

BẢN QUẢN LÝ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

MỨC ĐỘ TÍCH CỰC CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG VIỆC GIÁM SÁT

MỨC ĐỘ TÍCH CỰC CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG VIỆC GIÁM SÁT

PHỤ LỤC

CHƯƠNG TRÌNH GIÁM SÁT

PHỤ LỤC

PHỤ LỤC

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Báo cáo tài chính đã được soát xét
cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1-3
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
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 đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được soát xét của Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 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 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 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 này chưa triển khai hoạt động

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

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 kỳ 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 của Công ty cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 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 kỳ 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 soát xét Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 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 30 tháng 6 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong kỳ 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 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho kỳ 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.



Ông TRẦN MINH ĐỨC
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2013

Số : 21CEN(A)/020.13(SX)

**BÁO CÁO KẾT QUẢ
CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**
về Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 của
CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính gồm : Bảng cân đối kế toán vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ tài chính 6 tháng từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (gọi tắt là "Công ty"), được trình bày từ trang 5 đến trang 26 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này là thuộc trách nhiệm của Ban giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến nhận xét về Báo cáo tài chính này dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Cơ sở soát xét

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về công tác soát xét. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên cũng không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng các báo cáo tài chính kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.



NGUYỄN THỊ THÚY NGÀ
Giám đốc

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

NGUYỄN THÙY HOA
Kiểm toán viên

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 6 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		377.894.294.553	367.548.825.153
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	104.343.404.655	95.032.821.527
Tiền	111		3.453.751.072	6.530.839.005
Các khoản tương đương tiền	112		100.889.653.583	88.501.982.522
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Các khoản phải thu	130	4.2	3.227.770.685	2.708.207.206
Phải thu khách hàng	131		788.152.444	404.516.102
Trả trước cho người bán	132		178.262.300	198.262.300
Các khoản phải thu khác	135		2.589.155.941	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	270.007.200.188	269.541.596.384
Hàng tồn kho	141		270.007.200.188	269.541.596.384
Tài sản ngắn hạn khác	150		315.919.025	266.200.036
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		226.969.025	187.868.422
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	81.614
Tài sản ngắn hạn khác	158		88.950.000	78.250.000
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		179.986.873.817	225.788.795.094
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Tài sản cố định	220		143.276.312	255.776.573
Tài sản cố định hữu hình	221	4.4	143.276.312	255.776.573
Nguyên giá	222		3.695.538.162	4.357.085.631
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.552.261.850)	(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	14.500.703.032	15.173.732.539
Nguyên giá	241		35.811.198.868	35.811.198.868
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(21.310.495.836)	(20.637.466.329)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	4.6	165.342.894.473	210.359.285.982
Đầu tư vào công ty con	251		90.917.150.000	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		(42.392.511.869)	(40.933.120.360)
Tài sản dài hạn khác	260		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		557.881.168.370	593.337.620.247

3376
HI N
GT
IỂM
BĐ
TP. HỒ

TP.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Ngày 30 tháng 6 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		71.537.817.544	95.851.357.968
Nợ ngắn hạn	310		9.288.687.126	30.111.454.358
Phải trả cho người bán	312		162.176.210	762.176.210
Người mua trả tiền trước	313		426.293.300	361.309.552
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.7	1.237.480.451	3.332.428.788
Phải trả công nhân viên	315		-	945.714.250
Chi phí phải trả	316	4.8	1.500.000.000	3.571.907.647
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.9	3.493.585.465	16.286.172.800
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.10	2.469.151.700	4.851.745.111
Nợ dài hạn	330		62.249.130.418	65.739.903.610
Phải trả dài hạn khác	333	4.11	60.950.413.295	61.393.372.515
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	4.12	1.298.717.123	4.346.531.095
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		486.343.350.826	497.486.262.279
Vốn chủ sở hữu	410	4.13	486.343.350.826	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		132.056.437.437	143.199.348.890
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		557.881.168.370	593.337.620.247

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Thuyết minh	30/06/2013	01/01/2013
Ngoại tệ các loại			
- USD	4.1	373.239,26	362.853,49


NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Người lập/ Kế toán trưởng




HUỖNH SƠN PHƯỚC
 Tổng Giám đốc
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		12.341.542.418	13.327.726.484
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	10	5.1	12.341.542.418	13.327.726.484
Giá vốn hàng bán	11	5.2	4.411.537.888	4.053.362.794
Lợi nhuận gộp	20		7.930.004.530	9.274.363.690
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	10.082.522.355	8.023.413.326
Chi phí tài chính	22	5.4	1.459.391.509	1.280.847
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
Chi phí bán hàng	24		5.076.691	15.570.261
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.5	4.265.961.730	4.841.942.404
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		12.282.096.955	12.438.983.504
Thu nhập khác	31		2.916.700	6.660.099.000
Chi phí khác	32		239.347.536	45.026.020
Lợi nhuận khác	40		(236.430.836)	6.615.072.980
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.045.666.119	19.054.056.484
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.6	4.547.922.186	2.136.014.123
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.6	(3.047.813.972)	1.665.000.000
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)			10.545.557.905	15.253.042.361
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ)		4.11	2.768.098.358	3.063.434.701
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.777.459.547	12.189.607.660

(*): 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 27 tháng 8 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

	Mã số	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	12.045.666.119	19.054.056.484
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	723.421.649	821.897.625
Các khoản dự phòng	03	1.459.391.509	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(10.006.103.772)	(8.023.412.839)
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	4.222.375.505	11.852.541.270
Giảm/ (tăng) các khoản phải thu	09	(960.981.865)	62.527.197.753
Tăng hàng tồn kho	10	(465.603.804)	(11.159.161.228)
Tăng các khoản phải trả	11	(2.902.988.547)	(5.639.342.563)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	23.007.516	(175.879.421)
Tiền lãi vay đã trả	13	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(7.299.396.025)	(4.666.575.624)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	76.040.780	2.970.204.520
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(2.908.193.411)	(2.907.608.017)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(10.215.739.851)	52.801.376.690
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm tài sản cố định	21	-	(11.484.545)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(270.000.000)	(718.500.000)
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	10.006.103.772	8.023.412.839
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	43.060.903.772	7.293.428.294
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(23.534.580.793)	(21.564.642.094)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(23.534.580.793)	(21.564.642.094)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	9.310.583.128	38.530.162.890
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	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	104.343.404.655	87.874.733.171


NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Người lập/ Kế toán trưởng


HUỖNH SƠN PHƯỚC
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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

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, 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.

Đến ngày 30 tháng 6 năm 2013, tổng số nhân viên của Công ty là 64 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, 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 kỳ, 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 kỳ 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 kỳ.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ 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 :
 - * 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 kỳ 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 kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 45.662.840 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 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 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.

Doanh thu từ lợi nhuận được chia

Doanh thu 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 kỳ, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

3.14 Các bên có liên quan

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

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

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty 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 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

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

	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt tồn quỹ	126.484.364	169.198.674
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.327.266.708	6.361.640.331
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	100.889.653.583	88.501.982.522
	104.343.404.655	95.032.821.527

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn không quá 3 tháng có gốc ngoại tệ là 373.239,26 USD tương đương 7.851.461.074 VND.

4.2 Các khoản phải thu

	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải thu khách hàng (a)	788.152.444	404.516.102
Ứng trước cho nhà cung cấp	178.262.300	198.262.300
Các khoản phải thu khác (b)	2.589.155.941	2.433.228.804
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (c)	(327.800.000)	(327.800.000)
	3.227.770.685	2.708.207.206

(a) Đây là khoản phải thu tiền bán đất nền dự án khu dân cư Sông Giồng và tiền bán căn hộ tại chung cư Ung Văn Khiêm theo tiến độ hợp đồng, chi tiết như sau :

	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải thu bán đất nền KDC Sông Giồng	132.651.000	132.651.000
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	111.817.575	227.602.103
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, phí dịch vụ tại cao ốc YOCO	543.683.869	44.262.999
	788.152.444	404.516.102

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	2.733.000	12.684.074
Phải thu nhân viên/cho mượn tiền	240.500.000	289.500.000
Kỳ quỹ đền bù đất KDC Sông Giồng	1.683.244.730	1.683.244.730
Phải thu khác	662.678.211	447.800.000
	2.589.155.941	2.433.228.804

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

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	327.800.000	327.800.000
Trích lập trong kỳ/năm	-	-
Số dư cuối kỳ/năm	327.800.000	327.800.000

4.3 Hàng tồn kho

	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Sông Giồng, Quận 2	8.616.638.657	8.486.730.173
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	126.008.274.818	125.996.929.364
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn	70.133.465.213	69.866.959.650
- Khu cao ốc – căn hộ Huỳnh Tấn Phát, Quận 7	64.939.899.597	64.882.055.294
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	308.921.903	308.921.903
	270.007.200.188	269.541.596.384

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

	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	238.430.009.100	238.430.009.100
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng và thiết kế, đo vẽ	29.300.382.217	29.182.564.035
Chi phí lãi vay được vốn hóa	1.395.976.772	1.395.976.772
Các chi phí khác	880.832.099	533.046.477
	270.007.200.188	269.541.596.384

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

4.4 Tình hình tăng giảm 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
Thanh lý	(63.174.422)	-	(318.027.099)	(381.201.521)
Phân loại sang công cụ dụng cụ	(132.099.697)	-	(148.246.251)	(280.345.948)
Vào ngày 30/06/2013	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 kỳ	16.247.720	-	34.144.422	50.392.142
Giảm do thanh lý	(63.174.422)	-	(318.027.099)	(381.201.521)
Giảm do phân loại sang công cụ dụng cụ	(93.533.020)	-	(124.704.809)	(218.237.829)
Vào ngày 30/06/2013	378.077.000	2.832.521.662	341.663.188	3.552.261.850
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2013	98.564.397	-	157.212.176	255.776.573
Vào ngày 30/06/2013	43.750.000	-	99.526.312	143.276.312

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.399.509.062 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 3.962.272.440 VND).

Trong năm, Công ty thực hiện phân loại những tài sản cố định có nguyên giá dưới 30 triệu theo hướng dẫn tại thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013.

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 30/06/2013	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 kỳ	-	526.936.749	146.092.758	673.029.507
Vào ngày 30/06/2013	782.375.799	18.726.309.367	1.801.810.670	21.310.495.836
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 30/06/2013	2.151.533.451	6.846.342.417	5.502.827.164	14.500.703.032

Vào ngày 30 tháng 6 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
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

4.6 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

		30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Đầu tư vào công ty con		90.917.150.000	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
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		76.068.256.342	119.625.256.342
- Công ty TNHH Tân Uyên	(d)	15.000.000.000	15.000.000.000
- Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	(e)	16.818.808.000	16.548.808.000
- Công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort	(f)	27.553.448.342	27.553.448.342
- Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	(g)	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	(h)	6.750.000.000	6.750.000.000
- Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12	(i)	34.000.000.000	34.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính		(42.392.511.869)	(40.933.120.360)
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	(b)	(25.627.936.186)	(24.168.544.677)
- Công ty TNHH Tân Uyên	(d)	(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
- Công ty Chứng khoán Viễn Đông	(h)	(1.764.575.683)	(1.764.575.683)
		165.342.894.473	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 30 tháng 6 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 6 ngày 10 tháng 1 năm 2013.

(d) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

- (e) 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 30 tháng 6 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.
- (f) 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.

- (g) 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.

Và vào ngày 29 tháng 1 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.

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

- (h) 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 30 tháng 6 năm 2013, khoản lỗ lũy kế của Công ty Chứng khoán Viễn Đông là 35 tỷ VND. Công ty đã lập dự phòng cho khoản tổn thất tài chính này.
- (i) 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 30 tháng 6 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 :

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	2012
	VND	VND
Số dư đầu năm	40.933.120.360	38.075.102.339
Trích lập trong kỳ/năm	1.459.391.509	2.858.018.021
Số dư cuối kỳ/năm	42.392.511.869	40.933.120.360

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

4.7 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	112.009.921	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	439.300.630	3.190.774.469
Thuế thu nhập cá nhân	686.169.900	141.654.319
	1.237.480.451	3.332.428.788

4.8 Chi phí phải trả

	30/06/2013 VND	01/01/2013 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	-	1.599.958.182
	1.500.000.000	3.571.907.647

4.9 Phải trả khác, phải nộp ngắn hạn khác

	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	176.295.767	142.820.467
Lợi nhuận phải trả Bảo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh	2.768.098.358	5.247.064.343
Cổ tức còn phải trả	340.224.950	291.370.400
Công ty Soleman Services S.A. – liên quan dự án Bãi Dài	-	10.414.000.000
Các khoản phải trả khác	208.966.390	190.917.590
	3.493.585.465	16.286.172.800

4.10 Quỹ khen thưởng, phúc lợi ("KTPL")

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	4.851.745.111	2.082.557.440
Trong kỳ/năm này :		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	-	2.668.656.783
Sử dụng quỹ		
- Sử dụng chi tiêu	(2.382.593.411)	(1.899.469.112)
- Thu lại tiền cho nhân viên mượn	-	2.000.000.000
Số dư cuối kỳ/năm	2.469.151.700	4.851.745.111

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

4.11 Phải trả khác, phải nộp dài hạn khác

	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	5.393.040.590	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(f))	6.335.550.000	6.335.550.000
	60.950.413.295	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 6 tháng đầu năm 2013, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 2.768.098.358 VND (6 tháng đầu năm 2012 là 3.063.434.701 VND).

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu dân cư 9B-7 Khu đô thị Nam Sài Gòn, Công ty Nam Long tham gia hợp tác đầu tư 45% diện tích đất trong dự án này.

4.12 Thuế thu nhập hoãn lại

	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả/ (tài sản thuế thu nhập hoãn lại) phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế/ (được khấu trừ) :		
Chênh lệch tăng do đánh giá lại tài sản khi góp vốn liên doanh - Dự án Bãi Dài	1.528.196.093	5.093.986.977
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	145.521.030	145.521.030
Chi phí phải trả	(375.000.000)	(892.976.912)
	1.298.717.123	4.346.531.095

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 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	Cộng 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 xuyên 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
Kỳ này							
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 kỳ	-	-	-	-	-	10.545.557.905	10.545.557.905
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(18.336.371.000)	(18.336.371.000)
Chi thường xuyên HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(584.000.000)	(584.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	(2.768.098.358)	(2.768.098.358)
Số dư 30/06/2013	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	13.317.849.091	19.336.371.000	132.056.437.437	486.343.350.826

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 30 tháng 6 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
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 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

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	2012 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ/năm	193.363.710.000	193.363.710.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ/năm	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ/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 kỳ/năm	 18.336.371.000	 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 18.336.371.000 VND (10%), năm 2013 chia 10% còn lại.

Cổ phiếu

- Cổ phiếu phổ thông	30/06/2013	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

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	10.973.961.530	11.766.624.033
Doanh thu dịch vụ chung cư	1.323.308.161	1.550.193.361
Doanh thu dịch vụ khác	44.272.727	10.909.090
Doanh thu thuần	12.341.542.418	13.327.726.484

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

5.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	3.410.368.310	3.401.894.568
Phí dịch vụ chung cư	1.001.169.578	651.468.226
	4.411.537.888	4.053.362.794

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.846.103.772	4.173.413.326
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.160.000.000	3.850.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	76.418.583	-
	10.082.522.355	8.023.413.326

5.4 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	1.459.391.509	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	1.280.847
	1.459.391.509	1.280.847

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.855.298.508	3.028.243.986
Chi phí khấu hao tài sản	20.916.852	8.832.609
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	1.389.746.370	1.804.865.809
	4.265.961.730	4.841.942.404

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.547.922.186	2.136.014.123
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(3.047.813.972)	1.665.000.000
	1.500.108.214	3.801.014.123

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	12.045.666.119	19.054.056.484
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chênh lệch vĩnh viễn		
Chi phí không được khấu trừ	114.766.734	-
Lợi nhuận không chịu thuế (lợi nhuận được chia từ công ty con)	(6.160.000.000)	(3.850.000.000)
Chênh lệch tạm thời		
Chi phí trích trước đã chi/hoàn nhập	(2.071.907.647)	(6.660.000.000)
Chênh lệch đánh giá tài sản dự án Bãi Dài	14.263.163.537	-
Lợi nhuận tính thuế	18.191.688.743	8.544.056.484
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.547.922.186	2.136.014.123

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

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
Chi phí/ (thu nhập) thuế hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế		
- Chi phí phải trả	517.976.912	1.665.000.000
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản Dự án Bãi Dài	(3.565.790.884)	-
	(3.047.813.972)	1.665.000.000

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

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 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
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 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 kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và 30 tháng 6 năm 2012

	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Đơn vị tính : triệu VND								
Doanh thu bán cho bên ngoài								
Giá vốn	-	-	12.298	13.317	44	11	12.342	13.328
Kết quả bộ phận	-	-	(4.412)	(4.053)	-	-	(4.412)	(4.053)
Chi phí không phân bổ	-	-	7.886	9.264	44	11	7.930	9.275
Doanh thu tài chính							(4.271)	(4.858)
Chi phí tài chính							10.082	8.023
Lợi nhuận/(lỗ) khác							(1.459)	(1)
Thuế TNDN hiện hành							(236)	6.615
Thuế TNDN hoãn lại							(4.548)	(2.136)
Lợi nhuận sau thuế							3.048	(1.665)
							10.546	15.253
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	-	-	11	-	11
Chi phí khấu hao	-	-	703	813	21	9	724	822

Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012

	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012
Đơn vị tính : triệu VND								
Tài sản bộ phận								
Tài sản không phân bổ	272.277	272.003	15.536	15.880	165.395	210.433	453.208	498.316
Cộng tài sản	-	-	-	-	-	-	104.673	95.021
Nợ phải trả bộ phận	36.550	39.246	23.022	26.152	6.336	17.297	65.907	82.695
Nợ phải trả không phân bổ							5.631	13.156
Cộng nợ phải trả							71.538	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	
	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	104.343	95.033	104.343	95.033
Phải thu khách hàng	788	405	788	405
Phải thu khác	2.261	2.105	2.261	2.105
	107.392	97.543	107.392	97.543
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	162	762	162	762
Các khoản phải trả khác	4.653	19.567	4.653	19.567
	4.815	20.329	4.815	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 30 tháng 6 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
Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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

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

Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21		
Lợi nhuận được chia	6.160.000.000	3.850.000.000
Báo Tuổi Trẻ		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.768.098.358	3.063.434.701
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21		
Góp vốn	270.000.000	718.500.000

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

Nội dung nghiệp vụ	30/06/2013 VND	31/12/2012 VND
Báo Tuổi Trẻ		
Phải trả - lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.768.098.358	5.247.064.343

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

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác	2.437.780.600	1.921.047.000

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 Kỷ 21	Công ty con	10.000.000.000
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Công ty liên doanh	8.181.192.000
		18.181.192.000



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Người lập/ Kế toán trưởng



HUỲNH SƠN PHƯỚC
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2013