêm 1 hộ (2.469m ²), đảm bảo dự án không bị thu hồ

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Tên công ty	Doanh thu	Lợi nhuận sau thuế	Tổng tài sản
Năm 2013				
1	Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	65.916	22.432	51.388
2	Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	17.655	-4.770	53.575
3	Công ty TNHH Khải Hoàn	37	6	2.043
4	Công ty TNHH Khoáng sản Sài Gòn Thế Kỷ 21	-	-2	3.197
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

ĐVT: triệu đồng



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	2012	2013	% tăng/giảm so với 2012
Tổng tài sản	629.349	605.227	-3,83%
Doanh thu thuần	114.348	106.825	-6,58%
Lợi nhuận từ HĐKD	51.791	37.807	-27,00%
Lợi nhuận khác	38.122	11.455	-69,95%
Lợi nhuận trước thuế	89.913	49.261	-45,21%
Lợi nhuận sau thuế	69.884	36.626	-47,59%

ĐVT: triệu đồng

Các chỉ tiêu tài chính trong năm 2013 đều giảm so với năm trước. Tốc độ giảm của lợi nhuận nhanh hơn tốc độ giảm của doanh thu do không chỉ lợi nhuận của hoạt động kinh doanh giảm mà lợi nhuận từ hoạt động tài chính và các hoạt động khác cũng giảm. Tổng tài sản năm 2013 giảm nhẹ 3,83% chủ yếu vì giảm tài sản dài hạn.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

	ĐVT	2012	2013
Khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	10,38	17,57
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	3,31	5,86
Cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	16,57%	14,08%
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	20,19%	16,72%
Năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,15	0,17
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,19	0,17
Khả năng sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	50,11%	24,93%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	11,09%	5,15%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	9,11%	4,23%
Tỷ suất lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	%	45,29%	35,29%

Về khả năng thanh toán: Các hệ số thanh toán của C21 trong hai năm gần nhất duy trì rất tốt khi tài sản ngắn hạn luôn lớn hơn 10 lần các khoản nợ ngắn hạn. Năm 2013 cả chỉ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh đều tăng mạnh, lần lượt tăng 69,34% và 77,22% so với cùng kỳ. Do trong năm tài sản ngắn hạn tăng 5,98% tương đương tăng thêm gần 24 tỷ đồng và nợ ngắn hạn giảm 37,42% so với số của năm 2012. Nợ ngắn hạn giảm chủ yếu do C21 đã hoàn trả hơn 10 tỷ đồng ứng trước liên quan đến việc chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH khu nghỉ dưỡng Bài Dài cho Công ty Soleman Services S.A do giao dịch chuyển nhượng này đã hoàn tất.



Về cơ cấu vốn: Tỷ trọng nợ trong tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của công ty cũng giảm lần lượt ở mức 15,06% và 17,16% do trong năm nợ phải trả của Công ty giảm. Trong đó, mức giảm chủ yếu nằm ở nợ ngắn hạn và giảm nhiều nhất ở các khoản phải trả người bán. Với những khó khăn hiện tại của ngành Bất động sản, C21 không thực hiện vay nợ, tránh áp lực lãi vay và rủi ro cho hoạt động của Công ty.

Về năng lực hoạt động: Vòng quay hàng tồn kho của Công ty trong năm 2013 tăng nhẹ 0,02 vòng dù giá trị hàng tồn kho tăng 3,67% cho thấy công tác quản lý hàng tồn kho của Công ty có hiệu quả hơn. Vòng quay tổng tài sản năm 2013 là 0,17 giảm 0,02 lần so với năm trước. Như vậy cứ với 1 đồng tài sản Công ty tạo ra được 0,17 đồng doanh thu. Tuy chỉ số này có giảm trong năm 2013 nhưng mức giảm không đáng kể chứng tỏ Công ty vẫn cố gắng duy trì được hiệu quả hoạt động trong tình hình kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng còn nhiều khó khăn.



Về khả năng sinh lời: Trong năm 2013, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần là 24,93%, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu là 5,15%, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản là 4,23. Tỷ suất lợi nhuận giảm chủ yếu vì nguyên nhân nguồn thu từ hoạt động du lịch giảm, trong đó Mỏm Đá Chim lỗ 4,77 tỷ đồng, Suối Khoáng nóng Tháp Bà vấp phải sự cạnh tranh từ I-resort và Trầm Trừng nên chỉ đạt 74,77% kế hoạch, đồng thời dự án khu dân cư Nam Sài Gòn 9B7 đã hoãn thi công xây dựng qua năm 2013, đồng thời trong năm 2013 vẫn chưa tìm được đối tác chuyển nhượng dự án nên không có nguồn thu từ dự án này.



BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2013

Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ thực hiện năm 2013 đạt 106,8 tỷ đồng, thấp hơn 6,58% so với mức thực hiện năm 2012. Mức giảm này chủ yếu do khu du lịch Tháp Bà đang chịu sự cạnh tranh mạnh mẽ từ các đối thủ xung quanh cộng thêm tình hình bất ổn kéo dài của thị trường bất động sản.

Bên cạnh doanh thu thuần thì các nguồn thu nhập khác như thu nhập tài chính và thu nhập khác cũng giảm do mặt bằng lãi suất thị trường giảm và Công ty không có nhiều khoản hoàn nhập dự phòng như năm 2012.

Lợi nhuận Công ty giảm so với năm 2012 do trong năm 2013, C21 không có lợi nhuận từ việc chuyển nhượng dự án như trong năm 2012 và do lãi từ các Công ty con giảm.

Lợi nhuận trước thuế đạt 43,59% kế hoạch, tương đương 54,79% so với năm ngoái.

Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ đạt 50% kế hoạch, tương ứng với 46,46% năm 2012.

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2012	Kế hoạch 2013	Thực hiện 2013	Tỷ lệ %	
					TH/ KH (2013)	TH2013/ TH2012
1	Doanh thu thuần	114.348	249.000	106.825	42,90%	93,42%
2	Lợi nhuận trước thuế	89.913	113.000	49.261	43,59%	54,79%
3	Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	62.552	53.000	26.626	50,24%	46,46%

ĐVT: triệu đồng

DOANH THU THEO NHÓM SẢN PHẨM

So với năm 2012, nhìn chung doanh thu theo nhóm sản phẩm của Công ty không thay đổi nhiều. Tỷ trọng doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng giảm không đáng kể 0,17%. Dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng – bùn tỷ trọng năm 2013 là 60,68%, giảm 1,5% so với năm 2012. Dịch vụ nghỉ dưỡng resort với tỷ trọng đạt 16,5% tăng 1,67% so với cùng kỳ năm ngoái.

Khoản mục	Năm 2012		Năm 2013	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Cho thuê văn phòng	26.285	22,99%	24.376	22,82%
Mua bán bất động sản	0	-	0	-
Dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng - bùn	71.107	62,18%	64.822	60,68%
Dịch vụ nghỉ dưỡng Resort	16.956	14,83%	17.628	16,50%
Tổng cộng	114.348	100%	106.826	100%

ĐVT: triệu đồng

Xét về giá trị, hai mảng cho thuê văn phòng và dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng – bùn giảm so với cùng kỳ. Trong đó dịch vụ tắm khoáng – bùn giảm nhiều nhất 9,69% do suối khoáng Tháp Bà có hai đối thủ cạnh tranh mới là I-Resort và Trăm Trứng. Khả quan nhất là mảng Dịch vụ nghỉ dưỡng resort với giá trị doanh thu tăng 3,96%.

LỢI NHẬN GỘP THEO NHÓM SẢN PHẨM

Khoản mục	Năm 2012		Năm 2013	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Cho thuê văn phòng	17.598	24,06%	14.629	24,38%
Mua bán bất động sản				
Dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng - bùn	52.790	72,17%	45.685	76,15%
Dịch vụ nghỉ dưỡng Resort	2.761	3,77%	-318	-0,53%

ĐVT: triệu đồng

Trong năm 2013, tỷ trọng về lợi nhuận của các nhóm sản phẩm đều tăng, ngoại trừ mảng dịch vụ nghỉ dưỡng resort. Tỷ trọng Dịch vụ cho thuê văn phòng vẫn giữ nguyên ở mức 24,38%. Dịch vụ nghỉ dưỡng tắm khoáng bùn vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất 76,15%, tăng 3,98% so với năm ngoái.

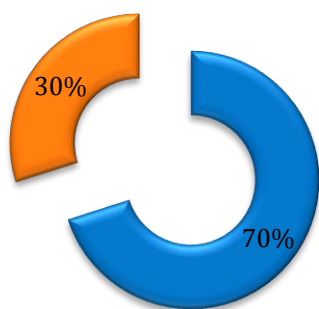
Mặc dù là mảng duy nhất có giá trị doanh thu tăng trong năm 2013 nhưng do tập trung đầu tư xây dựng, cải tạo cảnh quang đồng thời đền bù giải tỏa đất dẫn đến mảng Dịch vụ nghỉ dưỡng resort trong năm 2013 chưa mang lại lợi nhuận.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	2012	2013	Tỷ lệ % tăng giảm
Tài sản ngắn hạn	400.188	424.114	5,98%
Tài sản dài hạn	229.161	181.113	-20,97%
Tổng tài sản	629.349	605.227	-3,83%
Nợ ngắn hạn	38.563	24.134	-37,42%
Nợ dài hạn	65.740	61.070	-7,10%
Tổng nợ	104.301	85.204	-18,31%

ĐVT: triệu đồng

Cơ cấu tài sản



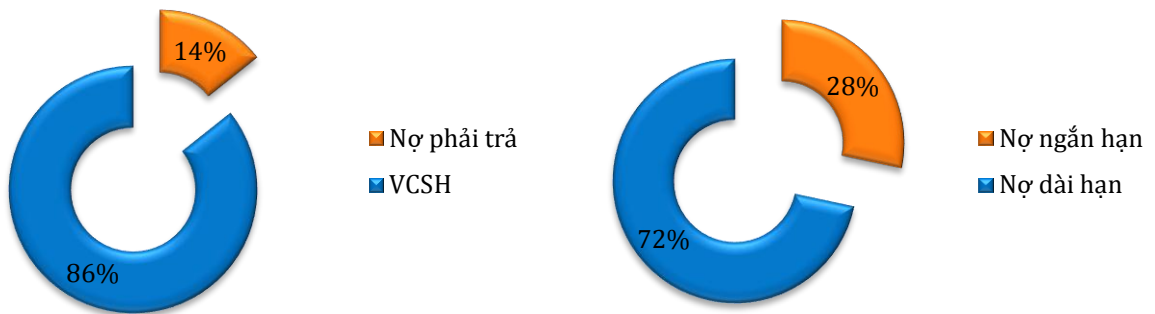
■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

Trong năm 2013, Công ty tập trung đầu tư vào các khoản ngắn hạn, tài sản ngắn hạn trong năm đạt 424 tỷ đồng, tăng gần 6% so với năm 2012.

Tài sản dài hạn giảm 20,97%, tổng tài sản giảm 3,83% so với năm 2012. Trong cơ cấu tài sản năm 2013, tài sản ngắn hạn chiếm 70% trong khi tài sản dài hạn chỉ chiếm 30%.

Tài sản ngắn hạn chủ yếu là hàng tồn kho và tiền. Tài sản dài hạn giảm chủ yếu do trong năm Công ty đã chuyển nhượng 52,5% phần vốn góp của mình tại Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài với giá trị 43,827 tỷ đồng làm giảm khoản đầu tư tài chính dài hạn từ 104,6 tỷ còn khoảng 61 tỷ đồng.

Cơ cấu nguồn vốn



Cơ cấu nguồn vốn năm 2013 nợ phải trả chiếm 14%, thấp hơn mức 16,6% của năm 2012. Trong cơ cấu nợ, hết 72% là nợ dài hạn, còn lại 28% là nợ ngắn hạn. Tuy nhiên Công ty không vay nợ từ các tổ chức tín dụng nên có áp lực trả nợ vay. Nợ ngắn hạn trong năm giảm đến 37,42%; nợ dài hạn giảm 7%. Đến ngày 31/12/2013, tổng nợ của Công ty giảm 18,31%.

NHỮNG CẢI TIẾN, TIẾN BỘ TRONG NĂM QUA

❖ Tiếp thị kinh doanh

- Viết lại trang WEB Tháp Bà, tạo trang Facebook cho Tháp Bà và lập các nhóm fan.
- Đào tạo một nhóm quản trị trang WEB và trang Facebook. Bước đầu tham gia quản trị hai trang đó.
- Xây dựng quy trình Marketing online và bắt đầu vận hành thử nghiệm.

❖ Bộ máy nhân sự

- Tuyển thêm nhân sự cho vị trí kế toán tổng hợp.
- Xây dựng bộ phận Marketing, đã tuyển nhân viên PR nhằm thúc đẩy hoạt động quảng bá hình ảnh, thương hiệu.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG NĂM 2014

❖ Kế hoạch đầu tư, dự án

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

Nhằm có sản phẩm đưa ra thị trường năm 2015. Năm 2014 hoàn thành cơ bản hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan và thi công 2 khối chung cư với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 25.000 m². Tổng chi phí khoảng 250 tỷ đồng. Trong đó, vốn chủ sở hữu C21: 65 tỷ, vốn liên kết đầu tư 65 tỷ, vốn vay: 120 tỷ.

Xây dựng, mở rộng và nâng cấp Tháp Bà Spa - Nha Trang (TB2)

Tổng vốn đầu tư 110 tỷ đồng. Năm 2014 hoàn thành giai đoạn 1 với chi phí 80 tỷ đồng. Trong đó vốn chủ sở hữu (Công ty Sao Mai Thế Kỷ 21) là 20 tỷ đồng, vốn vay là 60 tỷ đồng.

Xây dựng 1 khách sạn mini 60 phòng tại Phú Quốc

Tổng chi phí là 35 tỷ. Trong đó vốn chủ sở hữu C21 là 25 tỷ đồng, vốn vay là 10 tỷ đồng.

Tiếp tục đền bù đất đạt 100% dự án Phước Long B, Q.9, TP.HCM

Tổng chi phí dự kiến khoảng 35 tỷ đồng bằng vốn chủ sở hữu C21.



Các dự án khác

- Cao ốc căn hộ văn phòng đường Huỳnh Tấn Phát, Q.7, TP. HCM: kêu gọi hợp tác đầu tư hoặc chuyển nhượng toàn bộ dự án, thu đủ vốn và có lãi.
- Dự án KDL Mũi Đá: chưa có kế hoạch đầu tư xây dựng, có thể tiếp tục đền bù đất để đạt 100% diện tích với chi phí không đáng kể, vào khoảng vài trăm triệu đồng.
- Dự án mở rộng KDL Mỏm Đá Chim: tiếp tục tạm ngừng đầu tư.
- Dự án KDC Gò Sao: chi phí chuẩn bị đầu tư và quản lý dự án khoảng 0,5 tỷ đồng.
- Dự án suối khoáng nóng Phong Điền: tiếp tục chi để hoàn tất các thủ tục khai thác mỏ, chi phí khoảng 0,5 tỷ đồng.

▲ CÁC CHỈ TIÊU KINH DOANH NĂM 2014 ▼

TỔNG DOANH THU

195,840 tỷ đồng

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

67,102 tỷ đồng

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

52,340 tỷ đồng

LNST CỦA CỔ ĐÔNG CTCP THẾ KỶ 21

43,189 tỷ đồng



BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐÁNH GIÁ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

❖ Hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính năm 2013 mặc dù còn gặp khó khăn, thị trường bất động sản trầm lắng, những kế hoạch đề ra trong năm vẫn chưa hoàn thành, tuy nhiên tình hình hoạt động kinh doanh, cung cấp dịch vụ vẫn mang lại lợi nhuận cho Công ty đồng thời được kiểm soát rủi ro chặt chẽ. Kết quả này đạt được là nhờ vào sự nỗ lực và phấn đấu không ngừng của Ban Tổng giám đốc cùng toàn thể CB.CNV đã đoàn kết làm việc.

❖ Tình hình tài sản

Tổng tài sản trong năm của Công ty có giảm nhưng không có xảy ra biến động bất thường. Cơ cấu tài sản của Công ty thiên về tài sản ngắn hạn. Khoản chiếm hầu hết tổng tài sản ngắn hạn là hàng tồn kho.

Hàng tồn kho trong năm 2013 của Công ty bao gồm Chi phí đầu tư vào các dự án:

- Khu dân cư Sông Giồng, Quận 2
- 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
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận

Có thể thấy nguồn tài sản trong năm được sử dụng đúng mục đích phục vụ cho mảng kinh doanh cốt lõi của Công ty là bất động sản và du lịch.

❖ Tình hình nguồn vốn

Nợ phải trả chỉ chiếm 14% tổng nguồn vốn so với 16,5% của năm 2012. Như vậy, nguồn vốn của Công ty được đảm bảo an toàn với tỷ lệ vốn chủ sở hữu cao, tỷ lệ nợ thấp và ít rủi ro.

Trong tình hình suy thoái kinh tế chung hiện nay và việc kinh doanh bất động sản còn nhiều khó khăn, Công ty vẫn bảo toàn được nguồn vốn và thực hiện được việc chi trả cổ tức cho cổ đông. Điều đó thể hiện sự nỗ lực của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc trong việc tìm kiếm phát triển những dự án mới như dự án xỉ titan tại Bình Thuận, khu nghỉ dưỡng và căn hộ cho thuê Hồ Tràm...

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong năm 2013 vừa qua, mặc dù các chỉ tiêu về kết quả kinh doanh như doanh thu, lợi nhuận được HĐQT đề ra chưa được thực hiện vì tình hình kinh tế nói chung còn nhiều thách thức và thị trường bất động sản vẫn chưa thoát khỏi chuỗi ngày khó khăn. Song các hoạt động sản xuất kinh doanh vẫn được quản lý hợp lý, vẫn tạo ra lợi nhuận và giá trị cho cổ đông.

HĐQT đánh giá Ban Tổng giám đốc đã hết sức nỗ lực và cố gắng để mang đến thành quả này. Đồng thời ghi nhận tinh thần phấn đấu chung của toàn thể CB.CNV và lãnh đạo Công ty đã chung tay góp sức để Công ty đứng vững và phát triển trong tình hình khó khăn hiện nay.



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Dự báo tình hình kinh tế thế giới sẽ có những khởi sắc trong năm 2014, theo đó tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2014 được dự đoán có nhiều khả năng sẽ hồi phục tuy chưa thực sự bền vững. Vì vậy, Hội đồng quản trị vẫn tiếp tục đặt niềm tin và sự kỳ vọng to lớn vào khả năng ứng phó, vượt qua mọi thách thức, khó khăn của Giám đốc và toàn thể CB.CNV Công ty để đạt được hiệu quả và thành công trong năm 2014.

Định hướng hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2014 như sau:

- Trở lại đầu tư bất động sản sau 5 năm ngừng đầu tư.
- Các cơ sở du lịch phải phục hồi khả năng cạnh tranh, nâng cao hiệu quả hơn năm qua.
- Lãi trên mỗi cổ phiếu năm 2014 cao hơn năm 2013, cụ thể EPS đạt 2.355 đ/cổ phiếu

Với nhận định tình hình 2014 và chủ trương hoạt động trên, Hội đồng quản trị đã xem xét và thống nhất với kế hoạch đầu tư và kinh doanh mà Ban Tổng giám đốc chuẩn bị cho năm tài chính 2014.



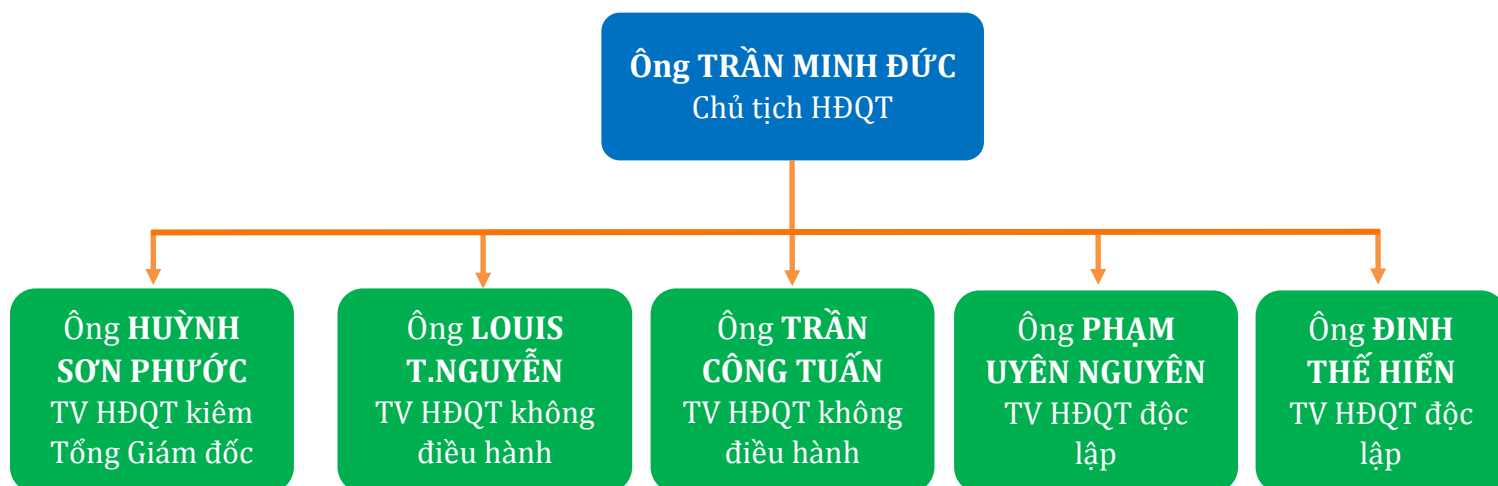
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

❖ Cơ cấu Hội đồng quản trị



❖ Sơ yếu lý lịch thành viên Hội đồng quản trị

Ông TRẦN MINH ĐỨC - Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Giới tính	: Nam
Năm sinh	: 1946
Trình độ chuyên môn	: Đại học Sư phạm Sài Gòn
Quá trình công tác	:
1964 – 1975	: Tham gia Cách mạng (Thành đoàn Sài Gòn – Gia Định)
1976 – 1977	: Cán bộ Thành đoàn TP.Hồ Chí Minh
1977 – 1997	: Phóng viên, Phó tổng biên tập Báo Tuổi Trẻ TP.Hồ Chí Minh
1994 đến nay	: Chủ tịch HĐQT CTCP Thế Kỷ 21
Chức vụ hiện tại	: Chủ tịch HĐQT.
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	: Chủ tịch HĐTV Công ty Sao Mai – Thế Kỷ 21 Chủ tịch HĐTV CT TNHH Trần Minh An Thành viên HĐQT CTCP Codona – Thế kỷ 21
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	: 1.086.000 cổ phần - chiếm tỷ lệ 5,94% số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Ông HUỖNH SƠN PHƯỚC - Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Xem phần lý lịch thành viên Ban Điều hành

Ông TRẦN CÔNG TUẤN - Thành viên Hội đồng Quản trị không điều hành

Giới tính : Nam

Năm sinh : 1949

Trình độ chuyên môn : Đại học Sư Phạm

Quá trình công tác :

1975 – 1988 : Cán bộ quản lý ngành giáo dục

1989 – 1994 : Cán bộ Ban trị sự Báo Tuổi Trẻ

1995 – 1997 : Cán bộ Công ty TNHH Tuổi Trẻ.

1998 – 2001 : Cán bộ quản lý Công ty TNHH Tân Uyên, cán bộ CTCP Thế Kỷ 21

2002 đến nay : Phó Tổng giám đốc CTCP Thế Kỷ 21

05/2008 đến nay : Thành viên HĐQT CTCP Thế Kỷ 21

Chức vụ hiện tại : Thành viên HĐQT

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Thành viên HĐQT Công ty TNHH Trần Minh An
Thành viên HĐQT CTCP Codona – Thế kỷ 21
Thành viên HĐQT Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài
Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Khải Hoàn

Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân : 689.111 cổ phần - chiếm tỷ lệ 3,758% số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết

Ông LOUIS T. NGUYỄN - Thành viên Hội đồng Quản trị không điều hành

Giới tính	:	Nam
Năm sinh	:	1963
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân Khoa học – Chuyên ngành Kế toán
Quá trình công tác	:	
2003 – 2005	:	Người sáng lập Quỹ IDG Ventures Vietnam
2005 – 2007	:	Giám đốc điều hành Vinacapital
2007 – nay	:	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Quỹ Saigon Asset Management
20/06/2012 - nay	:	Thành viên HĐQT CTCP Thế Kỷ 21
Chức vụ hiện tại	:	Thành viên HĐQT.
Chức vụ hiện tại nắm giữ ở 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
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	:	0 cổ phần.

Ông ĐINH THẾ HIỂN - Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập

Giới tính	:	Nam
Năm sinh	:	1961
Trình độ chuyên môn	:	Tiến sỹ tài chính, Kỹ sư công nghệ thông tin
Quá trình công tác	:	
1997 – 2004	:	Phó phòng Thẩm định Quỹ Đầu Tư TP.HCM
2004 đến nay	:	Viện trưởng Viện Nghiên Cứu Tin Học và Kinh Tế Ứng Dụng.
Chức vụ hiện tại	:	Thành viên HĐQT độc lập.
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	:	Viện trưởng Viện Nghiên cứu Tin học & Kinh tế ứng dụng Ủy viên Ủy ban Chiến lược Phát triển Ngân hàng TMCP Eximbank
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	:	36.140 cổ phần - chiếm tỷ lệ 0,199 % số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết

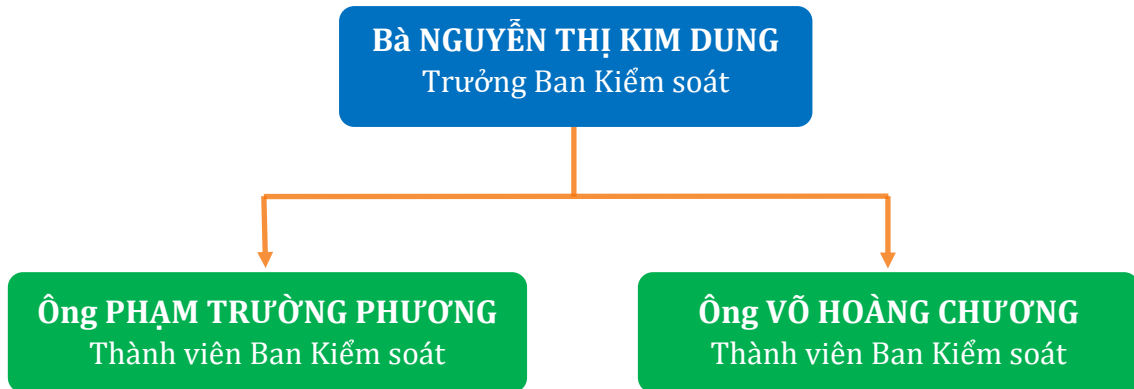
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Ông PHẠM UYÊN NGUYỄN - Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập

Giới tính	:	Nam
Năm sinh	:	1968
Trình độ chuyên môn	:	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
Quá trình công tác	:	
13/04/2013	:	thành viên HĐQT độc lập Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21
07/1990 - 07/1991	:	Phóng viên tập sự - Báo Tuổi trẻ
07/1991 - 07/1994	:	Cán bộ nghiên cứu - Viện Kinh tế TpHCM
07/1994 - 07/1997	:	Du học tại Singapore (Trường Đại học Công nghệ Nanyang) và Mỹ (Trường Đại học Pennsylvania), chương trình Thạc sỹ Quản trị (MBA) chuyên ngành Tài chính Ngân hàng, học bổng toàn phần của chính phủ Singapore; là cố vấn đầu tư (Investment Advisor) - Công ty đầu tư của chính phủ Singapore (GSIC - Government of Singapore Investment Corporation).
07/1997 - 02/2000	:	Phó trưởng Ban thẩm định - Quỹ đầu tư phát triển đô thị TpHCM (HIFU).
01/2000 - 09/2003	:	Giám đốc chi nhánh tại TpHCM - Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (BVSC).
09/2003 - 03/2007	:	Giám đốc điều hành kiêm Trưởng văn phòng đại diện Công ty VinaCapital Investment Managent Ltd, đơn vị quản lý Quỹ đầu tư VietNam Opportunity Fund (VOF); Giám đốc các Công ty thành viên thuộc VOF: VOF Investment Ltd, Asia Value Investment Ltd, Vietnam Venture Ltd, VietNam Investment Ltd và VietNam Enterprise Ltd; Tổng giám đốc Công ty đầu tư Phong Phú.
03/2007 - 09/2007	:	Cố vấn cao cấp Công ty VinaCapital Investment Management Ltd.
09/2007 - nay	:	Sáng lập viên, Phó CT thường trực HĐQT kiêm TGD Công ty CP Quản lý quỹ Hợp lực Việt Nam.
Chức vụ hiện tại	:	Thành viên HĐQT độc lập.
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	:	Thành viên HĐQT CTCP Văn hóa Phương Nam Chủ tịch HĐQT Công ty Dược Ninh Thuận
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	:	171.230 cổ phần - chiếm tỷ lệ 0,034% số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết

BAN KIỂM SOÁT

❖ Cơ cấu Ban Kiểm soát



❖ Sơ yếu lý lịch Ban Kiểm soát

Bà NGUYỄN THỊ KIM DUNG - Trưởng Ban Kiểm soát

Giới tính	:	Nữ
Năm sinh	:	1955
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân kinh tế Kỹ sư Nông nghiệp
Quá trình công tác	:	
1981-11/1994	:	Công tác tại Thành Đoàn TP. Hồ Chí Minh <ul style="list-style-type: none">- Cán bộ Ban Nông thôn Thành Đoàn- Bí Thư Đoàn Sở Thủy Sản- Phó Bí Thư Thường trực Đảng ủy (chuyên trách) Đảng ủy Thành đoàn
11/1994 – 30/11/2012	:	Công tác tại báo Tuổi trẻ <ul style="list-style-type: none">- Cán bộ Văn phòng- Phó Chánh Văn Phòng- Chánh Văn phòng
01/12/2012 - nay	:	Nghỉ hưu
Chức vụ hiện tại	:	Trưởng Ban Kiểm soát
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	:	31.000 cổ phần – chiếm tỷ lệ 0,169 % số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết

Ông PHẠM TRƯỜNG PHƯƠNG - Thành viên Ban Kiểm soát

Giới tính	:	Nam
Năm sinh	:	1974
Trình độ chuyên môn	:	Thạc sỹ kinh tế chuyên ngành Tài chính Ngân hàng Cử nhân Tài chính Kế toán Cử nhân chính trị
Quá trình công tác	:	
2007 – 2008	:	Phó giám đốc BQL Cụm Công nghiệp – khu dân cư Đô thị mới Nhì Xuân
2008 – 2012	:	TP kế hoạch CTCP Đầu tư Bất động sản EXIMLAND Giám đốc CTCP Đầu tư KCN – Đô thị Hóc Môn (thuộc EXIMLAND)
2010 – nay	:	Thành viên Hội đồng khoa học – Viện Nghiên cứu Tin học & Kinh tế Ứng dụng (IIB) Giảng viên Trường Đại học Gia Định, trường ĐH Quốc tế Hồng Bàng
Chức vụ hiện tại	:	TV Ban kiểm soát
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	:	300 cổ phần – chiếm tỷ lệ 0,002% số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết

Ông VÕ HOÀNG CHƯƠNG - Thành viên Ban Kiểm soát

Giới tính	:	Nam
Năm sinh	:	1985
Trình độ chuyên môn	:	Thạc sỹ Tài chính
Quá trình công tác	:	
2009 – 2010	:	Chuyên viên phân tích tài chính của CTCP quản lý quỹ đầu tư VIPC
2010 - 2012	:	Chuyên viên phân tích tài chính của CTCP chứng khoán Rồng Việt
2012 – nay	:	Chuyên viên Phân tích đầu tư của Saigon Asset Management
Chức vụ hiện tại	:	Thành viên Ban Kiểm soát.
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	:	0 cổ phần

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

❖ Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc



❖ Sơ yếu lý lịch thành viên Ban Tổng Giám đốc

Ông HUỖNH SƠN PHƯỚC - Tổng Giám đốc

Giới tính	: Nam
Năm sinh	: 1950
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Chính trị, Cử nhân Ngữ văn
Quá trình công tác	:
1968 - 1969	: Công tác Đoàn nội thành Đà Nẵng - Hội An
1969 - 1972	: Công tác Đoàn các trường Đại học - Thành đoàn TNCS Sài Gòn - Gia Định
1973 - 1975	: Phóng viên "Đô thị vùng lên" Đài phát thanh Giải Phóng
1975 - 1979	: Phóng viên Tiền phương vào chiến dịch tiếp quản Đài phát thanh Giải phóng, Trưởng Ban biên tập buổi "Phát thanh Thanh Niên"
1980 - 07/2008	: Tổng thư ký tòa soạn Báo Tuổi Trẻ, Phó tổng biên tập Báo Tuổi Trẻ
07/2008 - 10/2010	: Chuyên viên cao cấp Báo Tuổi Trẻ
11/2010 - nay	: Trợ lý TGD, Tổng giám đốc CTCP Thế kỷ 21
2003 - nay	: Thành viên HĐQT CTCP Thế kỷ 21
Chức vụ hiện tại	: Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc.
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	: Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán Viễn Đông
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	: 305.915 cổ phần - chiếm tỷ lệ 1,67% số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Ông ĐẶNG HỒNG AN - Phó Tổng Giám đốc

Giới tính	:	Nam
Năm sinh	:	1955
Trình độ chuyên môn	:	Đại học Kinh Tế - Quản Trị Kinh Doanh
Quá trình công tác	:	
1981 - 1983	:	Phó Chủ tịch UBND Phường 1, Gò Vấp
1983 - 1993	:	Giám đốc Xí nghiệp giấy Báo Tuổi Trẻ
1993 - 1994	:	Phó ban trị sự Báo Tuổi Trẻ
1994 - 1997	:	Thành viên HĐQT kiêm Phó giám đốc Công ty TNHH Tuổi Trẻ, giám đốc cao ốc Tuổi Trẻ (Yoco)
1997 đến nay	:	Phó tổng giám đốc CTCP Thế Kỷ 21
2007 đến nay	:	Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Hàm Tân - Thế Kỷ 21
Chức vụ hiện tại	:	Phó tổng giám đốc CTCP Thế Kỷ 21
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	:	666.880 cổ phần - chiếm tỷ lệ 3,637% số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết

Ông NGUYỄN MẠNH HÀO - Phó Tổng Giám đốc

Giới tính	:	Nam
Năm sinh	:	1961
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân
Quá trình công tác	:	
1986 - 1994	:	Làm việc tại Báo Tuổi Trẻ
1994 - nay	:	Làm việc tại Công ty TNHH Tuổi Trẻ nay là CTCP Thế Kỷ 21
Chức vụ hiện tại	:	Phó Tổng giám đốc
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	:	599.999 cổ phần - chiếm tỷ lệ 3,272% số lượng cổ phần có quyền biểu quyết

Bà NGUYỄN THỊ MINH TẦN - Kế toán trưởng

Giới tính	:	Nữ
Năm sinh	:	1975
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân
Quá trình công tác	:	
1999 – 2001	:	Kế toán tại Công ty TNHH TVXD Tuổi trẻ
2001 – 2006	:	Kế toán tại Công ty Giao nhận Kho vận Ngoại Thương
2006 – nay	:	Kế toán tại Công ty cổ phần Thế kỷ 21
Chức vụ hiện tại	:	Kế toán trưởng
Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân	:	14.000 cổ phần – chiếm tỷ lệ 0,076% số lượng cổ phần có quyền biểu quyết

THAY ĐỔI TRONG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Hội Đồng Quản Trị			
Đình Thế Hiển	Thành viên HĐQT	13/04/2013	
Vũ Văn Bình	Thành viên HĐQT		13/04/2013
Đặng Hồng Ân	Thành viên HĐQT		13/04/2013
Phạm Uyên Nguyên	Thành viên HĐQT	13/04/2013	
Ban kiểm soát			
Đình Thế Hiển	Trưởng BKS		13/04/2013
Đình Minh Trung	Thành viên BKS		13/04/2013
Nguyễn Thị Hồng Châu	Thành viên BKS		13/04/2013
Nguyễn Thị Kim Dung	Trưởng BKS	13/04/2013	13/04/2013
Võ Hoàng Chương	Thành viên BKS	13/04/2013	13/04/2013
Phạm Trường Phương	Thành viên BKS	13/04/2013	13/04/2013
Ban Tổng giám đốc			
Trong năm không có sự thay đổi nhân sự trong Ban Tổng giám đốc			

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

TÌNH HÌNH NHÂN SỰ

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

Hàng năm Công ty vẫn luôn duy trì các chính sách đào tạo, nâng cao trình độ nhân lực trong tổ chức Công ty. Bên cạnh đó, Công ty còn tổ chức các lớp an toàn lao động, hướng dẫn cách phòng cháy chữa cháy cho toàn thể nhân viên.



STT	Tính chất phân loại	Số lượng	Tỷ lệ
A	Theo trình độ	349	100%
1	Trên Đại học	2	0,57%
2	Đại học	61	17,48%
3	Cao đẳng	37	10,60%
4	Khác	249	71,35%
B	Theo tính chất hợp đồng lao động	349	100%
	Hợp đồng có xác định thời hạn	115	33%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	231	66%
3	Hợp đồng theo thời vụ (công nhật)	3	1%

Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)

Năm	Mức lương bình quân
2013	7.191.594



QUẢN TRỊ CÔNG TY

CỔ PHẦN

Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 19.336.371 cổ phiếu

Loại cổ phần: cổ phần phổ thông

Mệnh giá: 10.000 đồng/ cổ phiếu

Số lượng cổ phần ưu đãi: Không

Số lượng cổ phiếu quỹ: 1.000.000 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 18.336.371 cổ phiếu

Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng: Không

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TÍNH ĐẾN THỜI ĐIỂM 04/03/2014

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ/ Tổng số CP
Cổ đông trong nước	646	13.834.486	71,55%
Cổ đông nước ngoài	11	4.501.885	23,28%
Cổ đông nhà nước	0	0	0,00%
Cổ phiếu quỹ		1.000.000	5,17%
Tổng cộng	657	19.336.371	100%
Cổ đông lớn	2	4.786.000	24,75%
Cổ đông nhỏ	655	13.550.371	70,08%
Cổ phiếu quỹ		1.000.000	5,17%
Tổng cộng	657	19.336.371	100,00%
Cổ đông tổ chức	11	6.485.702	33,54%
Cổ đông cá nhân	646	11.850.669	61,29%
Cổ phiếu quỹ		1.000.000	5,17%
Tổng cộng	657	19.336.371	94,83%

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CHỦ SỞ HỮU

Không có

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Không có

CHỨNG KHOÁN KHÁC

Không có

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2013, Hội đồng quản trị Công ty CP Thế Kỷ 21 (HĐQT) đã thực hiện các nhiệm vụ theo quy định và nghị quyết Đại hội cổ đông năm 2013. Cụ thể như sau:

- Tổ chức các cuộc họp HĐQT hàng quý và một số buổi họp chuyên đề để nhận định tình hình đầu tư – kinh doanh và các chủ trương, kế hoạch đầu tư. Số buổi họp là 9 buổi, trong đó 4 thành viên tham dự 100%, 2 thành viên tham dự 80% buổi họp.
- HĐQT đã ban hành 8 nghị quyết về các chủ trương, quyết định đầu tư, phân phối lợi nhuận và kiểm toán.
- Các Thành viên chuyên trách HĐQT đã tham dự các phiên họp đầu tuần và các phiên họp quan trọng trong tuần của Ban điều hành về các kế hoạch, giải pháp đầu tư – kinh doanh và các vấn đề điều hành quan trọng khác của Công ty.
- Chủ tịch và các Thành viên chuyên trách HĐQT đã thực hiện các hoạt động giám sát tình hình kinh doanh, hoạch định chiến lược và xây dựng kế hoạch đầu tư – kinh doanh các Công ty con (Công ty Sao Mai Thế Kỷ 21, Công ty Hàm Tân Thế Kỷ 21...).

❖ Mặt tích cực

- HĐQT bám sát nghị quyết Đại hội cổ đông năm 2013, thực hiện hầu hết các công việc được giao.
- Nhóm Thành viên chuyên trách HĐQT đã làm việc tích cực, hỗ trợ chặt chẽ với Ban điều hành trong việc nghiên cứu giải pháp, triển khai kế hoạch đầu tư kinh doanh. Qua đó tăng cường năng lực và hiệu quả điều hành, quản lý của Ban Tổng Giám đốc trong tình hình Ban TGD giảm về nhân sự.

❖ Mặt hạn chế

- Kết quả kinh doanh lợi nhuận năm 2013 không đạt so với kế hoạch có phần trách nhiệm lớn của HĐQT trong việc thúc đẩy các ý tưởng đầu tư – kinh doanh với các chương trình kế hoạch cụ thể.
- HĐQT chưa thực sự mạnh dạn đẩy mạnh hoạt động đầu tư – kinh doanh các lĩnh vực ngoài BĐS do chưa có giải pháp tốt để khắc phục các rủi ro dự kiến.

❖ Các cuộc họp

Trong năm 2013, Công ty đã tổ chức thành công 9 cuộc họp, đưa ra 8 Nghị quyết về việc thông qua các đề án, dự án đầu tư, hoạt động kinh doanh.

Tỷ lệ tham dự các cuộc họp của từng thành viên Hội đồng quản trị:

Thời gian	STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham gia
Từ 01/01/2013 đến 12/04/2013	1	Ông Trần Minh Đức	Chủ tịch	4/4	100%	
	2	Ông Huỳnh Sơn Phước	Thành viên	4/4	100%	
	3	Ông Đặng Hồng Ân	Thành viên	4/4	100%	
	4	Ông Vũ Văn Bình	Thành viên	3/4	75%	Bận công tác đột xuất
	5	Ông Trần Công Tuấn	Thành viên	4/4	100%	
	6	Ông Louis T.Nguyễn	Thành viên	4/4	100%	
Từ 13/04/2013	1	Ông Trần Minh Đức	Chủ tịch	5/5	100%	
	2	Ông Huỳnh Sơn Phước	Thành viên	5/5	100%	
	3	Ông Louis T.Nguyễn	Thành viên	4/5	80%	Bận công tác nước ngoài
	4	Ông Trần Công Tuấn	Thành viên	5/5	100%	
	5	Ông Phạm Uyên Nguyên	Thành viên	4/5	80%	Bận công tác nước ngoài
	6	Ông Đinh Thế Hiến	Thành viên	5/5	100%	

Danh sách các Nghị quyết năm 2013 được Hội đồng quản trị thông qua trong các cuộc họp:

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT	07/01/2013	Thông qua việc C21 chuyển nhượng 52.5% VĐL của Công ty TNHH Khu Nghỉ Dưỡng Bãi Dài cho Công ty Soleman Services S.A
2	02/NQ-HĐQT	18/01/2013	Thông qua việc giải thể Công ty con của C21 là Công ty TNHH Cam Ranh – Thế Kỷ 21
3	03/NQ-HĐQT	02/05/2013	Thông qua việc thanh toán cổ tức đợt cuối năm 2012 bằng tiền mặt với tỷ lệ 10%
4	04/NQ-HĐQT	21/06/2013	Thông qua việc chọn Công ty TNHH Kiểm toán BDO là Công ty kiểm toán C21 trong năm tài chính 2013.
5	05/NQ-HĐQT	14/09/2013	Thông qua chủ trương hợp tác đầu tư XD nhà máy xử Titan.
6	06/NQ-HĐQT	25/09/2013	Thông qua chủ trương hợp tác đầu tư kinh doanh dự án resort – khu căn hộ tại tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
7	07/NQ-HĐQT	04/10/2013	Thông qua việc tạm ứng cổ tức đợt 01 năm 2013 bằng tiền mặt với tỷ lệ 7%.
8	08/NQ-HĐQT	22/11/2013	Thông qua việc C21 chuyển nhượng 15% VĐL của Công ty TNHH Khu Nghỉ Dưỡng Bãi Dài cho Công ty Soleman Services S.A

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP, KHÔNG ĐIỀU HÀNH

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

DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Không có

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát trong năm có 03 thành viên, và có sự thay đổi nhân sự tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2013. Trong năm, Ban kiểm soát hoạt động theo chức năng, nhiệm vụ của mình được quy định tại điều 37 Điều lệ Công ty. Đồng thời, Ban kiểm soát cũng đã ban hành Quy chế hoạt động riêng, nhằm hướng dẫn cụ thể về hoạt động của mình đến từng thành viên trong Ban kiểm soát, đảm bảo hoạt động tuân thủ đúng quy định, thực hiện đầy đủ nhiệm vụ của mình.

Qua các cuộc họp định kỳ và bất thường, Ban kiểm soát đã thực hiện các hoạt động chính trong năm qua như sau:

- Ban kiểm soát ban hành quy chế hoạt động của Ban, các thành viên Ban kiểm soát thực hiện đúng theo quy chế của Ban.
- Trưởng ban tham dự các cuộc họp hội đồng quản trị: giám sát và đóng góp ý kiến trong việc thực hiện kế hoạch của Công ty.
- Ban kiểm soát có ý kiến về việc chọn Công ty kiểm toán, kiểm toán tài chính năm 2013 của Công ty. Chọn Công ty TNHH kiểm toán BDO kiểm toán năm 2013. Đây là Công ty kiểm toán có uy tín, 2 năm liền thực hiện việc kiểm toán Công ty Thế Kỷ 21.
- Xem xét, đánh giá hoạt động Công ty liên quan đến việc thực hiện kế hoạch tài chính, kế hoạch kinh doanh năm 2013 của Công ty.



LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO CỦA HĐQT, BGD & BKS

Họ tên	Chức vụ	Thù lao	Lương	Thưởng	TC lương- thù lao- thưởng
Hội đồng quản trị		243.000.000	874.771.500	95.000.000	1.212.771.500
Trần Minh Đức	Chủ tịch	-	340.000.000	31.000.000	371.000.000
Trần Công Tuấn	TV	-	309.771.500	16.000.000	325.771.500
Đình Thế Hiển	TV	-	225.000.000	16.000.000	241.000.000
Vũ Văn Bình	TV	21.000.000	-	-	21.000.000
Louis T. Nguyễn	TV	84.000.000	-	16.000.000	100.000.000
Phạm Uyên Nguyên	TV	63.000.000	-	16.000.000	79.000.000
Huỳnh Sơn Phước	TV	60.000.000	-	-	60.000.000
Đặng Hồng Ân	TV	15.000.000	-	-	15.000.000
Ban kiểm soát		180.000.000			180.000.000
Đình Thế Hiển	Trưởng BKS	21.000.000	-	-	21.000.000
Đình Minh Trung	TV	12.000.000	-	-	12.000.000
Nguyễn Thị Hồng Châu	TV	12.000.000	-	-	12.000.000
Nguyễn Thị Kim Dung	Trưởng BKS	63.000.000	-	-	63.000.000
Võ Hoàng Chương	TV	36.000.000	-	-	36.000.000
Phạm Trường Phương	TV	36.000.000	-	-	36.000.000
Ban điều hành		-	1.461.500.000	-	1.461.500.000
Huỳnh Sơn Phước	TGD	-	461.600.000	-	601.600.000
Đặng Hồng Ân	Phó TGD	-	480.450.000	-	614.210.000
Nguyễn Mạnh Hào	Phó TGD	-	519.450.000	-	669.043.600
TỔNG CỘNG		423.000.000	2.336.271.500	95.000.000	2.854.271.500

ĐVT: Đồng

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

S T T	Cổ đông lớn/ CĐ nội bộ	Chức vụ	SLCP trước GD	Giao dịch	Số lượng CP đã GD	Số lượng CP sau giao dịch	Thời gian thực hiện
1	Trần Minh Đức	Chủ tịch HĐQT	1.048.630	Mua	37.370	1.086.000	20/02 - 13/03
2	Trần Công Tuấn	Chủ tịch HĐQT	669.131	Mua	19.980	689.111	21/02 - 15/03
3	Nguyễn Mạnh Hào	Phó TGD	582.429	Mua	17.570	599.999	20/02 - 04/03
4	Đặng Hồng Ân	Phó TGD	647.840	Mua	19.040	666.880	21/02 - 15/03
5	Nguyễn Thị Kim Dung	Trưởng BKS	22.000	Mua	9.000	31.000	14/06 - 28/06

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Không có

VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Thực hiện theo quy định Thông tư số 121/2012/TT-BTC về Quản trị Công ty áp dụng cho Công ty đại chúng, Hội đồng quản trị đã soạn thảo và ban hành Quy chế quản trị nội bộ Công ty nhằm chuẩn hóa các hoạt động liên quan đến quản trị Công ty.





BÁO CÁO TÀI CHÍNH



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

**Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013**

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1-3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5-6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9-32

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị hân hạnh trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 và các công ty con cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

1. Thông tin chung

Công ty

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

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.

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 Mỏm Đá Chim.

Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn :

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Công ty TNHH MTV Thế Kỳ 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.

Công ty TNHH Khoáng Sản Sài Gòn Thế Kỳ 21 :

- Địa chỉ : Khu biệt thự Sunny, khu phố Long Sơn, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận;
- Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 51%;
- Hoạt động chính : chế biến xỉ titan.

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành trong năm tài chính này và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm :

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Minh Đức	Chủ tịch
Ông Huỳnh Sơn Phước	Thành viên
Ông Trần Công Tuấn	Thành viên
Ông Louis T. Nguyễn	Thành viên
Ông Đinh Thế Hiển	Thành viên (được bổ nhiệm vào ngày 13 tháng 4 năm 2013)
Ông Phạm Uyên Nguyên	Thành viên (được bổ nhiệm vào ngày 13 tháng 4 năm 2013)
Ông Đặng Hồng Ân	Thành viên (từ nhiệm vào ngày 13 tháng 4 năm 2013)
Ông Vũ Văn Bình	Thành viên (từ nhiệm vào ngày 13 tháng 4 năm 2013)

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Kim Dung	Trưởng ban (được bổ nhiệm vào ngày 13 tháng 4 năm 2013)
Ông Phạm Trường Phương	Thành viên (được bổ nhiệm vào ngày 13 tháng 4 năm 2013)
Ông Võ Hoàng Chương	Thành viên (được bổ nhiệm vào ngày 13 tháng 4 năm 2013)
Ông Đinh Thế Hiển	Trưởng ban (từ nhiệm vào ngày 13 tháng 4 năm 2013)
Bà Nguyễn Thị Hồng Châu	Thành viên (từ nhiệm vào ngày 13 tháng 4 năm 2013)
Ông Đinh Minh Trung	Thành viên (từ nhiệm vào ngày 13 tháng 4 năm 2013)

Ban điều hành

Ông Huỳnh Sơn Phước	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Hồng Ân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Mạnh Hào	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Minh Tàn	Kế toán trưởng

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán BDO được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

6. Công bố trách nhiệm của Ban giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất

Ban giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày. Để lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, tùy thuộc vào sự khác biệt trọng yếu công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

Ban giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tuân thủ 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.

7. Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Ông TRẦN MINH ĐỨC
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2014

Số : 21CEN/020.HCM.2013

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty cổ phần Thế Kỳ 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 kèm theo của Công ty cổ phần Thế Kỳ 21 (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được lập ngày 14 tháng 3 năm 2014 từ trang 5 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban giám đốc

Ban giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Thế Kỳ 21 và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**NGUYỄN THỊ THÚY NGÀ****Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán : 0428-2013-038-1

NGUYỄN THỦY HOA**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán : 0423-2013-038-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN BDO – CHI NHÁNH TẠI TP. HỒ CHÍ MINH

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		424.113.516.643	400.188.195.587
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	126.037.845.158	114.499.955.934
Tiền	111		5.114.001.710	9.032.459.595
Các khoản tương đương tiền	112		120.923.843.448	105.467.496.339
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.000.000.000	4.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn	121	4.2	4.000.000.000	4.000.000.000
Các khoản phải thu	130		9.466.601.037	6.867.367.332
Phải thu khách hàng	131		1.134.092.945	1.041.161.782
Trả trước cho người bán	132		5.776.624.219	3.368.660.950
Các khoản phải thu khác	135	4.3	3.573.039.008	2.785.344.600
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139	4.4	(1.017.155.135)	(327.800.000)
Hàng tồn kho	140	4.5	282.740.540.076	272.724.536.432
Hàng tồn kho	141		282.740.540.076	272.724.536.432
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.868.530.372	2.096.335.889
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.6	1.046.283.364	1.076.246.166
Thuế GTGT được khấu trừ	152		90.995.964	61.802.186
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	4.16	897.507	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	4.7	730.353.537	958.287.537
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		181.113.051.023	229.160.575.451
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Tài sản cố định	220		65.511.297.428	69.340.933.067
Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	35.044.857.126	40.725.782.748
Nguyên giá	222		86.602.956.633	88.207.647.255
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(51.558.099.507)	(47.481.864.507)
Tài sản cố định vô hình	227	4.9	14.345.758.802	13.929.543.342
Nguyên giá	228		16.991.802.678	16.290.397.542
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.646.043.876)	(2.360.854.200)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.10	16.120.681.500	14.685.606.977
Bất động sản đầu tư	240	4.11	13.850.305.582	15.173.732.539
Nguyên giá	241		35.811.198.868	35.811.198.868
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(21.960.893.286)	(20.637.466.329)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	4.12	99.656.219.326	143.610.680.659
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		61.068.256.342	104.625.256.342
Đầu tư dài hạn khác	258		40.750.000.000	40.750.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(2.162.037.016)	(1.764.575.683)
Tài sản dài hạn khác	260		2.095.228.687	1.035.229.186
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.13	1.722.145.400	920.314.825
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.14	218.445.763	-
Tài sản dài hạn khác	268	4.15	154.637.524	114.914.361
Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		605.226.567.666	629.348.771.038

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		85.203.943.675	104.302.906.059
Nợ ngắn hạn	310		24.133.811.190	38.563.002.449
Phải trả cho người bán	312		509.847.395	1.209.618.344
Người mua trả tiền trước	313		504.013.097	512.302.326
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.16	6.614.384.655	5.789.814.743
Phải trả công nhân viên	315		2.912.749.385	3.335.194.222
Chi phí phải trả	316	4.17	2.644.926.903	4.614.834.550
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.18	5.736.613.812	16.594.474.301
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.19	5.211.275.943	6.506.763.963
Nợ dài hạn	330		61.070.132.485	65.739.903.610
Phải trả dài hạn khác	333	4.20	61.070.132.485	61.393.372.515
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	4.14	-	4.346.531.095
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		509.493.625.214	516.658.291.229
Vốn chủ sở hữu	410	4.21	509.493.625.214	516.658.291.229
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
Cổ phiếu quỹ	414		(18.474.260.952)	(18.474.260.952)
Quỹ đầu tư phát triển	417		13.785.089.045	13.785.089.045
Quỹ dự phòng tài chính	418		20.244.371.000	20.244.371.000
Lợi nhuận chưa phân phối	420		153.831.471.871	160.996.137.886
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		10.528.998.777	8.387.573.750
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		605.226.567.666	629.348.771.038
CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN				
		Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
Ngoại tệ các loại				
- USD		4.1	389.757,26	362.853,49



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Người lập/ Kế toán trưởng



HUYỀN SƠN PHƯỚC
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		107.930.554.380	115.377.359.829
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.105.329.107	1.029.415.391
Doanh thu thuần	10	5.1	106.825.225.273	114.347.944.438
Giá vốn hàng bán	11	5.2	46.829.795.190	41.198.819.102
Lợi nhuận gộp	20		59.995.430.083	73.149.125.336
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	9.035.364.074	14.139.713.713
Chi phí tài chính	22		397.461.333	2.116.860.743
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-
Chi phí bán hàng	24	5.4	11.700.990.109	11.803.678.883
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.5	19.125.541.286	21.577.486.852
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		37.806.801.429	51.790.812.571
Thu nhập khác	31	5.6	11.974.703.980	38.185.628.555
Chi phí khác	32		520.126.766	63.169.031
Lợi nhuận khác	40		11.454.577.214	38.122.459.524
Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	45		-	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		49.261.378.643	89.913.272.095
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	17.200.505.093	13.620.283.408
(Thu nhập) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.7	(4.564.976.858)	6.409.451.977
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	60		36.625.850.408	69.883.536.710
Phân bổ cho :				
- Cổ đông thiểu số	61		5.159.394.765	7.331.832.525
- Chủ sở hữu Công ty (*)			31.466.455.643	62.551.704.185
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Bảo Tuổi Trẻ)		4.20	4.840.263.174	5.247.064.343
Lợi nhuận sau thuế của chủ sở hữu Công ty	62	5.8	26.626.192.469	57.304.639.842
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.8	1.452	3.125

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



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Người lập/ Kế toán trưởng



HUỲNH SƠN PHƯỚC
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Mã số	2013 VND	2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	49.261.378.643	89.913.272.095
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	7.221.308.041	7.816.702.439
Các khoản dự phòng	03	1.086.816.468	1.764.575.683
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(40.369.354)	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(8.960.349.319)	(44.505.893.233)
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	48.568.784.479	54.988.656.984
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(2.373.689.440)	3.573.712.837
Tăng hàng tồn kho	10	(10.016.003.644)	(17.778.936.127)
(Giảm)/ tăng các khoản phải trả	11	(3.878.135.202)	6.464.323.386
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(296.283.014)	67.125.788
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(15.739.156.770)	(23.993.234.407)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	51.381.800	2.442.496.010
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(4.571.830.535)	(3.424.756.381)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	11.745.067.674	22.339.388.090
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm tài sản cố định	21	(2.871.391.802)	(9.851.695.646)
Tiền thu thanh lý tài sản cố định	22	-	152.899.999
Tiền chi cho vay	23	-	(4.000.000.000)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(270.000.000)	(1.118.500.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	33.324.800.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	8.722.390.141	14.139.713.713
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	38.905.798.339	(677.581.934)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(39.153.346.143)	(44.875.424.494)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(39.153.346.143)	(44.875.424.494)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ	50	11.497.519.870	(23.213.618.338)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ	60	114.499.955.934	137.713.574.272
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	40.369.354	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ	70	126.037.845.158	114.499.955.934



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Người lập/ Kế toán trưởng



HUỲNH SƠN PHƯỚC
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2014

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty

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

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

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

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

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

Các công ty con

Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 :

- Địa chỉ : tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
- Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 77%;
- Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.

Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 :

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

Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn :

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

Công ty TNHH MTV 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.

Công ty TNHH Khoáng Sản Sài Gòn Thế Kỷ 21 :

- Địa chỉ : Khu biệt thự Sunny, khu phố Long Sơn, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận;
- Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 51%;
- Hoạt động chính : chế biến xỉ titan.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Vốn góp vào các công ty con :

Công ty	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 31/12/2013 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Sao Mai Thế Kỳ 21	11.800.000.000	77	9.086.000.400	-
Hàm Tân Thế Kỳ 21	80.000.000.000	100	80.000.000.000	-
Khải Hoàn	1.750.000.000	100	1.750.000.000	-
MTV Thế Kỳ 21	10.000.000.000	100	-	(10.000.000.000)
Khoáng sản Sài Gòn Thế Kỳ 21	100.000.000.000	51	3.200.000.000	(47.800.000.000)

Công ty liên doanh, liên kết

Công ty cổ phần Codona Thế Kỳ 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 Kỳ 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 VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2013 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Codona Thế Kỳ 21	50.000.000.000	50%	16.818.808.000	(8.181.192.000)
Indochina Thế Kỳ 21	108.000.000.000	25%	27.553.448.342	-
Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	83.480.000.000	20%	16.696.000.000	-

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất :

- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Khải Hoàn
- Công ty TNHH Khoáng sản Sài Gòn Thế Kỷ 21

Các công ty con không được hợp nhất :

- Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21 do chưa triển khai hoạt động

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

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

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

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

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

3.4 Hàng tồn kho

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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 xoá sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.7 Xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

3.9 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

3.10 Chi phí trả trước dài hạn

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

3.11 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

3.12 Chi phí phải trả

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

3.13 Trích lập các quỹ

Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ

Theo Điều lệ công ty, lợi nhuận sau thuế sẽ được trích lập các quỹ: Quỹ khen thưởng phúc lợi với mức trích 5% lợi nhuận sau thuế; Quỹ dự trữ bắt buộc (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.

Tiền lãi

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt tồn quỹ	485.400.424	607.097.432
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.628.601.286	8.425.362.163
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	120.923.843.448	105.467.496.339
	<u>126.037.845.158</u>	<u>114.499.955.934</u>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn không quá 3 tháng có gốc ngoại tệ là 389.757,26 USD tương đương 8.198.933.723 VND.

4.2 Đầu tư ngắn hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 3 đến 6 tháng	2.000.000.000	3.000.000.000
Cho vay tiền/ lãi suất 10%/năm, đến hạn 30/06/2014	2.000.000.000	1.000.000.000
	<u>4.000.000.000</u>	<u>4.000.000.000</u>

4.3 Các khoản phải thu khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	2.733.000	12.684.074
Lãi dự thu	237.959.178	-
Cho mượn tiền	423.308.800	594.420.000
Ký quỹ đền bù đất KDC Sông Giồng	1.683.244.730	1.683.244.730
Phải thu khác (*)	1.225.793.300	494.995.796
	<u>3.573.039.008</u>	<u>2.785.344.600</u>

(*) : Trong đó, số dư phải thu khó đòi là 1.017.155.135 VND và đã được lập dự phòng.

4.4 Dự phòng các khoản phải thu khó đòi

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	<u>(1.017.155.135)</u>	<u>(327.800.000)</u>

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

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	327.800.000	327.800.000
Trích lập trong năm	689.355.135	-
Số dư cuối năm	<u>1.017.155.135</u>	<u>327.800.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

4.5 Hàng tồn kho

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Nguyên vật liệu	2.053.902.770	1.805.454.482
Công cụ dụng cụ	227.112.725	296.334.691
Chi phí đầu tư dự án:	280.233.246.708	270.421.948.470
- Khu dân cư Sông Giồng, quận 2	8.938.248.857	8.486.730.173
- Khu dân cư Phước Long B – quận 9	126.022.060.272	125.996.929.364
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn	70.323.202.922	69.866.959.650
- Khu cao ốc – căn hộ Huỳnh Tấn Phát, quận 7	73.319.967.597	64.882.055.294
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	325.625.622	308.921.903
- Dự án Phong Điền, Bình Thuận	1.304.141.438	880.352.086
Hàng hóa	226.277.873	200.798.789
	<u>282.740.540.076</u>	<u>272.724.536.432</u>

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

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	246.848.341.919	238.430.009.100
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng và thiết kế, đo vẽ	29.362.018.853	29.182.564.035
Chi phí lãi vay được vốn hóa	1.395.976.772	1.395.976.772
Các chi phí khác	2.626.909.164	1.413.398.563
	<u>280.233.246.708</u>	<u>270.421.948.470</u>

4.6 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	64.678.724	101.456.276
Thuê bãi đậu xe	655.209.235	467.144.573
Các chi phí khác	326.395.405	507.645.317
	<u>1.046.283.364</u>	<u>1.076.246.166</u>

4.7 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tạm ứng nhân viên	720.353.537	933.287.537
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	10.000.000	25.000.000
	<u>730.353.537</u>	<u>958.287.537</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

4.8 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Tài sản khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Vào ngày 01/01/2013	59.076.325.375	6.633.426.844	4.062.273.611	1.337.468.783	17.098.152.642	88.207.647.255
Mua sắm trong năm	-	263.916.000	-	-	49.500.000	313.416.000
Tặng từ xây dựng cơ bản	93.934.545	-	-	-	-	93.934.545
Phân loại lại (*)	(95.181.768)	(835.444.157)	(51.645.772)	(785.683.901)	(244.085.569)	(2.012.041.167)
Vào ngày 31/12/2013	59.075.078.152	6.061.898.687	4.010.627.839	551.784.882	16.903.567.073	86.602.956.633
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2013	27.977.666.761	4.473.119.543	4.059.356.035	1.058.909.783	9.912.812.385	47.481.864.507
Khấu hao trong năm	3.660.503.914	629.779.991	761.112	92.587.105	1.229.059.286	5.612.691.408
Phân loại lại (*)	(36.276.827)	(582.012.930)	(49.489.308)	(704.102.000)	(164.575.343)	(1.536.456.408)
Vào ngày 31/12/2013	31.601.893.848	4.520.886.604	4.010.627.839	447.394.888	10.977.296.328	51.558.099.507
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2013	31.098.658.614	2.156.493.633	2.917.576	278.559.000	7.189.153.925	40.725.782.748
Vào ngày 31/12/2013	27.473.184.304	1.541.012.083	-	104.389.994	5.926.270.745	35.044.857.126

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 20.484.006.484 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 19.559.353.850 VND).

(*) Trong năm, một số tài sản cố định có nguyên giá dưới 30 triệu được phân loại lại chi phí trả trước - công cụ dụng cụ xuất dùng theo hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013.

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

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

4.9 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán VND	Chi phí đền bù giải tỏa VND	Quyền sử dụng đất ổn định	Chi phí lập đề án khai thác các mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Vào ngày 01/01/2013	45.662.840	15.584.734.702	200.000.000	60.000.000	400.000.000	16.290.397.542
Tăng trong năm	-	-	-	701.405.136	-	701.405.136
Vào ngày 31/12/2013	45.662.840	15.584.734.702	200.000.000	761.405.136	400.000.000	16.991.802.678
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2013	45.662.840	2.080.191.380	-	60.000.000	174.999.980	2.360.854.200
Khấu hao trong năm	-	238.442.928	-	21.746.752	24.999.996	285.189.676
Vào ngày 31/12/2013	45.662.840	2.318.634.308	-	81.746.752	199.999.976	2.646.043.876
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2013	-	13.504.543.322	200.000.000	-	225.000.020	13.929.543.342
Vào ngày 31/12/2013	-	13.266.100.394	200.000.000	679.658.384	200.000.024	14.345.758.802

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 984.694.422 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 984.694.422 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	14.685.606.977	8.150.983.983
Tăng trong năm	2.301.504.754	8.142.823.226
Kết chuyển tăng tài sản cố định hữu hình trong năm	(93.934.545)	(1.381.054.777)
Kết chuyển tăng tài sản cố định vô hình trong năm	(701.405.136)	-
Kết chuyển chi phí trong năm	(71.090.550)	(227.145.455)
Số dư cuối năm	16.120.681.500	14.685.606.977

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

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí xây dựng khu du lịch Mỏm Đá Chim	104.000.000	104.000.000
Chi tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	10.992.323.182	10.992.323.182
Chi phí mỏ khoáng Vĩnh Phương 2	4.369.266.499	2.891.788.108
Chi phí xây dựng khác	655.091.819	697.495.687
	16.120.681.500	14.685.606.977

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 01/01/2013	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	35.811.198.868
Vào ngày 31/12/2013	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	35.811.198.868
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2013	782.375.799	18.199.372.618	1.655.717.912	20.637.466.329
Khấu hao trong năm	-	1.031.241.441	292.185.516	1.323.426.957
Vào ngày 31/12/2013	782.375.799	19.230.614.059	1.947.903.428	21.960.893.286
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2013	2.151.533.451	7.373.279.166	5.648.919.922	15.173.732.539
Vào ngày 31/12/2013	2.151.533.451	6.342.037.725	5.356.734.406	13.850.305.582

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 5.127.565.585 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 4.312.811.949 VND).

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

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

4.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	61.068.256.342	104.625.256.342
- Công ty cổ phần Codona Thế Kỳ 21 (a)	16.818.808.000	16.548.808.000
- Công ty cổ phần Indochina Thế Kỳ 21 Resort (b)	27.553.448.342	27.553.448.342
- Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài (c)	16.696.000.000	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 mệnh giá 10.000 VND/CP (d)	6.750.000.000	6.750.000.000
- Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12 (e)	34.000.000.000	34.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính (f)	(2.162.037.016)	(1.764.575.683)
- Công ty Chứng khoán Viễn Đông	(2.162.037.016)	(1.764.575.683)
	99.656.219.326	143.610.680.659

(a) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Codona Thế Kỳ 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 2013, Công ty đã góp được 16.818.808.000 VND. Hiện nay, công ty này đang trong giai đoạn quy hoạch và đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.

(b) Công ty cổ phần Indochina Thế Kỳ 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 Kỳ 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.

(c) 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, đã điều chỉnh lần 1 vào ngày 29 tháng 1 năm 2013, theo đó, Công ty sở hữu 20% vốn điều lệ.

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

Trong năm 2013, Công ty đã tiến hành chuyển nhượng 52,5% vốn góp của Công ty trong dự án cho Công ty Soleman Services S.A. với giá trị chuyển nhượng là 43,827 tỷ VND tương đương với 2,1 triệu USD.

Ngoài ra, theo Nghị quyết số 08/2013/NQ-HĐQT vào ngày 22 tháng 11 năm 2013, Hội đồng quản trị đã thông qua việc Công ty sẽ tiến hành chuyển nhượng thêm 15% vốn góp của công ty trong dự án cho Công ty Soleman Services S.A với giá trị chuyển nhượng là 12.522.000.000 VND, việc chuyển nhượng này sẽ được thực hiện trong năm 2014.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỲ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

- (d) 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 2013, khoản lỗ lũy kế của Công ty Chứng khoán Viễn Đông là 43 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.
- (e) Đây là giá trị khoản góp vốn vào dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 11/HĐ-2009 ngày 12 tháng 10 năm 2009 với Công ty TNHH MTV Phát triển Gia Cư, theo đó, Công ty góp 49,43% tổng số chi phí thực hiện dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp 34 tỷ đồng để chi trả chi phí quyền sử dụng đất.
- (f) Biến động trong năm của dự phòng giảm giá đầu tư tài chính như sau :

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	1.764.575.683	-
Trích lập trong năm	397.461.333	1.764.575.683
Số dư cuối năm	2.162.037.016	1.764.575.683

4.13 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí cải tạo cảnh quang	593.877.828	-
Chi phí công cụ xuất dùng	1.128.267.572	920.314.825
	1.722.145.400	920.314.825

4.14 Thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại / (thuế thu nhập hoãn lại phải trả) phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ / (chịu thuế) :		
Chi phí phải trả	330.000.000	892.976.912
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	25.385.528	-
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 tỷ giá chưa thực hiện	(136.939.765)	(145.521.030)
	218.445.763	(4.346.531.095)

4.15 Tài sản dài hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Ký quỹ phục hồi môi trường đối với mỏ bùn	137.686.587	97.963.424
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng	16.950.937	16.950.937
	154.637.524	114.914.361

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

4.16 Thuế

Thuế phải thu

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa (tại công ty con)	<u>897.507</u>	-

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng	630.236.020	1.175.145.929
Thuế tiêu thụ đặc biệt	127.884.051	82.275.734
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.722.476.230	4.260.230.400
Thuế thu nhập cá nhân	74.626.590	214.731.672
Thuế tài nguyên	15.874.480	14.332.150
Phí môi trường	43.287.284	43.098.858
	<u>6.614.384.655</u>	<u>5.789.814.743</u>

4.17 Chi phí phải trả

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí đền bù đất KDC Sông Giồng	1.500.000.000	1.500.000.000
Chi phí phải trả nhà thầu	1.042.926.903	1.514.876.368
Thù lao Hội đồng quản trị	102.000.000	-
Chi phí tư vấn - dự án Bãi Dài	-	1.599.958.182
	<u>2.644.926.903</u>	<u>4.614.834.550</u>

4.18 Phải trả khác, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	275.646.664	240.545.283
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh	4.840.263.174	5.247.064.343
Cổ tức còn phải trả	316.919.300	291.370.400
Công ty Soleman Services S.A. – liên quan dự án Bãi Dài	-	10.414.000.000
Các khoản phải trả khác	303.784.674	401.494.275
	<u>5.736.613.812</u>	<u>16.594.474.301</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	6.506.763.963	3.192.844.765
Phát sinh trong năm :		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/thuộc chủ sở hữu Công ty	2.035.027.784	3.895.941.793
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/thuộc cổ đông thiểu số	257.969.738	366.591.626
Thu khác	36.381.800	47.171.300
Sử dụng quỹ		
- Chi khen thưởng phúc lợi	(3.624.867.342)	(2.995.785.521)
- Thu lại tiền cho nhân viên mượn	-	2.000.000.000
Số dư cuối năm	5.211.275.943	6.506.763.963

4.20 Phải trả khác, phải nộp dài hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	5.512.759.780	5.835.999.810
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	34.887.293.659
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(b))	6.335.550.000	6.335.550.000
	61.070.132.485	61.393.372.515

Trong năm 2013, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 4.840.263.174 VND (năm 2012 là 5.247.064.343 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.

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

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

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính (DPTC) VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Năm trước							
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 lập quỹ DPTC	-	-	-	-	2.498.030.106	(2.498.030.106)	-
Trích lập 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
Năm nay							
Số dư 01/01/2013	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
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	31.466.455.643	31.466.455.643
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(2.035.027.784)	(2.035.027.784)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(31.171.830.700)	(31.171.830.700)
Thưởng HĐQT	-	-	-	-	-	(584.000.000)	(584.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	(4.840.263.174)	(4.840.263.174)
Số dư 31/12/2013	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	13.785.089.045	20.244.371.000	153.831.471.871	509.493.625.214

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 2013, Công ty đã mua lại 1.000.000 cổ phiếu quỹ với tổng số tiền là 18.474.260.952 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

	2013 VND	2012 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	193.363.710.000	193.363.710.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Trừ : Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá)	<u>(10.000.000.000)</u>	<u>(10.000.000.000)</u>
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	31.171.830.700	34.839.104.900

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 vào ngày 13 tháng 4 năm 2013, cổ tức năm 2012 được chia theo tỷ lệ là 20%, trong đó năm 2012 đã tạm chia 10%, năm 2013 chia 10% còn lại tương ứng với 18.336.371.000 VND.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị ngày 4 tháng 10 năm 2013, cổ tức năm 2013 được tạm chia theo tỷ lệ là 7% tương ứng với 12.835.459.700 VND.

Cổ phiếu

-	31/12/2013	01/01/2013
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

	2013 VND	2012 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	107.930.554.380	115.377.359.829
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	24.300.383.859	26.261.593.243
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	65.900.914.383	72.110.184.321
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	17.653.801.593	16.982.400.448
Doanh thu dịch vụ khác	75.454.545	23.181.817
Các khoản giảm trừ (thuế tiêu thụ đặc biệt)	(1.105.329.107)	(1.029.415.391)
Doanh thu thuần	<u>106.825.225.273</u>	<u>114.347.944.438</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỸ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

5.2 Giá vốn hàng bán

	2013 VND	2012 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	9.746.905.372	8.686.435.681
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bồn	19.136.814.061	18.316.486.862
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	17.946.075.757	14.195.896.559
	46.829.795.190	41.198.819.102

Giá vốn hàng bán theo yếu tố :

	2013 VND	2012 VND
Chi phí nguyên vật liệu	8.596.657.942	8.499.791.536
Chi phí nhân công	18.222.966.749	15.149.013.208
Chi phí khấu hao	5.883.655.995	6.436.117.305
Chi phí khác	14.126.514.504	11.113.897.053
	46.829.795.190	41.198.819.102

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2013 VND	2012 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và tiền cho vay	8.960.349.319	14.139.713.713
Lãi chênh lệch tỷ giá	75.014.755	-
	9.035.364.074	14.139.713.713

5.4 Chi phí bán hàng

	2013 VND	2012 VND
Chi phí nhân viên	2.007.432.123	1.680.058.943
Chi phí khấu hao tài sản cố định	904.069.906	906.779.656
Các chi phí khác	8.789.488.080	9.216.840.284
	11.700.990.109	11.803.678.883

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2013 VND	2012 VND
Chi phí nhân viên	12.114.825.095	14.092.666.844
Chi phí khấu hao tài sản cố định	433.582.140	473.805.478
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	689.355.135	-
Các chi phí khác	5.887.778.916	7.011.014.530
	19.125.541.286	21.577.486.852

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

5.6 Thu nhập khác

	2013 VND	2012 VND
Ban Giải phóng mặt bằng Quận 2 hoàn trả lại tiền đền bù cho hộ dân tại Khu dân cư Sông Giồng do Công ty đã đổi lại đất	11.854.223.622	-
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 khi góp vốn liên doanh	-	30.563.921.864
Hoàn nhập dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	436.968.826
Thu thanh lý tài sản cố định	-	152.899.999
Thu khác	120.480.358	371.837.866
	11.974.703.980	38.185.628.555

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

	2013 VND	2012 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.200.505.093	13.620.283.408
Chi phí/ (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(4.564.976.858)	6.409.451.977
	12.635.528.235	20.029.735.385

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2013 VND	2012 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	49.261.378.643	89.913.272.095
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chênh lệch vĩnh viễn		
Chi phí không được khấu trừ	1.156.646.384	560.566.510
Chênh lệch tạm thời		
Chênh lệch đánh giá tài sản dự án Bãi Dài	20.375.947.909	(20.375.947.909)
Chi phí trích trước chưa chi	-	1.599.958.182
Chi phí trích trước đã chi/hoàn nhập	(2.071.907.647)	(6.861.818.182)
Chi phí công cụ dụng cụ phân bổ	(1.069.816.506)	-
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư	(40.369.354)	-
Lợi nhuận tính thuế	67.611.879.429	64.836.030.696
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành	16.902.968.919	16.209.007.675
Giảm trừ 30% thuế TNDN năm 2012	-	(2.588.724.267)
Bổ sung thuế TNDN năm trước	297.536.174	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.200.505.093	13.620.283.408

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Thu nhập)/ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
	2013	2012
	VND	VND
(Thu nhập)/ Chi phí thuế hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời :		
- Chi phí phải trả	562.976.912	1.315.465.000
- Chi phí trả trước - công cụ dụng cụ phân bổ	(25.385.528)	-
- Chênh lệch tỷ giá đo đánh giá lại số dư	(8.581.265)	-
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản đem liên doanh	(5.093.986.977)	5.093.986.977
	<u>(4.564.976.858)</u>	<u>6.409.451.977</u>
5.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
	2013	2012
Lợi nhuận sau thuế của chủ sở hữu Công ty	26.626.192.469 VND	57.304.639.842 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.336.371 CP	18.336.371 CP
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>1.452 VND/CP</u>	<u>3.125 VND/CP</u>

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

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

	2013
	VND
Chuyển Khoản trả trước của Công ty Soleman Services S.A. đảm bảo thực hiện dự án đầu tư khu du lịch Bãi Dài, Cam Ranh trong năm 2012 thành tiền mua lại vốn của Công ty trong Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	10.414.000.000

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

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

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; dịch vụ tắm khoáng, bùn; dịch vụ nhà hàng, khách sạn và dịch vụ khác.

Kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012

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	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Doanh thu bán cho bên ngoài	-	-	24.300	26.262	64.822	71.107	17.628	16.956	75	23	106.825	114.348
Giá vốn	-	-	(9.747)	(8.686)	(19.137)	(18.316)	(17.946)	(14.196)	-	-	(46.830)	(41.199)
Kết quả bộ phận	-	-	14.553	17.576	45.685	52.791	(318)	2.760	75	23	59.995	73.149
Chi phí không phân bổ											(30.827)	(33.381)
Doanh thu tài chính											9.035	14.140
Chi phí tài chính											(397)	(2.117)
Lợi nhuận khác	11.854	37.224	-	-	-	-	-	-	121	898	11.455	38.122
Thuế TNDN hiện hành											(17.200)	(13.620)
Thuế TNDN hoãn lại											4.565	(6.409)
Lợi nhuận sau thuế											38.626	69.884
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	26	2.565	7.832	50	1.156	-	78	2.615	9.092
Chi phí khấu hao	-	-	1.405	1.627	1.196	1.210	4.618	4.946	2	33	7.221	7.816

Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012

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	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Tài sản bộ phận	281.568	272.884	14.365	15.828	35.065	32.969	42.637	48.124	104.336	144.062	477.971	513.867
Tài sản không phân bổ											127.255	115.482
Cộng tài sản											605.226	629.349
Nợ phải trả bộ phận	37.570	39.246	24.875	26.152	1.272	2.689	2.327	1.342	6.336	17.297	72.380	86.726
Nợ phải trả không phân bổ											12.824	17.577
Cộng nợ phải trả											85.204	104.303

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	126.038	114.500	126.038	114.500
Phải thu khách hàng	1.134	1.041	1.134	1.041
Phải thu khác	2.556	2.458	2.556	2.458
	129.728	117.999	129.728	117.999
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	510	1.210	510	1.210
Các khoản phải trả khác	8.090	20.918	8.090	20.918
	8.600	22.128	8.600	22.128

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 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012. Tuy nhiên Ban Giám đốc ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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

Nội dung nghiệp vụ	2013 VND	2012 VND
Báo Tuổi trẻ (cổ đông) Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.840.263.174	5.247.064.343
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 Góp vốn	270.000.000	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	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Báo Tuổi Trẻ Phải trả - lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.840.263.174	5.247.064.343

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

	2013 VND	2012 VND
Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác	3.489.396.600	3.333.501.450



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Người lập/ Kế toán trưởng



HUYNH SƠN PHƯỚC
 Tổng Giám đốc
 TP Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2014



**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP
LUẬT CỦA CÔNG TY**