

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1-3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5-6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9-26

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

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

1. Công ty

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") (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 được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2011 với mã chứng khoán là C21.

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

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%

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%

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% (trực tiếp là 98,86% và gián tiếp qua công ty con là 1,14%)

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%

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc 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 (miễn nhiệm vào ngày 13 tháng 4 năm 2013)
Ông Vũ Văn Bình	Thành viên (miễn 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 (miễn nhiệm vào ngày 13 tháng 4 năm 2013)
Bà Nguyễn Thị Hồng Châu	Thành viên (miễn nhiệm vào ngày 13 tháng 4 năm 2013)
Ông Đinh Minh Trung	Thành viên (miễn 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 của Công ty 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 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.

5. Kiểm toán viên

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

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

6. Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty 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 của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính 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;
- Lập các báo cáo tài chính 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.

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 của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính của Công ty 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 đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty 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, và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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(A) /020.HCM.2013

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông
Các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban Giám đốc

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần Thể kỷ 21 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14 tháng 3 năm 2014 từ trang 5 đến trang 26, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 của Công ty 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 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 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 của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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. 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.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Thể kỷ 21 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.

**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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		381.229.244.791	367.548.825.153
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	99.047.904.815	95.032.821.527
Tiền	111		2.436.009.659	6.530.839.005
Các khoản tương đương tiền	112		96.611.895.156	88.501.982.522
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Các khoản phải thu	130	4.2	2.898.081.523	2.708.207.206
Phải thu khách hàng	131		147.198.725	404.516.102
Trả trước cho người bán	132		651.205.068	198.262.300
Các khoản phải thu khác	135		2.427.477.730	2.433.228.804
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(327.800.000)	(327.800.000)
Hàng tồn kho	140	4.3	278.929.105.270	269.541.596.384
Hàng tồn kho	141		278.929.105.270	269.541.596.384
Tài sản ngắn hạn khác	150		354.153.183	266.200.036
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		319.705.183	187.868.422
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	81.614
Tài sản ngắn hạn khác	158		34.448.000	78.250.000
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		178.987.568.240	225.788.795.094
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Tài sản cố định	220		112.444.466	255.776.573
Tài sản cố định hữu hình	221	4.4	112.444.466	255.776.573
Nguyên giá	222		3.695.538.162	4.357.085.631
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.583.093.696)	(4.101.309.058)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45.662.840)	(45.662.840)
Bất động sản đầu tư	240	4.5	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	4.6	164.831.757.957	210.359.285.982
Đầu tư vào công ty con	251		94.117.150.000	90.917.150.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		76.068.256.342	119.625.256.342
Đầu tư dài hạn khác	258		40.750.000.000	40.750.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(46.103.648.385)	(40.933.120.360)
Tài sản dài hạn khác	260		193.060.235	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.7	193.060.235	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		560.216.813.031	593.337.620.247

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		77.070.235.315	95.851.357.968
Nợ ngắn hạn	310		16.000.102.830	30.111.454.358
Phải trả cho người bán	312		107.490.950	762.176.210
Người mua trả tiền trước	313		187.471.688	361.309.552
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.8	4.422.005.685	3.332.428.788
Phải trả công nhân viên	315		1.075.046.833	945.714.250
Chi phí phải trả	316	4.9	1.602.000.000	3.571.907.647
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.10	5.421.389.331	16.286.172.800
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.11	3.184.698.343	4.851.745.111
Nợ dài hạn	330		61.070.132.485	65.739.903.610
Phải trả dài hạn khác	333	4.12	61.070.132.485	61.393.372.515
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	4.7	-	4.346.531.095
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		483.146.577.716	497.486.262.279
Vốn chủ sở hữu	410	4.13	483.146.577.716	497.486.262.279
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		13.317.849.091	13.317.849.091
Quỹ dự phòng tài chính	418		19.336.371.000	19.336.371.000
Lợi nhuận chưa phân phối	420		128.859.664.327	143.199.348.890
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		560.216.813.031	593.337.620.247

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



HUỖNH SƠN PHƯỚC
 Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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		24.375.838.404	26.284.775.060
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	10	5.1	24.375.838.404	26.284.775.060
Giá vốn hàng bán	11	5.2	9.746.905.372	8.686.435.681
Lợi nhuận gộp	20		14.628.933.032	17.598.339.379
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	16.364.911.815	23.878.623.827
Chi phí tài chính	22	5.4	5.170.528.025	2.859.660.738
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
Chi phí bán hàng	24		43.311.191	79.417.770
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.5	8.908.713.531	10.072.683.467
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		16.871.292.100	28.465.201.231
Thu nhập khác	31	5.6	11.857.429.882	37.732.081.671
Chi phí khác	32		314.927.285	60.906.020
Lợi nhuận khác	40		11.542.502.597	37.671.175.651
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		28.413.794.697	66.136.376.882
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	9.525.586.752	6.353.789.248
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.7	(4.539.591.330)	6.409.451.977
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)			23.427.799.275	53.373.135.657
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ)		4.10	4.840.263.174	5.247.064.343
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		18.587.536.101	48.126.071.314

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



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Người lập/ Kế toán trưởng



HUỖNH SƠN PHƯỚC
Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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		24.375.838.404	26.284.775.060
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	10	5.1	24.375.838.404	26.284.775.060
Giá vốn hàng bán	11	5.2	9.746.905.372	8.686.435.681
Lợi nhuận gộp	20		14.628.933.032	17.598.339.379
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	16.364.911.815	23.878.623.827
Chi phí tài chính	22	5.4	5.170.528.025	2.859.660.738
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
Chi phí bán hàng	24		43.311.191	79.417.770
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.5	8.908.713.531	10.072.683.467
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		16.871.292.100	28.465.201.231
Thu nhập khác	31	5.6	11.857.429.882	37.732.081.671
Chi phí khác	32		314.927.285	60.906.020
Lợi nhuận khác	40		11.542.502.597	37.671.175.651
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		28.413.794.697	66.136.376.882
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	9.525.586.752	6.353.789.248
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.7	(4.539.591.330)	6.409.451.977
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)			23.427.799.275	53.373.135.657
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ)		4.10	4.840.263.174	5.247.064.343
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		18.587.536.101	48.126.071.314

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



NGUYỄN THỊ MINH TÀN
Người lập/ Kế toán trưởng



HUỖNH SƠN PHƯỚC
Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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	28.413.794.697	66.136.376.882
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.404.650.945	1.657.179.492
Các khoản dự phòng	03	5.170.528.025	2.858.018.021
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(40.369.354)	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(16.289.897.060)	(54.443.909.327)
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	18.658.707.253	16.207.665.068
(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09	(57.790.703)	64.032.075.181
Tăng hàng tồn kho	10	(9.387.508.886)	(17.396.252.036)
Giảm các khoản phải trả	11	(3.072.097.023)	7.565.837.549
Tăng chi phí trả trước	12	(69.728.642)	(131.522.742)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(8.425.782.250)	(6.927.222.614)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	2.395.324.710
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(3.422.436.732)	(2.439.469.112)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(5.776.636.983)	63.306.436.004
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm tài sản cố định	21	-	(104.247.727)
Tiền thu thanh lý tài sản cố định	22	-	1.363.636
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(3.470.000.000)	(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	16.289.897.060	23.878.623.827
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	46.144.697.060	22.657.239.736
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền mua cổ phiếu quỹ	32	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(36.393.346.143)	(40.275.424.494)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(36.393.346.143)	(40.275.424.494)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	3.974.713.934	45.688.251.246
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	95.032.821.527	49.344.570.281
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	40.369.354	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	99.047.904.815	95.032.821.527



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 đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

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

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

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

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

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, tổng số nhân viên của Công ty là 57 người (vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 66 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính được lập và trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), được lập theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, được lập dự phòng theo Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính, như sau :
 - * 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
 - * 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
 - * 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
 - * 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi : Căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

3.4 Hàng tồn kho

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giảm giá trị chi phí đầu tư xây dựng dự án thuộc quyền sở hữu của Công ty có thể xảy ra dựa trên bằng chứng hợp lý về sự giảm giá trị vào thời điểm cuối năm tài chính. Các khoản tăng hoặc giảm dự phòng này được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

3.8 Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

3.9 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

3.10 Chi phí phải trả

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

3.11 Trích lập các quỹ

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

3.12 Doanh thu

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Thu nhập từ lợi nhuận được chia

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

3.13 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25% thu nhập chịu thuế.

3.14 Các bên có liên quan

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

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

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Khải Hoàn	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Khoáng Sản Sài Gòn Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	Việt Nam	Công ty liên doanh
Báo Tuổi trẻ	Việt Nam	Cổ đồng

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	31/12/2012 VND
Tiền mặt tồn quỹ	340.842.572	169.198.674
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.095.167.087	6.361.640.331
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	96.611.895.156	88.501.982.522
	99.047.904.815	95.032.821.527

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

4.2 Các khoản phải thu

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải thu khách hàng	147.198.725	404.516.102
Ứng trước cho nhà cung cấp	651.205.068	198.262.300
Các khoản phải thu khác (a)	2.427.477.730	2.433.228.804
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (b)	(327.800.000)	(327.800.000)
	2.898.081.523	2.708.207.206

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

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	2.733.000	12.684.074
Phải thu nhân viên/cho mượn tiền	205.500.000	289.500.000
Ký quỹ đền bù đất KDC Sông Giồng	1.683.244.730	1.683.244.730
Phải thu khác (*)	536.000.000	447.800.000
	2.427.477.730	2.433.228.804

(*) : Trong đó, số dư phải thu khó đòi đã được lập dự phòng là 327.800.000 VND.

(b) 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	-	-
Số dư cuối năm	327.800.000	327.800.000

4.3 Hàng tồn kho

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- 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
	278.929.105.270	269.541.596.384

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

	31/12/2013 VND	31/12/2012 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	1.322.767.726	533.046.477
	278.929.105.270	269.541.596.384

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

4.4 Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2013	617.101.119	2.832.521.662	907.462.850	4.357.085.631
Phân loại lại (*)	(195.274.119)	-	(466.273.350)	(661.547.469)
Vào ngày 31/12/2013	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	3.695.538.162
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2013	518.536.722	2.832.521.662	750.250.674	4.101.309.058
Khấu hao trong năm	25.622.720	-	55.601.268	81.223.988
Phân loại lại (*)	(156.707.442)	-	(442.731.908)	(599.439.350)
Vào ngày 31/12/2013	387.452.000	2.832.521.662	363.120.034	3.583.093.696
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2013	98.564.397	-	157.212.176	255.776.573
Vào ngày 31/12/2013	34.375.000	-	78.069.466	112.444.466

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 3.446.762.462 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 3.962.272.440 VND).

(*) Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ tài chính, một số tài sản cố định có nguyên giá dưới 30 triệu không đủ tiêu chuẩn để xem là tài sản cố định được xóa sổ (nếu đã khấu hao hết) hoặc phân loại lại sang chi phí trả trước.

4.5 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
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 (ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 4.312.811.949 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

4.6 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

		31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Đầu tư vào công ty con		94.117.150.000	90.917.150.000
- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	(a)	9.187.150.000	9.187.150.000
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	(b)	80.000.000.000	80.000.000.000
- Công ty TNHH TM XD Khải Hoàn	(c)	1.730.000.000	1.730.000.000
- Công ty TNHH Khoáng Sản Sài Gòn Thế Kỷ 21	(d)	3.200.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		76.068.256.342	119.625.256.342
- Công ty TNHH Tân Uyên	(e)	15.000.000.000	15.000.000.000
- Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	(f)	16.818.808.000	16.548.808.000
- Công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort	(g)	27.553.448.342	27.553.448.342
- Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	(h)	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	(i)	6.750.000.000	6.750.000.000
- Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12	(j)	34.000.000.000	34.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính		(46.103.648.385)	(40.933.120.360)
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	(b)	(28.939.184.963)	(24.168.544.677)
- Công ty TNHH Khoáng Sản Sài Gòn Thế Kỷ 21	(d)	(2.426.406)	-
- Công ty TNHH Tân Uyên	(e)	(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
- Công ty Chứng khoán Viễn Đông	(i)	(2.162.037.016)	(1.764.575.683)
		164.831.757.957	210.359.285.982

(a) Đây là khoản tiền chi góp vốn vào Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 (chiếm 77% vốn điều lệ) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH có 2 thành viên trở lên số 072501 ngày 23 tháng 7 năm 1999, đã đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 28 tháng 7 năm 2009. Hoạt động chính của công ty này là khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.

(b) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 (chiếm 100% vốn điều lệ) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH một thành viên số 4804000001 ngày 24 tháng 6 năm 2003, đã đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 9 tháng 11 năm 2011. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim.

Đến 31 tháng 12 năm 2013, Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 vẫn đang trong tình trạng lỗ và Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.

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

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

Đến 31 tháng 12 năm 2013, Công ty TNHH Khoáng Sản Sài Gòn Thế Kỷ 21 đang triển khai việc xin giấy phép xây dựng nhà máy chế biến xỉ titan tại Bình Thuận.

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

- (e) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH Tân Uyên (công ty liên kết, chiếm 41% vốn điều lệ của Công ty này); tuy nhiên đến nay công ty này đã ngưng hoạt động do tình hình thua lỗ, các bên tham gia đầu tư vẫn chưa thống nhất việc tuyên bố phá sản và toàn bộ tài sản đã được giao cho Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam – đại diện cho các chủ nợ – để bán thanh lý tài sản giải quyết nợ quá hạn tại Ngân hàng. Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất 100% cho khoản đầu tư này.
- (f) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (công ty liên doanh) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000331 ngày 22 tháng 8 năm 2006, theo đó, Công ty góp 50% vốn điều lệ tương đương với 25 tỷ đồng, và đến ngày 31 tháng 12 năm 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.
- (g) Công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 29 tháng 3 năm 2010 với Công ty Indochina Quảng Nam Resort Holding Ltd. và Công ty Indochina Quảng Nam Resort Holding II, được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận đầu tư số 331032000004 ngày 15 tháng 6 năm 2010, theo đó, Công ty sở hữu 25% vốn điều lệ công ty này bằng việc góp toàn bộ các khoản chi thực tế đã đầu tư xây dựng dự án khu du lịch Thế Kỷ 21, Điện Ngọc, được các bên thống nhất trị giá phần góp vốn liên doanh của Công ty là 27.553.448.342 VND, tương đương 1,5 triệu USD.

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

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

- (h) 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 của Công ty này là 16.696.000.000 VND.

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.

- (i) 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. Công ty đã lập dự phòng cho khoản tổn thất tài chính này.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

(j) Đây là giá trị khoản góp vốn vào dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12 theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 11/HĐ-2009 ngày 12 tháng 10 năm 2009 với Công ty TNHH MTV Phát triển Gia Cư, theo đó, Công ty góp 49,43% tổng số chi phí thực hiện dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp 34 tỷ đồng để chi trả chi phí quyền sử dụng đất.

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

	2013 VND	2012 VND
Số dự đầu năm	40.933.120.360	38.075.102.339
Trích lập trong năm	5.170.528.025	2.858.018.021
Số dự cuối năm	46.103.648.385	40.933.120.360

4.7 Thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2013 VND	31/12/2012 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) :		
Chênh lệch tăng do đánh giá lại tài sản khi góp vốn liên doanh - Dự án Bãi Dài	-	(5.093.986.977)
Lãi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện	(136.939.765)	(145.521.030)
Chi phí phải trả	330.000.000	892.976.912
	193.060.235	(4.346.531.095)

4.8 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế giá trị gia tăng	81.616.387	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.290.578.971	3.190.774.469
Thuế thu nhập cá nhân	49.810.327	141.654.319
	4.422.005.685	3.332.428.788

4.9 Chi phí phải trả

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí đền bù đất dự án Sông Giồng	1.500.000.000	1.500.000.000
Chi phí hạ tầng dự án Sông Giồng	-	471.949.465
Chi phí tư vấn - dự án Bãi Dài	-	1.599.958.182
Thù lao hội đồng quản trị	102.000.000	-
	1.602.000.000	3.571.907.647

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

4.10 Phải trả khác, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	155.240.467	142.820.467
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	108.966.390	190.917.590
	5.421.389.331	16.286.172.800

4.11 Quỹ khen thưởng, phúc lợi (“KTPL”)

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	4.851.745.111	2.082.557.440
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	1.171.389.964	2.668.656.783
Sử dụng quỹ	-	-
- Sử dụng chi KTPL	(2.838.436.732)	(1.899.469.112)
- Thu lại tiền cho nhân viên mượn	-	2.000.000.000
Số dư cuối năm	3.184.698.343	4.851.745.111

4.12 Phải trả khác, phải nộp dài hạn khác

	31/12/2013 VND	31/12/2012 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. – liên quan dự án Điện Ngọc (thuyết minh tại mục 4.6(g))	6.335.550.000	6.335.550.000
	61.070.132.485	61.393.372.515

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh khai thác cao ốc Yoco giữa Công ty và báo Tuổi Trẻ, tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50, lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng sau khi phân phối quỹ dự trữ bắt buộc (5%) và khen thưởng phúc lợi (5%) từ lợi nhuận này được chia đều cho 2 bên. Trong năm 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 THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính("DPTC") VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Công VND
Năm trước							
Số dư 01/01/2012	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	13.317.849.091	16.838.340.894	135.679.069.365	487.467.952.648
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	53.373.135.657	53.373.135.657
Trích lập quỹ DPTC	-	-	-	-	2.498.030.106	(2.498.030.106)	-
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(2.668.656.783)	(2.668.656.783)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(34.839.104.900)	(34.839.104.900)
Chi thường HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(600.000.000)	(600.000.000)
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)	13.317.849.091	19.336.371.000	143.199.348.890	497.486.262.279
Năm nay							
Số dư 01/01/2013	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	13.317.849.091	19.336.371.000	143.199.348.890	497.486.262.279
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	23.427.799.275	23.427.799.275
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(1.171.389.964)	(1.171.389.964)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(31.171.830.700)	(31.171.830.700)
Chi thường HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(584.000.000)	(584.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	(4.840.263.174)	(4.840.263.174)
Số dư 31/12/2013	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	13.317.849.091	19.336.371.000	128.859.664.327	483.146.577.716

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.

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)	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	183.363.710.000	183.363.710.000
 Chia cổ tức trong năm	 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

- Cổ phiếu phổ thông	31/12/2013	31/12/2012
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 cho thuê văn phòng	21.594.334.362	23.114.267.967
Doanh thu dịch vụ chung cư	2.706.049.497	3.147.325.276
Doanh thu dịch vụ khác	75.454.545	23.181.817
Doanh thu thuần	24.375.838.404	26.284.775.060

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 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	7.529.054.732	7.294.992.883
Giá vốn dịch vụ chung cư	2.217.850.640	1.391.442.798
	9.746.905.372	8.686.435.681

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2013 VND	2012 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	7.049.897.060	8.478.623.827
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.240.000.000	15.400.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	75.014.755	-
	16.364.911.815	23.878.623.827

5.4 Chi phí tài chính

	2013 VND	2012 VND
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	5.170.528.025	2.858.018.021
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	1.642.717
	5.170.528.025	2.859.660.738

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2013 VND	2012 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.184.023.125	6.804.300.783
Chi phí khấu hao tài sản	29.146.128	29.749.461
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	3.695.544.278	3.238.633.223
	8.908.713.531	10.072.683.467

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	-	251.609.528
Thu thanh lý tài sản cố định	-	1.363.636
Thu khác	3.206.260	255.186.643
	11.857.429.882	37.732.081.671

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”)

	2013 VND	2012 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.525.586.752	6.353.789.248
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(4.539.591.330)	6.409.451.977
	4.985.995.422	12.763.241.225

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2013 VND	2012 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	28.413.794.697	66.136.376.882
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chênh lệch vĩnh viễn		
Chi phí không được khấu trừ	664.881.403	316.588.020
Lợi nhuận không chịu thuế		
(lợi nhuận được chia từ công ty con)	(9.240.000.000)	(15.400.000.000)
Chênh lệch tạm thời		
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)
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư	(40.369.354)	-
Chênh lệch đánh giá tài sản dự án Bãi Dài	20.375.947.909	(20.375.947.909)
Lợi nhuận tính thuế	38.102.347.008	25.415.156.993

Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.525.586.752	6.353.789.248
------------------------------------	----------------------	----------------------

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

	2013 VND	2012 VND
Chi phí/ (thu nhập) thuế hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời :		
- Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư tiền	(8.581.266)	-
- Chi phí phải trả	562.976.912	1.315.465.000
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản đem liên doanh	(5.093.986.976)	5.093.986.977
	(4.539.591.330)	6.409.451.977

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

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

	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
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 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 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		Khác		Cộng	
	2013	31/12/2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Doanh thu bán cho bên ngoài	-	-	24.300	26.261	75	23	24.376	26.284
Giá vốn	-	-	(9.747)	(8.686)	-	-	(9.747)	(8.686)
Kết quả bộ phận	-	-	14.553	17.575	75	23	14.629	17.598
Chi phí không phân bổ							(8.952)	(10.152)
Doanh thu tài chính							16.365	23.879
Chi phí tài chính							(5.171)	(2.860)
Lợi nhuận/(lỗ) khác	11.854	37.224	-	-	(312)	447	11.543	37.671
Thuế TNDN hiện hành							(9.526)	(6.354)
Thuế TNDN hoãn lại							4.540	(6.409)
Lợi nhuận sau thuế							23.428	53.373
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	26	-	78	-	104
Chi phí khấu hao	-	-	1.376	1.627	29	30	1.405	1.657

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		Khác		Cộng	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Tài sản bộ phận	281.595	272.003	14.163	15.880	165.184	210.433	460.942	498.316
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	99.275	95.021
Cộng tài sản							560.217	593.337
Nợ phải trả bộ phận	36.597	39.246	25.456	26.152	7.410	17.297	69.463	82.695
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	7.607	13.156
Cộng nợ phải trả							77.070	95.851

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

8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

Công ty có các tài sản tài chính như : các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

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

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	99.048	95.033	99.048	95.033
Phải thu khách hàng	147	405	147	405
Phải thu khác	2.100	2.105	2.100	2.105
	101.295	97.543	101.295	97.543
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	107	762	107	762
Các khoản phải trả khác	6.683	19.567	6.683	19.567
	6.790	20.329	6.790	20.329

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.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên có liên quan

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

Nội dung nghiệp vụ	2013 VND	2012 VND
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỳ 21		
Lợi nhuận được chia	9.240.000.000	15.400.000.000
Báo Tuổi Trẻ		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.840.263.174	5.247.064.343
Công ty TNHH Khoáng Sản Sài Gòn Thế Kỳ 21		
Góp vốn	3.200.000.000	-
Công ty cổ phần Codona Thế Kỳ 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	5.312.856.394

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

9.2 Cam kết góp vốn vào các công ty con và công ty liên doanh

Công ty	Mối quan hệ	Vốn còn phải góp so với đăng ký VND
Công ty TNHH MTV Thế Kỳ 21	Công ty con	10.000.000.000
Công ty cổ phần Codona Thế Kỳ 21	Công ty liên doanh	8.451.192.000
Công ty TNHH Khoáng Sản Sài Gòn Thế Kỳ 21	Công ty con	47.800.000.000
		66.251.192.000

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