



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM - ĐT : 08.38.228.313

Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 4 NĂM 2013



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		424.863.643.920	400.188.195.587
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	122.483.701.004	114.499.955.934
Tiền	111		4.862.861.195	9.032.459.595
Các khoản tương đương tiền	112		117.620.839.809	105.467.496.339
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		7.500.000.000	4.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn	121		7.500.000.000	4.000.000.000
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129		-	-
Các khoản phải thu	130	4.2	10.061.308.260	6.867.367.332
Phải thu khách hàng	131		1.134.092.945	1.041.161.782
Trả trước cho người bán	132		3.466.071.442	3.368.660.950
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135	4.3	5.788.943.873	2.785.344.600
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(327.800.000)	(327.800.000)
Hàng tồn kho	140	4.4	282.950.104.284	272.724.536.432
Hàng tồn kho	141		282.950.104.284	272.724.536.432
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.868.530.372	2.096.335.889
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.5	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		897.507	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	4.6	730.353.537	958.287.537

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		181.230.775.969	229.160.575.451
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		65.651.894.354	69.340.933.067
Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	35.114.363.502	40.725.782.748
Nguyên giá	222		86.685.064.969	88.207.647.255
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(51.570.701.467)	(47.481.864.507)
Tài sản cố định vô hình	227	4.8	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	4.9	16.191.772.050	14.685.606.977
Bất động sản đầu tư	240	4.10	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	4.11	99.676.051.621	143.610.680.659
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
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		(2.142.204.721)	(1.764.575.683)
Tài sản dài hạn khác	260		2.052.524.412	1.035.229.186
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	1.639.560.728	920.314.825
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		258.326.160	-
Tài sản dài hạn khác	268	4.13	154.637.524	114.914.361
Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		606.094.419.889	629.348.771.038

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		85.408.599.010	104.302.906.059
Nợ ngắn hạn	310		24.338.466.525	38.563.002.449
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
Phải trả cho người bán	312		510.000.633	1.209.618.344
Người mua trả tiền trước	313		450.356.519	512.302.326
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.14	6.732.279.567	5.789.814.743
Phải trả công nhân viên	315		2.994.288.107	3.335.194.222
Chi phí phải trả	316	4.15	2.644.926.903	4.614.834.550
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.16	5.771.673.413	16.594.474.301
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.17	5.234.941.383	6.506.763.963
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
Nợ dài hạn	330		61.070.132.485	65.739.903.610
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	4.18	61.070.132.485	61.393.372.515
Vay và nợ dài hạn	334		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	4.19	-	4.346.531.095
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		509.856.570.886	516.658.291.229
Vốn chủ sở hữu	410	4.20	509.856.570.886	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
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		(18.474.260.952)	(18.474.260.952)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		13.785.089.045	13.785.089.045
Quỹ dự phòng tài chính	418		20.244.371.000	20.244.371.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		154.194.417.543	160.996.137.886
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		10.829.249.993	8.387.573.750
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		606.094.419.889	629.348.771.038

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

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản thuê ngoài		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
Ngoại tệ các loại			
- USD	4.1	389,757.26	362,853.49
- EUR		-	-
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế toán trưởng/Người lập



HUỶNH SƠN PHƯỚC
 Tổng Giám Đốc
 TP. HCM, ngày 14 tháng 02 năm 2014

66
 TY
 AN
 21
 CH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: đồng

	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2013	Lũy kế quý 4/2013	Quý 4/2012	Lũy kế quý 4/2012
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		22,483,105,310	107,930,554,380	20,337,428,762	115,377,359,829
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		347,794,965	1,105,329,107	231,202,195	1,029,415,391
Doanh thu thuần	10	5.1	22,135,310,345	106,825,225,273	20,106,226,567	114,347,944,438
Giá vốn hàng bán	11	5.2	11,147,912,385	46,708,736,694	9,185,740,250	41,191,401,684
Lợi nhuận gộp	20		10,987,397,960	60,116,488,579	10,920,486,317	73,156,542,754
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	2,123,292,142	8,926,532,603	2,524,875,165	14,130,402,006
Chi phí tài chính	22		377,837,465	379,053,047	350,921,947	352,285,060
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-	-	-
Chi phí bán hàng	24	5.4	2,646,232,509	11,700,990,109	2,832,006,346	11,800,410,352
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.5	4,884,478,800	18,477,386,554	5,421,112,008	21,580,751,174
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		5,202,141,328	38,485,591,472	4,841,321,181	53,553,498,174
Thu nhập khác	31	5.6	11,889,600,080	11,974,700,230	31,271,850,761	38,131,642,555
Chi phí khác	32		14,542,978	434,036,216	-	63,169,031
Lợi nhuận khác	40		11,875,057,102	11,540,664,014	31,271,850,761	38,068,473,524
Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	45		-	-	-	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		17,077,198,430	50,026,255,486	36,113,171,942	91,621,971,698
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	5,582,816,525	17,318,400,005	901,296,889	12,927,390,998
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(1,426,409,297)	(4,604,857,255)	5,712,794,827	7,428,249,373
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12,920,791,202	37,312,712,736	29,499,080,226	71,266,331,327
Trừ: Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		910,316,807	5,201,676,243	1,295,240,776	7,355,124,607
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (*)			12,010,474,395	32,111,036,493	28,203,839,450	63,911,206,720
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh			856,010,577	4,840,263,174	768,204,844	5,247,064,343
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	62	5.8	11,154,463,818	27,270,773,319	27,435,634,606	58,664,142,377
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ			18,336,371	18,336,371	18,336,371	18,336,371
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.8	608	1,487	1,496	3,199

(*) Khoản lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ bao gồm lợi nhuận phải chia cho bên hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco (Báo Tuổi Trẻ)



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập




HUYỀN SƠN PHƯỚC
Tổng Giám Đốc
TP. HCM, ngày 14 tháng 02 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

	Mã số	LŨY KẾ QUÝ 4/2013 VND	LŨY KẾ QUÝ 4/2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	50,026,255,486	89,913,272,095
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	7,223,546,365	7,816,702,439
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	377,629,038	1,764,575,683
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(8,854,875,063)	(44,505,893,233)
Chi phí lãi vay	06	-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	48,772,555,826	54,988,656,984
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(4,676,381,552)	3,573,712,837
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(10,225,567,852)	(17,778,936,127)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(3,537,675,657)	6,464,323,386
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(242,545,532)	67,125,788
Tiền lãi vay đã trả	13	-	-
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	1,196,938,683	2,442,496,010
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(4,134,085,542)	(3,424,756,381)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	11,414,081,604	22,339,388,090
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(2,686,665,454)	(9,851,695,646)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	5,264,000	152,899,999
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3,500,000,000)	(4,000,000,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	-
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	8,849,611,063	14,139,713,713
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	35,723,009,609	(677,581,934)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(39,153,346,143)	(44,875,424,494)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(39,153,346,143)	(44,875,424,494)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ	50	7,983,745,070	(23,213,618,338)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ	60	114,499,955,934	137,713,574,272
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ	70	122,483,701,004	114,499,955,934


NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế toán trưởng/Người lập


HUYNH SƠN PHƯỚC
 Tổng Giám Đốc
 TP. HCM, ngày 14 tháng 02 năm 2014

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty

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

Theo Quyết định số 65/2011/QĐ-SGDHCM của Tổng giám đốc Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ngày 18 tháng 5 năm 2011, cổ phiếu của Công ty đã được chấp thuận niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh, có mã chứng khoán là C21; Và ngày 15 tháng 7 năm 2011, cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch.

Trụ sở của Công ty đặt tại 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 du lịch.

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

- Dự án khu dân cư với quy mô 16 ha tại phường Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.
- Dự án khu dân cư với quy mô 6 ha tại lô 9B7 - Khu đô thị Nam Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.
- Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏ Đá Chim tiêu chuẩn 4 sao với quy mô 100 phòng tại thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận (công ty con của Công ty trực tiếp đầu tư và khai thác).
- Dự án cụm cao ốc – văn phòng – thương mại dịch vụ và căn hộ Huỳnh Tấn Phát, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.
- Dự án khu du lịch Bãi Dài – Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

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

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, bồn 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%
 - Hoạt động chính : góp vốn liên doanh khu du lịch Điện Ngọc.
- Công ty TNHH Khoáng sản Sài Gòn Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : Khu biệt thự Sunny, KP Long Sơn, P.Mũi Né, TP.Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 51%
 - Hoạt động chính : mới thành lập.

Vốn góp vào các công ty con :

	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

- 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 giấy chứng nhận đầu tư số 37122000410 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 12/12/2012
 - Địa chỉ : Lô D2b, khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam lâm, tỉnh Khánh Hòa;
 - Hoạt động chính : du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe;

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

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ	Tỷ lệ góp vốn	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2013	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký
	VND	%	VND	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 được trình bày bằng đồng Việt Nam, được lập theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

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

Đơn vị tiền tệ được sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND).

Các báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giá gốc. Các chính sách kế toán được Công ty áp dụng một cách nhất quán và phù hợp với các chính sách kế toán đã được sử dụng trong những 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 kỳ 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 TMXD Khải Hoàn

Các công ty con không được hợp nhất do mới thành lập và chuẩn bị triển khai hoạt động

- Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH Khoáng sản Sài Gòn Thế Kỷ 21

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.

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

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

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

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong 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 cuối năm/kỳ tài chính, các tài sản bằng tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày này.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong 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, được lập dự phòng theo Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính, như sau :

- * 30 % giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
- * 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
- * 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;

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

* 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.

Phương pháp kế toán hàng tồn kho : áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên. Giá vốn chủ yếu được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giảm giá vật tư, thành phẩm, 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 kỳ tài chính. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

3.5 Tài sản cố định

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

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

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.

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

3.9 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

3.10 Lợi thế thương mại

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

3.11 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

3.12 Chi phí phải trả

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

3.13 Trích lập các quỹ

Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ

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

Trên báo cáo tài chính hợp nhất

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

3.14 Doanh thu

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ 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.

3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong kỳ, nếu có, 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.

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

Cho kỳ 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	504.942.070	607.097.432
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.554.887.582	8.425.362.163
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	117.423.871.352	105.467.496.339
	122.483.701.004	114.449.955.934

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 Phải thu khách hàng

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải thu bán đất nền KDC Sông Giồng	96.469.500	132.651.000
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	49.429.075	227.602.103
Phải thu khách hàng thuê văn phòng yoco	1.301.150	44.262.999
Phải thu khách hàng từ dịch vụ tắm bùn	781.076.850	222.862.800
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	205.817.370	413.782.880
	1.134.092.945	1.041.161.782

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
Phải thu tiên cho nhân viên mượn	205.500.000	289.500.000
Ký quỹ đền bù đất KDC Sông Giồng	1.683.244.730	1.683.244.730
Ứng tiền cọc mua nguyên vật liệu thô	3.000.000.000	
Phải thu khác (*)	897.466.143	799.915.796
	5.788.943.873	2.785.344.600

(*): Trong đó, số dư phải thu khó đòi đã được lập dự phòng 100% theo quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính là 327.800.000 VND.

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

4.4 Hàng tồn kho

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Nguyên vật liệu	2.246.670.579	1.805.454.482
Hàng hóa	220.873.253	200.798.789
Công cụ dụng cụ	249.313.744	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
	282.950.104.284	272.724.536.432

Chi phí đầu tư vào các dự án được phân loại theo tính chất :

	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

4.5 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	232.295.455	101.456.276
Thuê bãi đậu xe	192.843.328	467.144.573
Sửa chữa	107.353.390	
Chi phí khác	513.791.191	507.645.317
	1.046.283.364	1.076.246.166

4.6 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tạm ứng nhân viên	705.353.537	933.287.537
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	25.000.000	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 kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

4.7 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
Tăng trong kỳ	165.679.245	263.916.000			49.500.000	479.095.245
Thanh lý, giảm trong kỳ	95.181.768	847.171.429	51.645.772	763.592.993	244.085.569	2.001.677.531
Vào ngày 31/12/2013	59.146.822.852	6.050.171.415	4.010.627.839	573.875.790	16.903.567.073	86.685.064.969
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2013	27.977.666.761	4.476.933.211	4.059.356.035	1.058.909.783	9.908.998.717	47.481.864.507
Khấu hao trong kỳ	3.662.742.238	629.779.991	761.112	92.587.105	1.229.059.286	5.614.929.732
Thanh lý trong kỳ	36.276.827	593.740.202	49.489.308	682.011.092	164.575.343	1.526.092.772
Vào ngày 31/12/2013	31.604.132.172	4.512.973.000	4.010.627.839	469.485.796	10.973.482.660	51.570.701.467
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	27.542.690.680	1.537.198.415	-	104.389.994	5.930.084.413	35.114.363.502

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 18.874.318.594 VND.

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

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

4.8 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm	Chi phí đến bù	Quyền sử dụng đất	CP thương quyền	Cộng
	kế toán	giải tỏa	ổn định	mỏ nước khoáng, giấy	
	VND	VND	VND	phép mỏ	VND
Nguyên giá					
Vào ngày 01/01/2013	45.662.840	15.584.734.702	200.000.000	460.000.000	16.290.397.542
Tăng trong kỳ				701.405.136	701.405.136
Vào ngày 31/12/2013	45.662.840	15.584.734.702	200.000.000	1.161.405.136	16.991.802.678
Giá trị hao mòn lũy kế					
Vào ngày 01/01/2013	45.662.840	2.080.191.380	-	234.999.980	2.360.854.200
Khấu hao trong kỳ	-	238.442.928		46.746.748	285.189.676
Vào ngày 31/12/2013	45.662.840	2.318.634.308		281.746.728	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	879.658.408	14.345.758.802

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 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 kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

4.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí xây dựng KDL Mỏm Đá Chim	104.000.000	104.000.000
Chi tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	10.992.323.182	10.992.323.182
Chi phí mở khoáng Vĩnh Phương, đường ống	4.369.266.499	2.891.788.108
Chi phí xây dựng khác	726.182.369	697.495.687
	16.191.772.050	14.685.606.977

4.10 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
G. 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	-	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

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 5.127.565.585 VND.

4.11 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 TNHH Tân Uyên (a)	-	-
- Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21 (b)	16.818.808.000	16.548.808.000
- Công ty cổ phần Indochina Thế kỷ 21 Resort (c)	27.553.448.342	27.553.448.342
- Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài (d)	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 (e)	6.750.000.000	6.750.000.000
- Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12 (f)	34.000.000.000	34.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính (g)	(2.142.204.721)	(1.764.575.683)
- Công ty Chứng khoán Viễn Đông	(2.142.204.721)	(1.764.575.683)
	99.676.051.621	143.610.680.659

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

- (a) Giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH Tân Uyên là 15.000.000.000 VND (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. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, phần sở hữu của Công ty tại công ty này là 0 VND.
- (b) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (công ty liên doanh) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000331 ngày 22 tháng 8 năm 2006, theo đó, Công ty Thế Kỷ 21 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.
- (c) Công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 29 tháng 3 năm 2010 với Công ty Indochina Quảng Nam Resort Holding Ltd. và Công ty Indochina Quảng Nam Resort Holding II, được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận đầu tư số 331032000004 ngày 15 tháng 6 năm 2010, theo đó, Công ty sở hữu 25% vốn điều lệ công ty này bằng việc góp toàn bộ các khoản chi thực tế đã đầu tư xây dựng dự án khu du lịch Thế kỷ 21, Điện Ngọc, được các bên thống nhất trị giá phần góp vốn liên doanh của công ty là 27.553.448.342 VND, tương đương 1,5 triệu USD.

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

Thời gian hoạt động của liên doanh là 50 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư; và hiện nay Công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng.

- (d) Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài được thành lập theo giấy chứng nhận đầu tư số 37122000410 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 12/12/2012 với vốn điều lệ 83.480.000.000 đồng trong đó công ty CP Thế Kỷ 21 góp 72.5% vốn điều lệ bằng giá trị đã thực hiện dự án KDL Cam Ranh được các bên thống nhất giá trị đưa vào góp vốn liên doanh là 60.523.000.000 đồng và công ty Soleman Service S.A góp 22.957.000.000 đồng bằng tiền mặt chiếm 27.5% vốn điều lệ
 Ngày 09/01/2013, Công ty đã ký với Công ty Soleman Services S.A hợp đồng chuyển nhượng 52,5% vốn góp tại công ty Khu Nghỉ dưỡng Bãi Dài với giá trị chuyển nhượng là 43,827 tỷ đồng tương đương với 2,5 triệu USD
 Ngày 29/01/2013, UBND tỉnh Khánh Hòa đã cấp giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh phần vốn góp của công ty Khu Nghỉ dưỡng Bãi Dài trong đó công ty Thế Kỷ 21 chiếm 20% vốn góp.
- (e) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty cổ phần chứng khoán Viễn Đông (chiếm 5% vốn điều lệ của Công ty này). Đến 31 tháng 12 năm 2013, khoản lỗ lũy kế của Công ty Chứng khoán Viễn Đông là 43,2 tỷ VND. Công ty đã lập dự phòng cho khoản tổn thất tài chính này.
- (f) Đây là giá trị khoản góp vốn vào dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12 theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 11/HĐ-2009 ngày 12 tháng 10 năm 2009 với Công ty TNHH MTV Phát triển Gia Cư, theo đó, Công ty góp 49,43% tổng số chi phí thực hiện dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp 34 tỷ đồng để chi trả chi phí quyền sử dụng đất.

4.12 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí nâng cấp, sửa chữa	593.877.828	
Chi phí công cụ xuất dùng	1.045.682.900	920.314.825
	1.639.560.728	920.314.825

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

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

4.13 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Lãi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện	(145.521.030)	
Công cụ dụng cụ phân bổ lại.	28.847.190	
Chi phí phải trả	375.000.000	
	258.326.160	-
4.14 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
4.15 Thuế		
<i>Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</i>		
	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	5.840.371.142	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
	6.732.279.567	5.789.814.743
4.16 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
Chi phí tư vấn dự án		1.599.958.182
Thù lao HĐQT	102.000.000	
	2.644.926.903	4.614.834.550
4.17 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
Nhận ký quỹ	53.000.000	
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 (thuyết minh tại mục 4.12(d))		10.414.000.000
Các khoản phải trả khác	285.844.275	401.494.275
	5.771.673.413	16.594.474.301

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

4.18 Quỹ khen thưởng và phúc lợi ("KTPL")

	năm 2013 VND	năm 2012 VND
Số dư đầu năm/kỳ	6.506.763.963	3.192.844.765
Tăng trong kỳ	2.316.662.962	4.262.533.419
Thu khác	36.381.800	47.171.300
Thu lại tiền cho nhân viên mượn		2.000.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(3.624.867.342)</u>	<u>(2.995.785.521)</u>
Số dư cuối năm/kỳ	<u>5.234.941.383</u>	<u>6.506.763.963</u>

4.19 Phải trả khác, phải nộp dài hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	5.512.759.780	5.835.999.810
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	34.887.293.659	34.887.293.659
Indochina Land Holding 2, L.P. – Tiền ký quỹ dự án khu du lịch Thế Kỷ 21, Điện Ngọc (thuyết minh tại mục 4.7(f))	6.335.550.000	6.335.550.000
	<u>61.070.132.485</u>	<u>61.393.372.515</u>

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh khai thác cao ốc Yoco giữa Công ty và báo Tuổi Trẻ, tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50, lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng sau khi phân phối quỹ dự trữ bắt buộc (5%) và khen thưởng phúc lợi (5%) từ lợi nhuận này được chia đều cho 2 bên. Trong năm 2013, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 4.840.263.174 VND.

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

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

4.20 Tính 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	Chênh lệch tỷ giá VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
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	-	-	-	-	-	2.498.030.106	62.551.704.185	62.551.704.185
Trích quỹ DPTC	-	-	-	-	-	-	(2.498.030.106)	(3.895.941.793)
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(34.839.104.900)	(34.839.104.900)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(692.400.000)	(692.400.000)
Thường HĐQT	-	-	-	-	-	-	(5.247.064.343)	(5.247.064.343)
Chia lãi hợp tác kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	-
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	516.658.291.229
Kỳ này								
Số dư 01/01/2013	193.363.710.000	146.743.244.250 (18.474.260.952)	-	-	13.785.089.045	20.244.371.000	160.996.137.886	516.658.291.229
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	32.111.036.493	32.111.036.493
Trích lập quỹ DPTC	-	-	-	-	-	-	(2.316.662.962)	(2.316.662.962)
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(31.171.830.700)	(31.171.830.700)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	(584.000.000)	(584.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(4.840.263.174)	(4.840.263.174)
Thường HĐQT, HĐQT	-	-	-	-	-	-	-	-
Chia lãi hợp tác kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	-
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	154.194.417.543	509.856.570.886

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

4.20 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu và các quỹ (tiếp theo)

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 triệu cổ phiếu quỹ với tổng số tiền là 18.474.260.952 VND.

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/kỳ	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 chi 18.336.371.000 VND (10%), năm 2013 chi 10% còn lại (tương ứng 18.336.371.000 VND).

Theo nghị quyết HĐQT số 07/2013/NQ-HĐQT ngày 04/10/2013, tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2013 với tỷ lệ 7% là 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

	Từ 01/01/2013 đến 31/12/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 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

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

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

	Doanh thu dịch vụ khác	75.454.345	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
5.2	Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2013 đến 31/12/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND
	Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	9.746.905.372	8.686.435.681
	Giá vốn đất nền	-	-
	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	17.825.017.261	14.188.479.141
		46.708.736.694	41.191.401.684
5.3	Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2013 đến 31/12/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND
	Lãi tiền gửi và tiền cho vay	8.850.093.839	14.130.402.006
	Lãi chênh lệch tỷ giá	76.438.764	-
	Doanh thu tài chính khác	-	-
		8.926.532.603	14.130.402.006
5.4	Chi phí bán hàng	Từ 01/01/2013 đến 31/12/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND
	Chi phí nhân viên	2.109.190.208	1.710.058.943
	Chi phí khấu hao tài sản cố định, CCDC	904.069.906	906.779.656
	Các chi phí khác	8.687.729.995	9.183.571.753
		11.700.990.109	11.880.410.352
5.5	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2013 đến 31/12/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND
	Chi phí nhân viên	11.707.935.219	13.696.166.844
	Chi phí khấu hao tài sản cố định, CCDC	577.387.842	888.710.712
	Các chi phí khác	6.192.063.493	6.995.873.618
		18.477.386.554	21.580.751.174

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

5.6 Thu nhập khác

	Từ 01/01/2013 đến 31/12/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND
Hoàn nhập khoản chi phí phải trả của năm trước		6.660.000.000
Thanh lý tài sản cố định		152.899.999
Hoàn nhập quỹ trợ cấp mất việc làm		436.968.826
Chênh lệch đánh giá dự án KDL Bãi Dài – Cam Ranh đưa vào liên doanh công ty TNHH Khu Nghĩ dưỡng Bãi Dài.		30.563.921.864
Khoản đền bù đất cho hộ dân tại KDC Sông Giồng, Q2 được Ban GPMB quận 2 hoàn trả do công ty đổi đất	11.854.223.622	
Thu khác	120.476.608	317.851.866
	11.974.700.230	38.131.642.555

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2013 đến 31/12/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	50.026.255.486	91.621.971.698
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
+ Chi phí không được khấu trừ	1.085.555.834	540.336.510
- Chi phí trích trước chưa chi		1.599.958.182
- Chi phí trích trước (đã tính thuế năm trước) chi trong kỳ này.	(3.330.311.728)	(201.818.182)
- Chênh lệch tỷ giá tạm thời	(76.418.583)	
- Hoàn nhập chi phí trích trước trong năm 2011		(6.660.000.000)
- Chênh lệch đánh giá tài sản dự án Bãi Dài khi liên doanh năm trước, đã chuyển nhượng vốn trong năm.	20.375.947.909	(24.451.137.491)
+ Lợi thế thương mại		20.230.000
Lợi nhuận tính thuế	68.081.028.918	62.469.540.717
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất 25%	17.020.863.831	15.617.385.184
Chi phí thuế TNDN bị truy thu trong năm	297.536.174	
Thuế TNDN được giảm 30% theo quy định (tại công ty con)		(2.689.994.186)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.318.400.005	12.927.390.998

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ 01/01/2013 đến 31/12/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND
Chênh lệch đánh giá lại tài sản dự án Bãi Dài (*)	(5.093.986.977)	6.112.784.373
Chi phí công cụ dụng cụ năm trước phân bổ lại	(28.847.190)	
Chi phí trích trước chưa chi	517.976.912	1.315.465.000
Cộng	(4.604.857.255)	7.428.249.373

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

(*): Trong năm 2012, khoản chênh lệch tăng do đánh giá lại giá trị quyền sử dụng đất đem góp vốn vào liên doanh khu nghỉ dưỡng Bãi Dài, Cam Ranh là 30.563.921.864 VND, và theo quy định hiện hành, Công ty tính dần khoản thu nhập này vào lợi nhuận tính thuế trong thời gian 5 năm (kể từ năm 2012 và đã điều chỉnh lại theo BCTC đã kiểm toán là 3 năm).

Trong quý 1 năm 2013, công ty đã chuyển nhượng 52,5% vốn góp tại công ty Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài cho công ty Soleman Services SA, vốn góp còn lại 20% theo giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh ngày 29/01/2013.

5.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2013	2012
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	27.270.773.319	58.664.142.377
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	1.487 VND/CP	3.199 VND/CP

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

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

6. 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 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, bồn		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												
Giá vốn												
Kết quả bộ phận												
Chi phí không phân bổ												
Doanh thu tài chính												
Chi phí tài chính												
Lợi nhuận/(lỗ) khác												
Thuế TNDN hiện hành												
Thuế TNDN hoãn lại												
Lợi nhuận sau thuế												
Chi phí mua sắm tài sản												
Chi phí khấu hao												
Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012												
	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tắm khoáng, bồn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Khác		Cộng	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Tài sản bộ phận	283.274	272.884	14.163	15.828	38.719	32.969	43.346	48.124	103.028	144.062	482.530	513.867
Tài sản không phân bổ											123.564	115.482
Cộng tài sản											606.094	629.349
Nợ phải trả bộ phận											72.931	86.726
Nợ phải trả không phân bổ											12.477	17.577
Cộng nợ phải trả											85.409	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 kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

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 duy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty.

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.

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	122.483	114.500	122.483	114.500
Phải thu khách hàng	1.134	1.041	1.134	1.041
Phải thu khác	5.461	2.458	5.461	2.458
	129.078	117.999	129.078	117.999
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	510	1.210	510	1.210
Các khoản phải trả khác	8.100	20.918	8.100	20.918
	8.610	22.128	8.610	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/kỳ tài chính.

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

- Rủi ro thị trường : Hoạt động của Công ty sẽ chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất và rủi ro bất động sản.

Rủi ro do thay đổi lãi suất của Công ty 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 về bất động sản là việc Công ty bị ảnh hưởng bởi yếu tố cơ bản của thị trường và người mua hiện tại và chi phí của các dự án có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch.

- 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 các hoạt động kinh doanh (phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng), tuy nhiên :

Phải thu khách hàng : Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được.

Tiền gửi ngân hàng : Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng có uy tín tại Việt Nam.

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

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

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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

Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2013 đến 31/12/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND
Báo Tuổi Trẻ 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, Ban Kiểm Soát và Ban Giám đốc đã chi trong kỳ như sau :

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác	3.768.396.600	3.587.233.450



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế toán trưởng/Người lập



HUỶNH SƠN PHƯỚC
 Tổng Giám đốc
 TP Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2014

T.C.P.H.



CÔNG TY CP THẾ KỶ 21
41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM
ĐT: 08.38.256.395 – Fax: 08.38.256.396

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc
----- 0000 -----

Số:*28*...../CV-2014

TP.HCM, ngày 14 tháng 02 năm 2014

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

V/v: Giải trình kết quả kinh doanh hợp nhất quý 4/2013.

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 xin giải trình về việc kết quả kinh doanh hợp nhất quý 4/2013 giảm so với quý 4/2012 như sau:

Khoản mục	Quý 4/2013	Quý 4/2012	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần	22.135.310.345	20.106.226.567	2.029.083.778	10,1%
Giá vốn	11.147.912.385	9.185.740.250	1.962.172.135	21,4%
Doanh thu hoạt động tài chính	2.123.292.142	2.524.875.165	(401.583.023)	(15,9%)
Chi phí quản lý	4.884.478.800	5.421.112.008	(536.633.208)	(9,9%)
Thu nhập khác	11.889.600.080	31.271.850.761	(19.382.250.681)	(62%)
Lợi nhuận sau thuế	12.920.791.202	29.499.080.226	(16.578.289.024)	(56,2%)

Lợi nhuận sau thuế quý 4/2013 giảm 56,2% so với quý 4/2012 do các nguyên nhân sau:

Doanh thu thuần tăng 10,1% so cùng kỳ năm ngoái do doanh thu các loại dịch vụ: tắm khoáng bùn tăng 12,1%, trong khi đó doanh thu cho thuê văn phòng giảm 1% , cho thuê phòng nghỉ giảm 1%.

Giá vốn tăng 21,4% so với quý 4/2012 chi phí giá vốn các loại hình dịch vụ khác đều tăng do lương và điện tăng.

Doanh thu hoạt động tài chính giảm 104 triệu đồng so với quý 4/2012 do lãi suất tiền gửi ngân hàng giảm mạnh so với cùng kỳ năm ngoái.

Chi phí quản lý giảm 537 triệu đồng (tương đương 9,9%) so với quý 4/2012 do quý 4/2013 phân loại lại chi phí lương ở một số bộ phận chuyển từ mục quản lý vào giá vốn.

Thu nhập khác giảm 62% do quý 4/2012 ghi nhận thu nhập đánh giá lại tài sản dự án Bãi Dài, Cam Ranh khi góp vốn liên doanh 31 tỷ đồng, quý 4/2013 ghi nhận khoản đền bù đất trước đây cho hộ dân tại KDC Sông Giồng, Q2 được Ban GPMB quận 2 hoàn trả với số tiền là 11,8 tỷ đồng do công ty đổi đất.

Các khoản mục trên giảm lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 56,2% so với quý 4/2012. Công ty xin giải trình để Ủy Ban Chứng Khoán, Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM và quý cổ đông được rõ.

Trân trọng kính chào.

TM. CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
Tổng Giám Đốc
**CÔNG TY
CỔ PHẦN
THẾ KỶ 21**
QUẬN 1 TP. HCM
Huỳnh Sơn Phước