



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

QUÝ 3 NĂM 2013



CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỲ 21

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		382,767,203,506	367,548,825,153
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	101,159,734,543	95,032,821,527
Tiền	111		2,341,129,667	6,530,839,005
Các khoản tương đương tiền	112		98,818,604,876	88,501,982,522
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129		-	-
Các khoản phải thu	130	4.2	2,801,487,671	2,708,207,206
Phải thu khách hàng	131		389,492,934	404,516,102
Trả trước cho người bán	132		292,568,800	198,262,300
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		2,447,225,937	2,433,228,804
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(327,800,000)	(327,800,000)
Hàng tồn kho	140	4.3	278,460,722,996	269,541,596,384
Hàng tồn kho	141		278,460,722,996	269,541,596,384
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		345,258,296	266,200,036
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		247,008,296	187,868,422
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	81,614
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158		98,250,000	78,250,000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		179,645,602,865	225,788,795,094
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		127,204,085	255,776,573
Tài sản cố định hữu hình	221	4.4	127,204,085	255,776,573
Nguyên giá	222		3,695,538,162	4,357,085,631
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3,568,334,077)	(4,101,309,058)
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	4.5	-	-
Nguyên giá	228		45,662,840	45,662,840
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45,662,840)	(45,662,840)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
Bất động sản đầu tư	240	4.6	14,175,504,307	15,173,732,539
Nguyên giá	241		35,811,198,868	35,811,198,868
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(21,635,694,561)	(20,637,466,329)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	4.7	165,342,894,473	210,359,285,982
Đầu tư vào công ty con	251		90,917,150,000	90,917,150,000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		76,068,256,342	119,625,256,342
Đầu tư dài hạn khác	258		40,750,000,000	40,750,000,000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(42,392,511,869)	(40,933,120,360)
Tài sản dài hạn khác	260		-	-
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.8	-	-
Tài sản dài hạn khác	268	4.9	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		562,412,806,371	593,337,620,247

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		72,087,039,062	95,851,357,968
Nợ ngắn hạn	310		9,590,189,454	30,111,454,358
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
Phải trả cho người bán	312	4.10	162,176,210	762,176,210
Người mua trả tiền trước	313	4.11	272,008,260	361,309,552
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.12	852,804,190	3,332,428,788
Phải trả công nhân viên	315		-	945,714,250
Chi phí phải trả	316	4.13	1,600,000,000	3,571,907,647
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	4.14	4,655,064,415	16,286,172,800
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.15	2,048,136,379	4,851,745,111
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
Nợ dài hạn	330		62,496,849,608	65,739,903,610
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	4.16	61,198,132,485	61,393,372,515
Vay và nợ dài hạn	334		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	4.17	1,298,717,123	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		490,325,767,309	497,486,262,279
Vốn chủ sở hữu	410	4.18	490,325,767,309	497,486,262,279
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		193,363,710,000	193,363,710,000
Thặng dư vốn cổ phần	412		146,743,244,250	146,743,244,250
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		13,317,849,091	13,317,849,091
Quỹ dự phòng tài chính	418		19,336,371,000	19,336,371,000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		136,038,853,920	143,199,348,890
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		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		562,412,806,371	593,337,620,247

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Ngày 30 tháng 09 năm 2013

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	30/09/2013	01/01/2013
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	387,471.85	362,853.49
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế toán trưởng/Người lập



HUỲNH SƠN PHƯỚC
 Tổng Giám Đốc
 TP. HCM, ngày 25 tháng 10 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/09/2013

	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 3/2013 VND	LŨY KẾ QUÝ 3/2013 VND	QUÝ 3/2012 VND	LŨY KẾ QUÝ 3/2012 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		5,800,211,871	18,141,754,289	6,425,294,377	19,753,020,861
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần	10	5.1	5,800,211,871	18,141,754,289	6,425,294,377	19,753,020,861
Giá vốn hàng bán	11	5.2	2,498,917,219	6,910,455,107	2,224,097,965	6,277,460,759
Lợi nhuận gộp	20		3,301,294,652	11,231,299,182	4,201,196,412	13,475,560,102
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	4,690,021,115	14,772,543,470	2,413,587,171	10,437,000,497
Chi phí tài chính	22		1,213,609	1,460,607,091	82,266	1,363,113
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-	-	-
Chi phí bán hàng	24		24,034,500	29,111,191	-	15,570,261
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.4	1,995,726,945	6,261,686,702	2,290,364,150	7,132,306,554
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		5,970,340,713	18,252,437,668	4,324,337,167	16,763,320,671
Thu nhập khác	31		-	2,916,700	1,363,636	6,661,462,636
Chi phí khác	32		65,579,749	304,927,285	15,880,000	60,906,020
Lợi nhuận khác	40		(65,579,749)	(302,010,585)	(14,516,364)	6,600,556,616
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5,904,760,964	17,950,427,083	4,309,820,803	23,363,877,287
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.5	706,190,242	5,254,112,428	1,027,000,656	3,163,014,779
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	4.8	-	(3,047,813,972)	50,454,546	1,715,454,546
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)			5,198,570,722	15,744,128,627	3,232,365,601	18,485,407,962
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ)	4.14		1,216,154,239	3,984,252,597	1,415,424,798	4,478,859,499
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 60			3,982,416,483	11,759,876,030	1,816,940,803	14,006,548,463

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


NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế toán trưởng/Người lập




HUỖNH SƠN PHƯỚC
 Tổng Giám đốc

TP. HCM, ngày 25 tháng 10 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2013 đến 30/09/2013

	Mã số	LŨY KẾ QUÝ 3/2013 VND	LŨY KẾ QUÝ 3/2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	17,950,427,083	23,363,877,287
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	1,064,692,601	1,203,476,159
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	1,459,391,509	-
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(14,697,467,130)	(10,437,000,497)
Chi phí lãi vay	06	-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	5,777,044,063	14,130,352,949
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(1,504,998,851)	61,534,761,109
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(8,919,126,612)	(11,971,021,446)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(1,250,310,917)	(4,934,428,325)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	2,968,245	(151,651,500)
Tiền lãi vay đã trả	13	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(7,719,592,009)	(5,900,221,959)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	1,304,759,970	3,457,704,520
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(3,349,208,732)	(5,144,849,112)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(15,658,464,843)	51,020,646,236
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(42,835,327)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
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	14,697,467,130	10,437,000,497
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	47,752,267,130	9,275,665,170
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	(25,966,889,271)	(21,615,794,794)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(25,966,889,271)	(21,615,794,794)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	6,126,913,016	38,680,516,612
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	95,032,821,527	49,344,570,281
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	101,159,734,543	88,025,086,893


NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế toán trưởng/Người lập


HUYNH SƠN PHƯỚC
 Tổng Giám đốc

TP. HCM, ngày 25 tháng 10 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 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 cổ phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") (tên giao dịch đối ngoại là Century 21 Joint Stock Company, C21) là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0300978657 (số đăng ký kinh doanh cũ 064078) đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 10 vào ngày 8 tháng 8 năm 2011.

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

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

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

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

- Dự án khu dân cư với quy mô 16 ha tại phường Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.
- Dự án khu dân cư với quy mô 6 ha tại lô 9B7 - Khu đô thị Nam Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.
- Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm 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.

Đến ngày 30 tháng 09 năm 2013, tổng số nhân viên của Công ty là 64 người (vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 67 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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.

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

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

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

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

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

3.4 Hàng tồn kho

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

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

3.8 Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết

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

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

3.9 Các khoản 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 giảm giá chứng khoán được lập khi giá của chứng khoán được đầu tư tại thời điểm lập báo cáo tài chính trên thị trường giảm so với giá gốc.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 Trích lập các quỹ

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

3.13 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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

3.15 Các bên có liên quan

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

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

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Khải Hoàn	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Khoáng sản Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt tồn quỹ	317.238.267	169.198.674
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.023.891.400	6.361.640.331
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	98.818.604.876	88.501.982.522
	101.159.734.543	95.032.821.527

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2013, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn không quá 3 tháng có gốc ngoại tệ là 387.471,85 USD tương đương 8.150.857.837 VND.

4.2 Các khoản phải thu

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải thu khách hàng (a)	389.492.934	404.516.102
Ứng trước cho nhà cung cấp	292.568.800	198.262.300
Các khoản phải thu khác (b)	2.447.225.937	2.433.228.804
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(327.800.000)	(327.800.000)
	2.801.487.671	2.708.207.206

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

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải thu bán đất nền KDC Sông Giồng	132.651.000	132.651.000
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	74.733.000	227.602.103
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, phí dịch vụ tại cao ốc YOCO	182.108.934	44.262.999
	389.492.934	404.516.102

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

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

	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	5.910.600	12.684.074
Phải thu nhân viên/cho mượn tiền	220.500.000	289.500.000
Ký quỹ đền bù đất KDC Sông Giồng	1.683.244.730	1.683.244.730
Phải thu khác (*)	537.570.607	447.800.000
	2.447.225.937	2.433.228.804

(*): 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.

4.3 Hàng tồn kho

	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Sông Giồng, quận 2	8.686.276.783	8.486.730.173
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	126.013.947.545	125.996.929.364
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn	70.193.909.898	69.866.959.650
- Khu cao ốc – căn hộ Huỳnh Tấn Phát, Quận 7	73.249.603.048	64.882.055.294
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	316.985.722	308.921.903
	278.460.722.996	269.541.596.384

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

	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	246.698.341.919	238.430.009.100
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng và thiết kế, đo vẽ	29.311.308.637	29.182.564.035
Chi phí lãi vay được vốn hóa	1.395.976.772	1.395.976.772
Các chi phí khác	1.055.095.668	533.046.477
	278.460.722.996	269.541.596.384

4.4 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2013	617.101.119	2.832.521.662	907.462.850	4.357.085.631
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Thanh lý, giảm trong kỳ	195.274.119	0	466.273.350	661.547.469
Vào ngày 30/09/2013	421.827.000	2.832.521.662	441.189.500	3.695.538.162
G. trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2013	518.536.722	2.832.521.662	750.250.674	4.101.309.058
Khấu hao trong kỳ	20.935.220	0	45.529.149	66.464.369
Thanh lý, giảm trong kỳ	156.707.442	0	442.731.908	599.439.350
Vào ngày 30/09/2013	382.764.500	2.832.521.662	353.047.915	3.568.334.077
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2013	98.564.397	0	157.212.176	255.776.573
Vào ngày 30/09/2013	39.062.500	0	88.141.585	127.204.085

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 566.987.400 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

4.6 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2013	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	35.811.198.868
Vào ngày 30/09/2013	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	-	779.089.095	219.139.137	998.228.232
Vào ngày 30/09/2013	782.375.799	18.978.461.713	1.874.857.049	21.635.694.561
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2013	2.151.533.451	7.373.279.166	5.648.919.922	15.173.732.539
Vào ngày 30/09/2013	2.151.533.451	6.594.190.071	5.429.780.785	14.175.504.307

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

4.7 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

		30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Đầu tư vào công ty con		90.917.150.000	90.917.150.000
- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	(a)	9.187.150.000	9.187.150.000
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	(b)	80.000.000.000	80.000.000.000
- Công ty TNHH TM XD Khải Hoàn	(c)	1.730.000.000	1.730.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		76.068.256.342	119.625.256.342
- Công ty TNHH Tân Uyên	(d)	15.000.000.000	15.000.000.000
- Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	(e)	16.818.808.000	16.548.808.000
- Công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort	(f)	27.553.448.342	27.553.448.342
- Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	(g)	16.696.000.000	60.523.000.000
Đầu tư dài hạn khác		40.750.000.000	40.750.000.000
- Mua 675.000 CP Chứng khoán Viễn Đông	(h)		
mệnh giá 10.000 VND/CP		6.750.000.000	6.750.000.000
- Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12	(i)	34.000.000.000	34.000.000.000
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính		(42.392.511.869)	(40.933.120.360)
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	(b)	(25.627.936.186)	(24.168.544.677)
- Công ty TNHH Tân Uyên	(d)	(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
- Công ty CP Chứng Khoán Viễn Đông		(1.764.575.683)	(1.764.575.683)
		165.342.894.473	210.359.285.982

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

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

Đến 30 tháng 09 năm 2013, công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 vẫn đang trong tình trạng lỗ và Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.

- (c) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH thương mại xây dựng Khải Hoàn (chiếm 98,86% vốn điều lệ) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH có 2 thành viên trở lên số 043310 ngày 22 tháng 5 năm 1997 và đã đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 25 tháng 02 năm 2008.

- (d) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH Tân Uyên (công ty liên kết, chiếm 41% vốn điều lệ của Công ty này); tuy nhiên đến nay công ty này đã ngưng hoạt động do tình hình thua lỗ, các bên tham gia đầu tư vẫn chưa thống nhất việc tuyên bố phá sản và toàn bộ tài sản đã được giao cho Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam – đại diện cho các chủ nợ – để bán thanh lý tài sản giải quyết nợ quá hạn tại Ngân hàng. Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này là 15.000.000.000 VND.

- (e) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (công ty liên doanh) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000331 ngày 22 tháng 08 năm 2006, theo đó, Công ty góp 50% vốn điều lệ tương đương với 25 tỷ đồng, và đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 Công ty đã góp được 16.548.808.000 VND. Hiện nay, công ty này đang trong giai đoạn quy hoạch và đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.

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

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

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

- (g) Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài được thành lập theo 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

- (h) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty cổ phần chứng khoán Viễn Đông (chiếm 5% vốn điều lệ của Công ty này). Đến 31 tháng 12 năm 2012, khoản lỗ lũy kế của Công ty Chứng khoán Viễn Đông là 35 tỷ VND. Công ty đã lập dự phòng cho khoản tổn thất tài chính này.
- (i) Đây là giá trị khoản góp vốn vào dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12 theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 11/HĐ-2009 ngày 12 tháng 10 năm 2009 với Công ty TNHH MTV Phát triển Gia Cư, theo đó, Công ty góp 49,43% tổng số chi phí thực hiện dự án. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2013, Công ty đã góp 34 tỷ đồng để chi trả chi phí quyền sử dụng đất.

4.10 Phải trả người bán

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải trả người bán – bên thứ ba	162.176.210	762.176.210
	162.176.210	762.176.210

Số dư phải trả người bán chủ yếu là khoản phải trả cho các nhà thầu thi công, sửa chữa các dự án khu dân cư mà Công ty đầu tư.

4.12 Thuế

Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế GTGT đầu ra	64.576.975	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	725.294.887	3.190.774.469
Thuế thu nhập cá nhân	62.932.327	141.654.319
	852.804.189	3.332.428.788

4.13 Chi phí phải trả

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí đền bù đất dự án Sông Giồng	1.500.000.000	1.500.000.000
Trích trước chi phí hạ tầng dự án Sông Giồng		471.949.465
Chi phí tư vấn, thiết kế KDL Bãi Dài-Cam Ranh	-	1.599.958.182
Chi phí kiểm toán năm 2013	100.000.000	-
	1.600.000.000	3.571.907.647

4.14 Phải trả khác, phải nộp ngắn hạn khác

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	155.240.467	142.820.467
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ - hợp tác kinh doanh	3.984.252.597	5.247.064.343
Cổ tức còn phải trả	227.651.400	291.370.400
Khoản ứng trước của công ty Soleman Service SA mua lại 52,5% vốn trong công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	-	10.414.000.000
Các khoản phải trả khác	287.919.951	190.917.590
	4.655.064.415	16.286.172.800

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

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

	9 tháng năm 2013 VND	9 tháng năm 2012 VND
Số dư đầu năm	4.851.745.111	2.082.557.440
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	-	-
Thu khác		2.000.000.000
Sử dụng quỹ	(2.803.608.732)	(3.396.649.112)
Số dư cuối năm/kỳ	2.048.136.379	685.908.328

4.16 Phải trả khác, phải nộp dài hạn khác

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	5.640.759.780	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
	61.198.132.485	61.393.372.515

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh khai thác cao ốc Yoco giữa Công ty và báo Tuổi Trẻ, tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50, lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng sau khi phân phối quỹ dự trừ bắt buộc (5%) và khen thưởng phúc lợi (5%) từ lợi nhuận này được chia đều cho 2 bên. Trong 6 tháng năm 2013, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 3.984.252.597 VND

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

4.17 Thuế thu nhập hoãn lại

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả/ (tài sản thuế thu nhập hoãn lại) phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế/ (được khấu trừ) :		
Chênh lệch tăng do đánh giá lại tài sản khi góp vốn liên doanh - Dự án Bãi Dài (*)	1.528.196.093	5.093.986.977
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	145.521.030	145.521.030
Chi phí phải trả	(375.000.000)	(892.976.912)
	1.298.717.123	4.346.531.095

(*) : 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 3 năm (kể từ năm 2012).

Trong quý 1 năm 2013, công ty đã chuyển nhượng 52,5% vốn góp. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả đến 30/09/2013 được tính được tính từ lợi nhuận chênh lệch đánh giá tài sản góp vốn liên doanh theo tỷ lệ vốn góp còn lại tại công ty Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài là 20%.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

4.18 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	Chênh lệch tỷ giá hối đoái.	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Năm trước								
Số dư 01/01/2012	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	-	13.317.849.091	16.838.340.894	135.679.069.365	487.467.952.648
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	53.373.135.657	53.373.135.657
Tạm trích lập quỹ DPTC	-	-	-	-	-	2.498.030.106	(2.498.030.106)	-
Tạm trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(2.668.656.783)	(2.668.656.783)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(34.839.104.900)	(34.839.104.900)
Chi thường HĐQT, ban kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(600.000.000)	(600.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(5.247.064.343)	(5.247.064.343)
Số dư 31/12/2012	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	-	13.317.849.091	19.336.371.000	143.199.348.890	497.486.262.279
Kỳ này								
Số dư 01/01/2013	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	-	13.317.849.091	19.336.371.000	143.199.348.890	497.486.262.279
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	15.744.128.627	15.744.128.627
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	-	-
Tạm trích lập quỹ DPTC	-	-	-	-	-	-	-	-
Tạm trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(18.336.371.000)	(18.336.371.000)
Chi thường HĐQT, ban kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(584.000.000)	(584.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(3.984.252.597)	(3.984.252.597)
Số dư 30/09/2013	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	-	13.317.849.091	19.336.371.000	136.038.853.920	490.325.767.309

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

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 30 tháng 09 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

	9 tháng năm 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	18.336.371.000	34.839.104.900

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

Cổ phiếu

- Cổ phiếu phổ thông

	30/09/2013	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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

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

5.1 Doanh thu

	9 tháng 2013 VND	9 tháng 2012 VND
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê văn phòng	16.243.862.671	17.430.869.920
Doanh thu bán đất nền	-	-
Doanh thu dịch vụ chung cư	1.853.618.891	2.311.241.851
Doanh thu dịch vụ khác	44.272.727	10.909.090
Doanh thu thuần	18.141.754.289	19.753.020.861

5.2 Giá vốn hàng bán

	9 tháng 2013 VND	9 tháng 2012 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	5.274.813.099	5.201.674.328
Giá vốn đất nền	-	-
Phí dịch vụ chung cư	1.635.642.008	1.075.786.431
	6.910.455.107	6.277.460.759

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	9 tháng 2013 VND	9 tháng 2012 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	5.456.104.706	6.003.169.556
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.240.000.000	3.850.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	20.181	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	76.418.583	-
	14.772.543.470	18.920.934.318

5.4 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	9 tháng 2013 VND	9 tháng 2012 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.115.718.767	4.402.090.015
Chi phí khấu hao tài sản, công cụ dụng cụ	82.550.026	19.291.035
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	3.063.417.909	2.710.925.504
	6.262.686.702	7.132.306.554

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	9 tháng 2013 VND	9 tháng 2012 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	17.950.427.083	23.363.877.287
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
+ Chi phí không được khấu trừ	114.766.734	
- Chênh lệch tạm thời – chênh lệch tỷ giá		
- Lợi nhuận không chịu thuế (lãi được chia từ công ty con)	(9.240.000.000)	(3.850.000.000)
+ Chi phí trích trước chưa chi		
- Chi phí trích trước năm ngoài đã chi trong kỳ		
- Hoàn nhập chi phí trích trước của năm trước	(2.071.907.649)	(6.861.818.182)
+ Thu nhập từ chênh lệch đánh giá giá trị QSD đất khi liên doanh (thu nhập phân bổ khi CN còn lại 20% vốn) (*)	14.263.163.537	
Lợi nhuận tính thuế	21.016.449.707	12.652.059.105
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 25%)	5.254.112.428	3.163.014.779

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	9 tháng 2013 VND	9 tháng 2012 VND
Chênh lệch đánh giá lại tài sản đem liên doanh (*)	(3.565.790.884)	
Hoàn nhập chi phí trích trước của năm trước		
Chi phí trích trước chưa chi	517.976.912	1.715.454.546
Cộng	(3.047.813.972)	1.715.454.546

(*): 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 3 năm (kể từ năm 2012).

Trong quý 1 năm 2013, công ty đã chuyển nhượng 52,5% vốn góp tại công ty Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài, vốn góp còn lại 20% nên tính thuế thu nhập hiện hành trong kỳ phân bổ lợi nhuận chênh lệch đánh giá tài sản góp vốn liên doanh theo tỷ lệ thu nhập đã chuyển nhượng là 80% và trừ đi thu nhập đã tính thuế trong năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 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 30 tháng 09 năm 2012 và 30 tháng 09 năm 2013 Đơn vị tính : triệu VND

	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	9 tháng 2013	9 tháng 2012	9 tháng 2013	9 tháng 2012	9 tháng 2013	9 tháng 2012	9 tháng 2013	9 tháng 2012
Doanh thu bán cho bên ngoài	-	-	18.097	19.742	44	11	18.141	19.753
Giá vốn	-	-	(6.910)	(6.277)	-	-	(6.910)	(6.277)
Kết quả bộ phận	-	-	11.187	9.263	44	11	11.231	13.476
Chi phí không phân bổ							(6.291)	(7.148)
Doanh thu tài chính							14.773	10.437
Chi phí tài chính							(1.461)	(1)
Lợi nhuận/(lỗ) khác							(302)	6.601
Thuế TNDN hiện hành							5.254	3.163
Thuế TNDN hoãn lại							(3.048)	(1.715)
Lợi nhuận sau thuế							15.744	18.485
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	-	-	43	-	43
Chi phí khấu hao	-	-	1.039	1.220	26	19	1.065	1.239
Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 30 tháng 09 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012	Đơn vị tính : triệu VND							
	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Tài sản bộ phận	281.067	272.003	14.700	15.880	165.388	210.433	461.155	498.316
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	101.258	95.021
Cộng tài sản							562.413	593.337
Nợ phải trả bộ phận	36.649	39.246	24.231	26.152	6.336	17.297	67.216	82.695
Nợ phải trả không phân bổ							4.870	13.156
Cộng nợ phải trả							72.086	95.851

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

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 huy 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	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	101.160	95.033	101.160	95.033
Phải thu khách hàng	389	405	389	405
Phải thu khác	2.119	2.105	2.119	2.105
	103.668	97.543	103.668	97.543
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	162	762	162	762
Các khoản phải trả khác	6.027	19.567	6.027	19.567
	6.189	20.329	6.189	20.329

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 30 tháng 09 năm 2013. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2013

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1 Nghiệp vụ với các bên có liên quan

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

Nội dung nghiệp vụ	9 tháng năm 2013 VND	2012 VND
--------------------	-------------------------	-------------

Báo Tuổi Trẻ

Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.984.252.597	5.247.064.343
---	---------------	---------------

Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài

Góp vốn		60.523.000.000
---------	--	----------------

Chuyển nhượng 52,5% vốn góp	43.827.000.000	
-----------------------------	----------------	--

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	30/09/2013 VND	31/12/2012 VND
--------------------	-------------------	-------------------

Báo Tuổi Trẻ

Phải trả - lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.984.252.597	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 :

	9 tháng năm 2013 VND	9 tháng năm 2012 VND
Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác	3.190.746.600	3.030.583.450


NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập




HUỖNH SƠN PHƯỚC
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 10 năm 2013



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

----- 00000 -----

Số: 155...../CV-2013

TP.HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2013

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

V/v: Giải trình kết quả kinh doanh Quý 3/2013.

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 xin giải trình về việc kết quả kinh doanh tại công ty mẹ quý 3/2013 tăng so với quý 3/2012 như sau:

Khoản mục	Quý 3/2013	Quý 3/2012	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần	5.800.211.871	6.425.294377	(625.082.506)	(9,7%)
Giá vốn	2.498.917.219	2.224.097.965	274.819.254	12,4%
Doanh thu hoạt động tài chính	4.693.021.115	2.413.587.171	2.279.433.944	94%
Lợi nhuận trước thuế	5.904.760.964	4.309.820.803	1.594.940.161	37%
Lợi nhuận sau thuế	5.198.570.722	3.232.365.601	1.966.205.121	60,8%

Lợi nhuận sau thuế quý 3/2013 tăng 60,8 % so với quý 3/2012 do các nguyên nhân sau:

Doanh thu thuần giảm 9,7% so cùng kỳ năm ngoái do doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng giảm.

Giá vốn tăng 12,4% so với quý 3/2012 do chi phí dịch vụ cho thuê văn phòng tăng, chủ yếu là tiền lương và điện tăng.

Doanh thu hoạt động tài chính tăng so với quý 3/2012 tăng 2,2 tỷ đồng trong đó lãi tiền gửi giảm nhưng lợi nhuận được chia từ công ty con tăng (công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21).

Sự biến động các khoản mục trên làm lợi nhuận trước thuế tăng 37% so với quý 3/2012, lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 60,8% so với quý 3/2012.

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