

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Bảng phụ lục kế toán nội bộ

Bảng phụ lục kế toán nội bộ

Tài liệu đính kèm

Tổng cộng

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 đệ 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 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.

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 Kỷ 21
Các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban Giám đốc

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Thế Kỷ 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 Kỷ 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 luật 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

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



HUỲNH 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
Trong đó: chi phí lãi vay	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 (Báo 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 (Báo 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

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 KỲ	50	11.497.519.870	(23.213.618.338)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	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 KỲ	70	126.037.845.158	114.499.955.934



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 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

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 Kỷ 21	11.800.000.000	77	9.086.000.400	-
Hàm Tân Thế Kỷ 21	80.000.000.000	100	80.000.000.000	-
Khải Hoàn	1.750.000.000	100	1.750.000.000	-
MTV Thế Kỷ 21	10.000.000.000	100	-	(10.000.000.000)
Khoáng sản Sài Gòn Thế Kỷ 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 Kỷ 21 :

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

Công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort (được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 29 tháng 3 năm 2010 và giấy chứng nhận đầu tư số 331032000004 ngày 15 tháng 6 năm 2010):

- Địa chỉ : xã Điện Ngọc, tỉnh Quảng Nam;
- Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và kinh doanh khu resort Điện Ngọc.

Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài (được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 25 tháng 10 năm 2012 và giấy chứng nhận đầu tư số 37122000410 ngày 12 tháng 12 năm 2012):

- Địa chỉ : Cam Ranh, Khánh Hòa;
- Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và kinh doanh khu resort Bãi Dài.

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ 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 Kỷ 21	50.000.000.000	50%	16.818.808.000	(8.181.192.000)
Indochina Thế Kỷ 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 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

3.5 Tài sản cố định

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.7 Xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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 Báo 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
Báo 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
	126.037.845.158	114.499.955.934

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
	4.000.000.000	4.000.000.000

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
	3.573.039.008	2.785.344.600

(*) : 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	(1.017.155.135)	(327.800.000)

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	1.017.155.135	327.800.000

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

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
	282.740.540.076	272.724.536.432

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
	280.233.246.708	270.421.948.470

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
	1.046.283.364	1.076.246.166

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
	730.353.537	958.287.537

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
Tăng 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 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

4.9 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 Mỏ 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 mở 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 Kỷ 21 (a)		16.818.808.000	16.548.808.000
- Công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 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 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.

(b) 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.

(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 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

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 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

4.16 Thuế

Thuế phải thu

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

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
	6.614.384.655	5.789.814.743

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
	2.644.926.903	4.614.834.550

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
	5.736.613.812	16.594.474.301

CÔNG TY CỔ PHẦN THỂ 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

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 Thể Kỳ 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-CÓ PHẦN THỂ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 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)
Thường HĐQT	-	-	-	-	-	(692.400.000)	(692.400.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh	-	-	-	-	-	(5.247.064.343)	(5.247.064.343)
cao ốc Yoco							
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	516.666.291.229
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	516.666.291.229
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)
Thường HĐQT	-	-	-	-	-	(584.000.000)	(584.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh	-	-	-	-	-	(4.840.263.174)	(4.840.263.174)
cao ốc Yoco							
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)	(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	01/01/2013
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	 106.825.225.273	 114.347.944.438

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

5.2 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 THÊ 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

5.6 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 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

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

	2013 VND	2012 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 do 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
	(4.564.976.858)	6.409.451.977

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	1.452 VND/CP	3.125 VND/CP

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

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

	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-CÓ PHẦN THỂ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 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											36.626	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											
Tài sản	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 THỂ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 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