



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 1 NĂM 2014



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 03 năm 2014

	Mã số	SD 31/03/2013 VND	SD 01/01/2014 VND
TÀI SẢN			
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	430.826.256.202	424.113.516.643
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	125.273.118.695	126.037.845.158
Tiền	111	14.247.343.542	5.114.001.710
Các khoản tương đương tiền	112	111.025.775.153	120.923.843.448
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	8.379.140.035	4.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn	121	8.379.140.035	4.000.000.000
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129	-	-
Các khoản phải thu	130	11.164.233.179	9.466.601.037
Phải thu khách hàng	131	2.443.467.966	1.134.092.945
Trả trước cho người bán	132	3.354.766.956	5.776.624.219
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	6.383.153.392	3.573.039.008
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139	(1.017.155.135)	(1.017.155.135)
Hàng tồn kho	140	282.262.071.277	282.740.540.076
Hàng tồn kho	141	282.262.071.277	282.740.540.076
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150	3.747.693.016	1.868.530.372
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	1.624.689.315	1.046.283.364
Thuế GTGT được khấu trừ	152	91.006.927	90.995.964
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	15.399.598	897.507
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157	-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	2.016.597.176	730.353.537



TÀI SẢN			
TÀI SẢN DÀI HẠN	200	179.683.826.357	181.113.051.023
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	64.231.948.719	65.511.297.428
Tài sản cố định hữu hình	221	33.823.896.669	35.044.857.126
Nguyên giá	222	86.726.720.223	86.602.956.633
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(52.902.823.554)	(51.558.099.507)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	-	-
Nguyên giá	225	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226	-	-
Tài sản cố định vô hình	227	14.271.519.641	14.345.758.802
Nguyên giá	228	16.991.802.678	16.991.802.678
Giá trị hao mòn lũy kế	229	(2.720.283.037)	(2.646.043.876)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	16.136.532.409	16.120.681.500
Bất động sản đầu tư	240	13.975.731.109	13.850.305.582
Nguyên giá	241	36.269.460.819	35.811.198.868
Giá trị hao mòn lũy kế	242	(22.293.729.710)	(21.960.893.286)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	99.656.219.326	99.656.219.326
Đầu tư vào công ty con	251	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	61.068.256.342	61.068.256.342
Đầu tư dài hạn khác	258	40.750.000.000	40.750.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259	(2.162.037.016)	(2.162.037.016)
Tài sản dài hạn khác	260	1.819.927.203	2.095.228.687
Chi phí trả trước dài hạn	261	1.440.594.763	1.722.145.400
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	218.445.763	218.445.763
Tài sản dài hạn khác	268	160.886.677	154.637.524
Lợi thế thương mại	269	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	610.510.082.559	605.226.567.666

300
CÔNG
CỔ P
PHÉ K
TP. H

NGUỒN VỐN			
NỢ PHẢI TRẢ	300	82.215.689.286	85.203.943.675
Nợ ngắn hạn	310	20.784.128.749	24.133.811.190
Vay và nợ ngắn hạn	311	-	-
Phải trả cho người bán	312	427.855.380	509.847.395
Người mua trả tiền trước	313	1.414.940.497	504.013.097
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	3.976.106.722	6.614.384.655
Phải trả công nhân viên	315	2.356.673.043	2.912.749.385
Chi phí phải trả	316	2.565.696.023	2.644.926.903
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	7.203.310.401	5.736.613.812
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	2.839.546.683	5.211.275.943
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327	-	-
Nợ dài hạn	330	61.431.560.537	61.070.132.485
Phải trả dài hạn người bán	331	-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332	-	-
Phải trả dài hạn khác	333	61.431.560.537	61.070.132.485
Vay và nợ dài hạn	334	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	-	-
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	516.232.665.874	509.493.625.214
Vốn chủ sở hữu	410	516.232.665.874	509.493.625.214
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	160.570.512.531	153.831.471.871
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	12.061.727.399	10.528.998.777
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	610.510.082.559	605.226.567.666

865
TY
ẤN
21
CHI

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Ngày 31 tháng 03 năm 2014

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	31/03/2014	01/01/2014
Tài sản thuê ngoài		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
Ngoại tệ các loại			
- USD		389.905,67	389.757,26
- EUR		-	-
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế toán trưởng/Người lập



HUYNH SƠN PHƯỚC
 Tổng Giám Đốc

TP Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 04 năm 2014




BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT


Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/03/2013

Đơn vị tính: đồng

	Mã số	Thuyết minh	Quý 1/2014	Lũy kế quý 1/2014	Quý 1/2013	Lũy kế quý 1/2013
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		30.104.334.653	30.104.334.653	25.969.416.119	25.969.416.119
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		407.115.734	407.115.734	304.018.027	304.018.027
Doanh thu thuần	10	5.1	29.697.218.919	29.697.218.919	25.665.398.092	25.665.398.092
Giá vốn hàng bán	11	5.2	11.879.765.035	11.879.765.035	11.020.894.705	11.020.894.705
Lợi nhuận gộp	20		17.817.453.884	17.817.453.884	14.644.503.387	14.644.503.387
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	1.757.591.231	1.757.591.231	2.302.242.164	2.302.242.164
Chi phí tài chính	22		22.909	22.909	1.907	1.907
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-	-	-
Chi phí bán hàng	24	5.4	2.909.187.463	2.909.187.463	2.902.520.444	2.902.520.444
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.5	3.975.640.727	3.975.640.727	4.525.146.600	4.525.146.600
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		12.690.194.016	12.690.194.016	9.519.076.600	9.519.076.600
Thu nhập khác	31	5.6	36.867.952	36.867.952	23.567.423	23.567.423
Chi phí khác	32		171.874.838	171.874.838	114.766.734	114.766.734
Lợi nhuận khác	40		(135.006.886)	(135.006.886)	(91.199.311)	(91.199.311)
Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	45		-	-	-	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.555.187.130	12.555.187.130	9.427.877.289	9.427.877.289
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	2.803.195.685	2.803.195.685	5.857.154.859	5.857.154.859
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	(3.098.528.611)	(3.098.528.611)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.751.991.445	9.751.991.445	6.669.251.041	6.669.251.041
Trừ: Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		1.532.728.622	1.532.728.622	1.172.863.674	1.172.863.674
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (*)			8.219.262.823	8.219.262.823	5.496.387.367	5.496.387.367
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh			1.385.222.163	1.385.222.163	1.497.949.061	1.497.949.061
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	62	5.8	6.834.040.660	6.834.040.660	3.998.438.306	3.998.438.306
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.8	373	373	218	218

(*) 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


HUỖNH SƠN PHƯỚC
 Tổng Giám Đốc
 TP Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 04 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2014 đến ngày 31/03/2014

	Mã số	LŨY KẾ QUÝ 1/2014 VND	LŨY KẾ QUÝ 1/2013 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	12.555.187.130	9.427.877.289
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.751.799.632	1.853.565.307
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	(2.426.406)	-
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.757.546.424)	(2.302.242.164)
Chi phí lãi vay	06	-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	12.547.013.932	8.979.200.432
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(6.030.345.577)	920.072.634
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	478.468.799	(16.525.223)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	603.198.449	(7.087.380.633)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(296.855.314)	(69.311.044)
Tiền lãi vay đã trả	13	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(5.731.691.484)	(2.138.172.221)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	434.454.795	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(2.499.689.260)	(3.075.609.468)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(495.445.660)	(2.487.725.523)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(597.876.450)	(1.743.412.390)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.379.140.035)	-
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)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	3.200.000.000	33.324.800.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.757.546.424	2.302.242.164
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(19.470.061)	33.613.629.774
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	(52.380.085)	(40.090.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(52.380.085)	(40.090.800)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ	50	(567.295.806)	31.085.813.451
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ	60	125.840.414.501	114.499.955.934
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(505.099)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ	70	125.273.118.695	145.585.264.286



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập



HUYNH SƠN PHƯỚC
Tổng Giám Đốc

0307
CÔ
CÔ
THẾ
1 TP.

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty

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

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

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

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

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

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

Các công ty con

Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 :

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

Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 :

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

Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn :

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

Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21 :

- Địa chỉ : thôn Viêm Đông, xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam;
- Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;

Hiện nay, Công ty chưa được triển khai hoạt động.

278
GT
PHÂN
CỦA
TỔC

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

Vốn góp vào các công ty con :

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

Công ty liên doanh, liên kết

Công ty cổ phần Codona Thế Kỳ 21 :

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

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

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

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

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

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/03/2014 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Codona Thế Kỳ 21	50.000.000.000	50%	16.818.808.000	(8.181.192.000)
Indochina Thế Kỳ 21	108.000.000.000	25%	27.553.448.342	-
Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	83.480.000.000	20%	16.696.000.000	-

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Công ty có khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng Tuổi Trẻ (cao ốc Yoco) tại số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Đây là cao ốc mà Công ty và cơ quan Báo Tuổi Trẻ cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh. Tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50, lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng và sau phân phối quỹ dự trữ bắt buộc và khen thưởng phúc lợi được chia đều cho 2 bên.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2014 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất :

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

Các công ty con không được hợp nhất :

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

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

3.4 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.7 Xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

3.9 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

3.10 Chi phí trả trước dài hạn

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

3.11 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

3.12 Chi phí phải trả

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

3.13 Trích lập các quỹ

Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ

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

Trên báo cáo tài chính hợp nhất

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

3.14 Doanh thu

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

300
ÔN
ỔP
H
P.H

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

sản và nợ phải trả được dự kiến sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

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

3.16 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu là khoản lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của cổ đông công ty mẹ sau khi trừ đi phần lợi nhuận phải trả cho Báo Tuổi Trẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.

3.17 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty và các công ty con là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

3.18 Bên liên quan

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 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

	31/03/2014 VND	01/01/2014 VND
Tiền mặt tồn quỹ	1.376.865.660	485.400.424
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.870.477.882	4.628.601.286
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	111.025.775.153	120.923.843.448
	125.273.118.695	126.037.845.158

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 389.905,67 USD tương đương 8.202.055.654 VND.

4.2 Đầu tư ngắn hạn

	31/03/2014 VND	01/01/2014 VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 3 đến 6 tháng	6.379.140.035	2.000.000.000
Cho vay tiền/ lãi suất 10%/năm, đến hạn 30/06/2014	2.000.000.000	2.000.000.000
	8.379.140.035	4.000.000.000

4.3 Các khoản phải thu khác

	31/03/2014 VND	01/01/2014 VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	2.733.000	2.733.000
Lãi dự thu	7.479.452	237.959.178
Cho mượn tiền	393.710.800	423.308.800
Ký quỹ đền bù đất KDC Sông Giồng	1.683.244.730	1.683.244.730
Phải thu khác (*)	4.295.985.410	1.225.793.300
	6.383.153.392	3.573.039.008

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

4.4 Dự phòng các khoản phải thu khó đòi

	31/03/2014 VND	01/01/2014 VND
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(1.017.155.135)	(1.017.155.135)

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

	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	1.017.155.135	327.800.000
Trích lập trong năm	-	689.355.135
Số dư cuối năm	1.017.155.135	1.017.155.135



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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

4.5 Hàng tồn kho

	31/03/2014	01/01/2014
	VND	VND
Nguyên vật liệu	1.561.744.267	2.053.902.770
Công cụ dụng cụ	264.151.592	227.112.725
Chi phí đầu tư dự án:	280.240.005.277	280.233.246.708
- Khu dân cư Sông Giồng, quận 2	8.586.223.069	8.938.248.857
- Khu dân cư Phước Long B – quận 9	126.028.005.726	126.022.060.272
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn	70.380.884.454	70.323.202.922
- Khu cao ốc – căn hộ Huỳnh Tấn Phát, quận 7	73.384.608.968	73.319.967.597
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	475.625.622	325.625.622
- Dự án Phong Điền, Bình Thuận	1.384.657.438	1.304.141.438
Hàng hóa	196.170.141	226.277.873
	282.262.071.277	282.740.540.076

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

	31/03/2014	01/01/2014
	VND	VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	247.059.564.742	246.848.341.919
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng và thiết kế, đo vẽ	29.240.416.029	29.362.018.853
Chi phí lãi vay được vốn hóa	1.395.976.772	1.395.976.772
Các chi phí khác	2.544.047.734	2.626.909.164
	282.262.071.277	280.233.246.708

4.6 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/03/2014	01/01/2014
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	57.395.936	64.678.724
Thuế bãi đậu xe	430.907.996	655.209.235
Các chi phí khác	1.136.385.383	326.395.405
	1.624.689.315	1.046.283.364

4.7 Tài sản ngắn hạn khác

	31/03/2014	01/01/2014
	VND	VND
Tạm ứng nhân viên	1.991.597.176	720.353.537
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	25.000.000	10.000.000
	2.016.597.176	730.353.537

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2014

4.8 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Tài sản khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Vào ngày 01/01/2014	59.075.078.152	6.061.898.687	4.010.627.839	551.784.882	16.903.567.073	86.602.956.633
Mua sắm trong năm	-	90.909.090	-	-	-	90.909.090
Tăng từ xây dựng cơ bản	32.854.500	-	-	-	-	32.854.500
Vào ngày 31/03/2014	59.107.932.652	6.152.807.777	4.010.627.839	551.784.882	16.903.567.073	86.726.720.223
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2014	31.601.893.848	4.520.886.604	4.010.627.839	447.394.888	10.977.296.328	51.558.099.507
Khấu hao trong năm	882.544.410	152.715.213	-	15.917.694	293.546.730	1.344.724.047
Vào ngày 31/03/2014	32.484.438.258	4.673.601.817	4.010.627.839	463.312.582	11.270.843.058	52.902.823.554
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2014	27.473.184.304	1.541.012.083	-	104.389.994	5.926.270.745	35.044.857.126
Vào ngày 31/03/2014	26.623.494.394	1.479.205.960	-	88.472.300	5.632.724.015	33.823.896.669

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2014, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 20.484.006.484 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 20.484.006.484 VND).

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2014

4.9 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán VND	Chi phí đền bù giải tỏa VND	Quyền sử dụng đất ổn định	Chi phí lập đề án khai thác các mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Vào ngày 01/01/2014	45.662.840	15.584.734.702	200.000.000	761.405.136	400.000.000	16.991.802.678
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 31/03/2014	45.662.840	15.584.734.702	200.000.000	761.405.136	400.000.000	16.991.802.678
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2013	45.662.840	2.318.634.308	-	81.746.752	199.999.976	2.646.043.876
Khấu hao trong năm	-	59.610.732	-	8.378.430	6.249.999	74.239.161
Vào ngày 31/03/2014	45.662.840	2.378.245.040	-	90.125.182	206.249.975	2.720.283.037
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2014	-	13.266.100.394	200.000.000	679.658.384	200.000.024	14.345.758.802
Vào ngày 31/03/2014	-	13.206.489.662	200.000.000	671.279.954	193.750.025	14.271.519.641

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2014, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 984.694.422 VND (vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 984.694.422 VND).



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2014

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2013 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	16.120.681.500	14.685.606.977
Tăng trong năm	48.705.409	2.301.504.754
Kết chuyển tăng tài sản cố định hữu hình trong năm	(32.854.500)	(93.934.545)
Kết chuyển tăng tài sản cố định vô hình trong năm	-	(701.405.136)
Kết chuyển chi phí trong năm	-	(71.090.550)
Số dư cuối năm	16.136.532.409	16.120.681.500

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

	31/03/2014 VND	01/01/2014 VND
Chi phí xây dựng khu du lịch Mỏm Đá Chim	104.000.000	104.000.000
Chi tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	10.992.323.182	10.992.323.182
Chi phí mở khoáng Vĩnh Phương 2	4.369.266.499	4.369.266.499
Chi phí xây dựng khác	670.942.728	655.091.819
	16.136.532.409	16.120.681.500

4.11 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2014	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	35.811.198.868
Tăng trong năm		458.261.951		458.261.951
Vào ngày 31/03/2014	2.933.909.250	26.030.913.735	7.304.637.834	36.269.460.819
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2014	782.375.799	19.230.614.059	1.947.903.428	21.960.893.286
Khấu hao trong năm	-	259.790.045	73.046.379	332.836.424
Vào ngày 31/03/2014	782.375.799	19.490.404.104	2.020.949.807	22.293.729.710
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2014	2.151.533.451	6.342.037.725	5.356.734.406	13.850.305.582
Vào ngày 31/03/2014	2.151.533.451	6.540.509.631	5.283.688.027	13.975.731.109

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2014, 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 2013 là 5.127.565.585 VND).

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2014

4.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

		31/03/2014	01/01/2014
		VND	VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		61.068.256.342	61.068.256.342
- Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (a)		16.818.808.000	16.818.808.000
- Công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort (b)		27.553.448.342	27.553.448.342
- Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài (c)		16.696.000.000	16.696.000.000
Đầu tư dài hạn khác		40.750.000.000	40.750.000.000
- Mua 675.000 CP Chứng khoán Viễn Đông (d)		6.750.000.000	6.750.000.000
mệnh giá 10.000 VND/CP			
- Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12 (e)		34.000.000.000	34.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính (f)		(2.162.037.016)	(2.162.037.016)
- Công ty Chứng khoán Viễn Đông		(2.162.037.016)	(2.162.037.016)
		99.656.219.326	99.656.219.326

(a) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (công ty liên doanh) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000331 ngày 22 tháng 8 năm 2006, theo đó, Công ty góp 50% vốn điều lệ tương đương với 25 tỷ đồng; và đến ngày 31 tháng 03 năm 2014, Công ty đã góp được 16.818.808.000 VND. Hiện nay, công ty này đang trong giai đoạn quy hoạch và đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.

(b) Công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 29 tháng 3 năm 2010 với Công ty Indochina Quảng Nam Resort Holding Ltd. và Công ty Indochina Quảng Nam Resort Holding II, được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận đầu tư số 331032000004 ngày 15 tháng 6 năm 2010, theo đó, Công ty sở hữu 25% vốn điều lệ công ty này bằng việc góp toàn bộ các khoản chi thực tế đã đầu tư xây dựng dự án khu du lịch Thế Kỷ 21, Điện Ngọc, được các bên thống nhất trị giá phần góp vốn liên doanh của Công ty là 27.553.448.342 VND, tương đương 1,5 triệu USD.

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

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

(c) Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 25 tháng 10 năm 2012 với Công ty Soleman Servisec S.A, được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận đầu tư số 37122000410 ngày 12 tháng 12 năm 2012, đã điều chỉnh lần 1 vào ngày 29 tháng 1 năm 2013, theo đó, Công ty sở hữu 20% vốn điều lệ.

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2014

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

- (d) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty cổ phần chứng khoán Viễn Đông (chiếm 5% vốn điều lệ của Công ty này). Đến 31 tháng 12 năm 2013, khoản lỗ lũy kế của Công ty Chứng khoán Viễn Đông là 43 tỷ VND và Công ty đã lập dự phòng cho khoản giảm giá đầu tư tài chính này tương ứng với tỷ lệ vốn góp.
- (e) Đây là giá trị khoản góp vốn vào dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 11/HĐ-2009 ngày 12 tháng 10 năm 2009 với Công ty TNHH MTV Phát triển Gia Cư, theo đó, Công ty góp 49,43% tổng số chi phí thực hiện dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp 34 tỷ đồng để chi trả chi phí quyền sử dụng đất.
- (f) Biến động trong năm của dự phòng giảm giá đầu tư tài chính như sau :

	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	2.162.037.016	1.764.575.683
Trích lập trong năm	-	397.461.333
Số dư cuối năm	2.162.037.016	2.162.037.016
4.13 Chi phí trả trước dài hạn		
	31/03/2014 VND	01/01/2014 VND
Chi phí cải tạo cảnh quang	536.906.835	593.877.828
Chi phí công cụ xuất dùng	903.687.928	1.128.267.572
	1.440.594.763	1.722.145.400
4.14 Thuế thu nhập hoãn lại		
	31/03/2014 VND	01/01/2014 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại / (thuế thu nhập hoãn lại phải trả) phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ / (chịu thuế) :		
Chi phí phải trả	330.000.000	330.000.000
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	25.385.528	25.385.528
Chênh lệch tăng do Đánh giá lại tài sản khi góp vốn liên doanh - Dự án Bãi Dài	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(136.939.765)	(136.939.765)
	218.445.763	218.445.763
4.15 Tài sản dài hạn khác		
	31/03/2014 VND	01/01/2014 VND
Ký quỹ phục hồi môi trường đối với mỏ bùn	143.935.740	137.686.587
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng	16.950.937	16.950.937
	160.886.677	154.637.524

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2014

4.16 Thuế

Thuế phải thu

	31/03/2014 VND	01/01/2014 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa (tại công ty con)	<u>15.399.598</u>	<u>897.507</u>

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/03/2014 VND	01/01/2014 VND
Thuế giá trị gia tăng	952.888.981	630.236.020
Thuế tiêu thụ đặc biệt	128.493.595	127.884.051
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.793.980.431	5.722.476.230
Thuế thu nhập cá nhân	44.512.110	74.626.590
Thuế tài nguyên	13.258.560	15.874.480
Phí môi trường	42.973.045	43.287.284
	<u>3.976.106.722</u>	<u>6.614.384.655</u>

4.17 Chi phí phải trả

	31/03/2014 VND	01/01/2014 VND
Chi phí đền bù đất KDC Sông Giồng	1.500.000.000	1.500.000.000
Chi phí phải trả nhà thầu	963.696.023	1.042.926.903
Thù lao Hội đồng quản trị	102.000.000	102.000.000
	<u>2.565.696.023</u>	<u>2.644.926.903</u>

4.18 Phải trả khác, phải nộp ngắn hạn khác

	31/03/2014 VND	01/01/2014 VND
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	176.350.867	275.646.664
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh	6.225.485.337	4.840.263.174
Cổ tức còn phải trả	264.539.215	316.919.300
Các khoản phải trả khác	536.934.982	303.784.674
	<u>7.203.310.401</u>	<u>5.736.613.812</u>

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2014

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

	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	5.211.275.943	6.506.763.963
Phát sinh trong năm :		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/thuộc chủ sở hữu Công ty	-	2.035.027.784
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/thuộc cổ đông thiểu số	-	257.969.738
Thu khác	2.973.000	36.381.800
Sử dụng quỹ		
- Chi khen thưởng phúc lợi	(2.374.702.260)	(3.624.867.342)
- Thu lại tiền cho nhân viên mượn	-	-
Số dư cuối năm	2.839.546.683	5.211.275.943

4.20 Phải trả khác, phải nộp dài hạn khác

	31/03/2014 VND	01/01/2014 VND
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	5.874.187.832	5.512.759.780
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	4.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	34.887.293.659	34.887.293.659
Indochina Land Holding 2, L.P. – Tiền ký quỹ dự án khu du lịch Thế Kỷ 21, Điện Ngọc (thuyết minh tại mục 4.12(b))	6.335.550.000	6.335.550.000
	61.431.560.537	61.070.132.485

Trong quý 1 năm 2014, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 1.385.222.163 VND (năm 2013 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 năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2014

4.21	Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu và các quỹ	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính (DPTC) VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Năm trước								
Số dư 01/01/2013		193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	13.785.089.045	20.244.371.000	160.996.137.886	516.658.291.229
Lợi nhuận trong năm		-	-	-	-	-	31.466.455.643	31.466.455.643
Trích lập quỹ KTPL		-	-	-	-	-	(2.035.027.784)	(2.035.027.784)
Chia cổ tức		-	-	-	-	-	(31.171.830.700)	(31.171.830.700)
Thưởng HĐQT		-	-	-	-	-	(584.000.000)	(584.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco		-	-	-	-	-	(4.840.263.174)	(4.840.263.174)
Số dư 31/12/2013		193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	13.785.089.045	20.244.371.000	153.831.471.871	509.493.625.214
Năm nay								
Số dư 01/01/2014		193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	13.785.089.045	20.244.371.000	153.831.471.871	509.493.625.214
Lợi nhuận trong năm		-	-	-	-	-	8.219.262.823	8.219.262.823
Trích lập quỹ KTPL		-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức		-	-	-	-	-	-	-
Thưởng HĐQT		-	-	-	-	-	(95.000.000)	(95.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco		-	-	-	-	-	(1.385.222.163)	(1.385.222.163)
Số dư 31/03/2014		193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	13.785.089.045	20.244.371.000	160.570.512.531	516.232.665.874

Vốn đầu tư của chủ sở hữu : Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 10 ngày 8 tháng 8 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty là 193.363.710.000 VND, chia thành 19.336.371 cổ phần.

Cổ phiếu quỹ : Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã mua lại 1.000.000 cổ phiếu quỹ với tổng số tiền là 18.474.260.952 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2014

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

	2014 VND	2013 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	193.363.710.000	193.363.710.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Trừ : Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá)	<u>(10.000.000.000)</u>	<u>(10.000.000.000)</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	183.363.710.000	183.363.710.000
Chia cổ tức trong năm	-	31.171.830.700

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

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

Cổ phiếu

- Cổ phiếu phổ thông	31/03/2014	01/01/2014
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		

009
 ĐỒNG
 Ô P
 IẾ K
 TP. H

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2014

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Doanh thu

	Quý 1 năm 2014 VND	Quý 1 năm 2013 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.104.334.653	25.969.416.119
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	5.546.933.714	6.127.503.451
Doanh thu bán đất Sông Giồng	2.357.430.693	
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	19.513.699.794	16.454.331.533
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	2.686.270.452	3.387.581.135
Doanh thu dịch vụ khác		75.454.545
Các khoản giảm trừ (thuế tiêu thụ đặc biệt)	(407.115.734)	(304.018.027)

Doanh thu thuần

29.697.218.919 **25.665.398.092**

5.2 Giá vốn hàng bán

	Quý 1 năm 2014 VND	Quý 1 năm 2013 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	1.759.873.874	1.855.405.493
Giá vốn bán đất Sông Giồng	465.584.375	
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	6.515.434.243	5.349.378.202
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	3.138.872.543	3.816.111.010
	11.879.765.035	11.020.894.705

Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1 năm 2014 VND	Quý 1 năm 2013 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và tiền cho vay	1.757.591.231	2.302.222.163
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	20.001
	1.757.591.231	2.302.242.164

5.3 Chi phí bán hàng

	Quý 1 năm 2014 VND	Quý 1 năm 2013 VND
Chi phí nhân viên	610.952.952	505.818.585
Chi phí khấu hao tài sản cố định	215.745.645	235.017.393
Các chi phí khác	2.082.488.866	2.161.684.466
	2.909.187.463	2.902.520.444

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2014

5.4 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 1 năm 2014 VND	Quý 1 năm 2013 VND
Chi phí nhân viên	2.271.355.455	3.014.886.187
Chi phí khấu hao tài sản cố định	111.977.472	135.054.604
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	-
Các chi phí khác	1.592.307.800	1.375.205.809
	3.975.640.727	4.525.146.600

5.5 Thu nhập khác

	Quý 1 năm 2014 VND	Quý 1 năm 2013 VND
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	2.426.406	-
Thu thanh lý tài sản cố định	-	-
Thu khác	34.441.546	23.567.423
	36.867.952	23.567.423

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

	Quý 1 năm 2014 VND	Quý 1 năm 2013 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.803.195.685	5.857.154.859
Chi phí/ (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	-	(3.098.528.611)
	2.803.195.685	2.758.626.248

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 1 năm 2014 VND	Quý 1 năm 2013 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	12.555.187.130	9.427.877.289
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chênh lệch vĩnh viễn		
Chi phí không được khấu trừ	181.240.258	255.380.734
Chênh lệch tạm thời		
Chênh lệch đánh giá tài sản dự án Bãi Dài	-	14.263.163.537
Chi phí trích trước (đã tính thuế năm trước) chỉ trong kỳ này	-	(1.869.049.091)
Lỗi (lãi) không tính thuế (chuyển lỗ tại công ty con)	5.371.180	1.351.246.969
Lợi nhuận tính thuế	12.741.798.568	23.428.619.438
Thuế suất	22%	25%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.803.195.685	5.857.154.859

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2014

(Thu nhập)/ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
	Quý 1 năm 2014	Quý 1 năm 2013
	VND	VND
(Thu nhập)/ Chi phí thuế hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời :		
- Chi phí phải trả	-	-
- Chi phí trả trước - công cụ dụng cụ phân bổ	-	467.262.273
- Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư	-	-
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản đem liên doanh	-	(3.565.790.884)
	<u>-</u>	<u>6.409.451.977</u>
5.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
	Quý 1 năm 2014	Quý 1 năm 2013
Lợi nhuận sau thuế của chủ sở hữu Công ty	6.834.040.660 VND	3.998.438.306 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	<u>18.336.371 CP</u>	<u>18.336.371 CP</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>373 VND/CP</u>	<u>218 VND/CP</u>

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2014

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

Kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2014 và 31 tháng 03 năm 2013

Đơn vị tính : triệu VND

	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tắm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Khác		Cộng
	Q1/2014	Q1/2013	Q1/2014	Q1/2013	Q1/2014	Q1/2013	Q1/2014	Q1/2013	Q1/2014	Q1/2013	
Doanh thu bán cho bên ngoài	2.357	-	5.547	6.127	19.112	16.159	2.681	3.379	-	-	29.697
Giá vốn	(466)	-	(1.760)	(1.855)	(6.515)	(5.349)	(3.139)	(3.816)	-	-	(11.880)
Kết quả bộ phận	1.891	-	3.787	4.272	12.597	10.809	(458)	(436)	-	-	17.817
Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.885)
Doanh thu tài chính	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.758
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(135)
Thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.803)
Thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.098
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.752
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	458	-	91	1.694	-	49	-	-	549
Chi phí khấu hao	-	-	348	363	271	312	1.133	1.168	-	11	1.752
Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 31 tháng 03 năm 2014 và 31 tháng 03 năm 2013	Đơn vị tính : triệu VND										
	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tắm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Khác		Cộng
	31/3/14	31/3/13	31/3/14	31/3/13	31/3/14	31/3/13	31/3/14	31/3/13	31/3/14	31/3/13	
Tài sản bộ phận	285.730	272.755	14.608	15.219	35.288	33.578	41.312	46.868	105.796	100.553	482.734
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	127.776
Cộng tài sản	285.730	272.755	14.608	15.219	35.288	33.578	41.312	46.868	105.796	100.553	610.510
Nợ phải trả bộ phận	37.531	36.752	26.762	26.612	2.287	2.296	1.804	1.588	6.336	6.335	74.720
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.486
Cộng nợ phải trả	37.531	36.752	26.762	26.612	2.287	2.296	1.804	1.588	6.336	6.335	82.206
											86.399

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



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2014

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

Các tài sản tài chính bao gồm : các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty và các công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn").

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

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	125.273	145.585	125.273	145.585
Phải thu khách hàng	2.443	718	2.443	718
Phải thu khác	5.366	2.455	5.366	2.455
	133.082	148.758	133.082	148.758
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	428	649	428	649
Các khoản phải trả khác	9.504	10.433	9.504	10.433
	9.932	11.082	9.932	11.082

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2014

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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

Nội dung nghiệp vụ	Quý 1 năm 2014 VND	Quý 1 năm 2013 VND
Báo Tuổi trẻ (cổ đông) Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.385.222.163	1.497.949.061

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

Nội dung nghiệp vụ	31/03/2014 VND	31/03/2013 VND
Báo Tuổi Trẻ Phải trả - lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	6.225.485.337	6.745.013.404

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

	Quý 1 năm 2014 VND	Quý 1 năm 2013 VND
Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác	1.154.446.000	1.140.650.000



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Người lập/ Kế toán trưởng



HUYNH SƠN PHƯỚC
Tổng Giám đốc
TP Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 04 năm 2014

657-C
TY
IN
21
CHÍ MINH