

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010**



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1-3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5-8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11-27



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

Hội đồng Quản trị hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010.

1. Công ty

Công ty cổ phần Thế kỷ 21 ("Công ty") (tên giao dịch đối ngoại là Century 21 Joint Stock Company, C21 JSC) là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0300978657 (số đăng ký kinh doanh cũ 064078) đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 9 vào ngày 21 tháng 2 năm 2011.

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

Công ty con

- Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 :
 - Địa chỉ : tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 77%
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 :
 - Địa chỉ : thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận.
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%
- Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn :
 - Địa chỉ : số 41, Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh.
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100% (trực tiếp là 98,86% và gián tiếp qua công ty con là 1,14%)
- Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : thôn Viêm Đông, xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%
- Công ty TNHH Cam Ranh Thế Kỷ 21 :
 - Địa chỉ : số 53 Lê Đại Hành, phường Tân Lập, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
 - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%

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

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc trong năm tài chính này và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm :

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Minh Đức	Chủ tịch
Ông Huỳnh Sơn Phước	Phó chủ tịch
Ông Đặng Hồng Ân	Thành viên
Ông Vũ Văn Bình	Thành viên
Ông Trần Công Tuấn	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Đinh Thế Hiển	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hồng Châu	Thành viên
Ông Đinh Minh Trung	Thành viên

Ban điều hành

Ông Trần Minh Đức	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Hồng Ân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Công Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Mạnh Hào	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Minh Tân	Kế toán trưởng

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH BDO Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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

6. Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, tùy thuộc vào sự khác biệt trọng yếu công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính của Công ty tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

7. Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bảng thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Thay mặt Hội đồng Quản trị


Ông Trần Minh Đức
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2011

Số : 00171(1).HCM/124.10

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của
CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị
Các thành viên Ban Giám đốc**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính gồm : Bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty cổ phần Thế kỷ 21 (gọi tắt là "Công ty"), được trình bày từ trang 5 đến trang 27 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này là thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc kế toán và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng quát Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính đính kèm theo đây, đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty cổ phần Thế kỷ 21, và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Báo cáo này được phát hành thay thế cho báo cáo kiểm toán số 00171(A).HCM/124.10 phát hành ngày 15 tháng 3 năm 2011 để công bố thêm chi tiết một số số liệu trên thuyết minh báo cáo tài chính.



NGUYỄN THỊ THANH
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ KTV số 0185/KTV



TRẦN THỊ MAI HƯƠNG
Kiểm toán viên
Chứng chỉ KTV số 0417/KTV

CÔNG TY TNHH BDO VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2011

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỲ 21
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		371.481.643.467	276.338.156.026
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	123.621.516.946	19.110.766.036
Tiền	111		123.621.516.946	19.110.766.036
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
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	2.966.008.442	12.722.884.930
Phải thu khách hàng	131		2.365.216.865	10.521.421.153
Trả trước cho người bán	132		146.000.762	1.775.798.500
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		23.052.279	36.983.277
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135		431.738.536	388.682.000
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
Hàng tồn kho	140	4.3	244.359.273.437	243.292.140.821
Hàng tồn kho	141		244.359.273.437	243.292.140.821
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		534.844.642	1.212.364.239
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		325.053.258	694.723.239
Thuế GTGT được khấu trừ	152		152.841.384	-
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		56.950.000	517.641.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		205.511.342.157	176.835.378.714
Các khoản phải thu dài hạn	210	4.4	1.173.782.409	1.090.782.409
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		1.501.582.409	1.430.928.563
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(327.800.000)	(340.146.154)
Tài sản cố định	220		132.519.644	531.626.444
Tài sản cố định hữu hình	221	4.5	49.601.424	71.612.135
Nguyên giá	222		4.054.974.604	3.997.684.840
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.005.373.180)	(3.926.072.705)
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	4.6	-	15.220.945
Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45.662.840)	(30.441.895)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.7	82.918.220	444.793.364
Bất động sản đầu tư	240	4.8	18.318.491.419	17.012.677.518
Nguyên giá	241		35.811.198.868	34.504.095.176
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(17.492.707.449)	(17.491.417.658)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	4.9	174.216.548.685	145.030.292.343
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		57.183.756.342	27.997.500.000
Đầu tư dài hạn khác	258		40.765.000.000	40.765.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(14.649.357.657)	(14.649.357.657)
Tài sản dài hạn khác	260		11.670.000.000	13.170.000.000
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Tài sản dài hạn khác	268	4.10	11.670.000.000	13.170.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		576.992.985.624	453.173.534.740

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		71.884.424.104	120.170.428.859
Nợ ngắn hạn	310		22.416.386.647	44.684.863.962
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	26.000.000.000
Phải trả cho người bán	312		967.651.018	121.573.518
Người mua trả tiền trước	313	4.11	600.587.050	501.713.514
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.12	9.496.182.730	8.584.675.571
Phải trả công nhân viên	315		1.361.776.002	363.768.000
Chi phí phải trả	316	4.13	1.409.547.647	305.000.000
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	5.547.115.438	5.523.725.905
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.16	3.033.526.762	3.284.407.454
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
Nợ dài hạn	330		49.468.037.457	75.485.564.897
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	4.15	49.156.015.169	67.720.257.754
Vay và nợ dài hạn	334		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	4.17	312.022.288	294.761.688
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
Doanh thu chưa thực hiện	338		-	7.470.545.455
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		505.108.561.520	333.003.105.881
Vốn chủ sở hữu	410	4.18	505.108.561.520	333.003.105.881
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		193.363.710.000	137.120.780.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		146.743.244.250	84.029.559.250
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		-	(8.790.000.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		253.320.993	293.732.581
Quỹ đầu tư phát triển	417		13.317.849.091	13.317.849.091
Quỹ dự phòng tài chính	418		14.924.262.793	11.890.736.031
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		136.506.174.393	95.140.448.928
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		576.992.985.624	453.173.534.740

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Ngày 31 tháng 12 năm 2010

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
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	4.1	1.240.837,44	1.039.502,77
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế toán trưởng



TRẦN MINH ĐỨC
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2011



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Mã số	Thuyết minh	2010 VND	2009 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		57.742.018.875	29.447.011.556
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.375.052.419	516.142.857
Doanh thu thuần	10	5.1	55.366.966.456	28.930.868.699
Giá vốn hàng bán	11	5.2	15.243.701.516	7.829.894.207
Lợi nhuận gộp	20		40.123.264.940	21.100.974.492
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	11.540.436.101	14.913.001.269
Chi phí tài chính	22		484.761.881	125.000.000
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		470.833.333	125.000.000
Chi phí bán hàng	24		106.831.386	597.253.480
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.4	10.350.635.841	6.904.705.783
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		40.721.471.933	28.387.016.498
Thu nhập khác	31	5.5	37.662.257.305	32.862.616.800
Chi phí khác	32		229.312.262	2.627.261.830
Lợi nhuận khác	40		37.432.945.043	30.235.354.970
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		78.154.416.976	58.622.371.468
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.6	17.483.881.763	8.487.650.843
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)			60.670.535.213	50.134.720.625
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Bảo Tuổi Trẻ)		4.15	4.862.209.424	4.853.604.512
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		55.808.325.789	45.281.116.113
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.7	3.926	4.211

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


NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế toán trưởng




TRẦN MINH ĐỨC
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2011

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Mã số	2010 VND	2009 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	78.154.416.976	58.622.371.468
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.487.283.609	1.190.611.378
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	(12.346.154)	54.849.560
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(10.635.403.490)	(14.913.001.269)
Chi phí lãi vay	06	470.833.333	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	69.464.784.274	44.954.831.137
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	9.994.072.258	29.613.397
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(25.724.604.186)	(64.678.159.428)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(23.072.943.151)	10.933.245.897
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	369.669.981	(646.365.870)
Tiền lãi vay đã trả	13	(1.541.810.105)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(16.588.350.613)	(12.196.275.269)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	1.673.914.585	1.939.306.031
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(2.585.114.094)	(2.993.373.746)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	11.989.618.949	(22.657.177.851)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(2.393.990.710)	-
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	140.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.632.808.000)	(39.351.500.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.045.403.490	14.913.001.269
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.158.604.780	(24.438.498.731)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	124.890.948.471	34.625.000.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	15.000.000.000	26.000.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(36.000.000.000)	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(12.488.009.702)	(3.957.163.086)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	91.402.938.769	56.667.836.914
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẬN TRONG KỶ	50	104.551.162.498	9.572.160.332
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ	60	19.110.766.036	9.244.873.123
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(40.411.588)	293.732.581
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ	70	123.621.516.946	19.110.766.036


NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế toán trưởng



TRẦN MINH ĐỨC
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2011

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 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 9 vào ngày 21 tháng 2 năm 2011.

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).

Năm 2010, hoạt động chủ yếu của Công ty là cho thuê văn phòng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 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 Sông Giồng với quy mô 18 ha tại phường Bình Trưng Tây, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.
- 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 xây dựng chung cư cao cấp 294 căn hộ tại 326/1-1A Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, 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 31 tháng 12 năm 2010, tổng số nhân viên của Công ty là 74 người (2009 là 76 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 năm, các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm.

Vào thời điểm cuối năm tài chính, các khoản mục tiền tệ (tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu, nợ phải trả) 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 thời điểm cuối năm. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được ghi nhận như sau :

- Theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10), tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm.
- Theo hướng dẫn trong Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính, các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại được ghi nhận như sau :
 - * Đối với các khoản mục tiền, phải thu và các khoản nợ ngắn hạn : các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại không ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm mà được trình bày trong khoản mục Chênh lệch tỷ giá hối đoái trên Bảng cân đối kế toán.
 - * Đối với các khoản phải thu và phải trả dài hạn : các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm.

Ban giám đốc Công ty đã chọn cách ghi nhận các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại theo hướng dẫn trong Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính.

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 xoá sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng với thời gian nhanh gấp 2 lần so với thời gian sử dụng hữu ích ước tính. 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	1,5 - 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.

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 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

3.9 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.

3.10 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.

3.11 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

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..).

3.14 Doanh thu

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

3.15 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay phải ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá).

3.16 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong năm, 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 năm, 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.

3.17 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 Cam Ranh Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Tiền mặt tồn quỹ	380.024.252	32.181.156
Tiền gửi ngân hàng	123.241.492.694	19.078.584.880
	123.621.516.946	19.110.766.036

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ là 1.240.837,44 USD tương đương 23.491.534.414 VND.

4.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Phải thu khách hàng (a)	2.365.216.865	10.521.421.153
Ứng trước cho nhà cung cấp	146.000.762	1.775.798.500
Phải thu nội bộ	23.052.279	36.983.277
Các khoản phải thu khác (b)	431.738.536	388.682.000
	2.966.008.442	12.722.884.930

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

	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Phải thu bán đất nền KDC Sông Giồng	1.067.893.000	1.201.815.413
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	1.297.323.865	9.319.605.740
	2.365.216.865	10.521.421.153

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

	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	21.841.724	42.639.000
Phải thu nhân viên/cho mượn tiền	403.600.000	346.043.000
Phải thu khác	6.296.812	-
	431.738.536	388.682.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

4.3 Hàng tồn kho

	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Sông Giồng, Quận 2	-	1.500.000.000
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	112.997.347.912	90.104.752.773
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn	57.442.827.007	56.726.238.073
- Khu cao ốc – căn hộ Huỳnh Tấn Phát, Quận 7	61.822.025.163	58.241.005.500
- Khu du lịch Thế kỷ 21, Điện Ngọc, Quảng Nam	-	25.358.813.910
- Khu du lịch Bãi Dài – Cam Ranh	12.000.041.940	11.299.000.563
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	97.031.415	62.330.002
	<u>244.359.273.437</u>	<u>243.292.140.821</u>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, chi phí đầu tư vào các dự án bao gồm :

	VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	229.139.313.399
Chi phí san lấp mặt bằng	8.251.168.182
Chi phí lãi vay được vốn hóa	1.395.976.772
Các chi phí khác	5.572.815.084
	<u>244.359.273.437</u>

Trong năm 2010, chi phí đi vay được ghi nhận vào trong giá trị của dự án khu cao ốc – căn hộ Huỳnh Tấn Phát là 1.395.976.772 VND.

Trong năm 2010, chi phí đầu tư vào dự án khu du lịch Thế kỷ 21, Điện Ngọc, Quảng Nam được chuyển thành khoản đầu tư vào Công ty cổ phần Indochina Thế kỷ 21 Resort (thuyết minh 4.9f).

4.4 Các khoản phải thu dài hạn khác

	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Tiền cho các công ty con mượn	1.173.782.409	1.090.782.409
Phải thu dài hạn khác	327.800.000	340.146.154
	<u>1.501.582.409</u>	<u>1.430.928.563</u>
Dự phòng phải thu khó đòi	(327.800.000)	(340.146.154)
Giá trị thuần phải thu dài hạn khác	<u>1.173.782.409</u>	<u>1.090.782.409</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

4.5 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 01/01/2010	480.064.755	2.832.521.662	685.098.423	3.997.684.840
Tăng trong năm	10.036.364	-	47.253.400	57.289.764
Vào ngày 31/12/2010	490.101.119	2.832.521.662	732.351.823	4.054.974.604
G. trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2010	480.064.755	2.782.257.657	663.750.293	3.926.072.705
Khấu hao trong năm	1.672.728	50.264.005	27.363.742	79.300.475
Vào ngày 31/12/2010	481.737.483	2.832.521.662	691.114.035	4.005.373.180
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2010	-	50.264.005	21.348.130	71.612.135
Vào ngày 31/12/2010	8.363.636	-	41.237.788	49.601.424

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.977.979.840 VND.

4.6 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Vào ngày 01/01/2010	45.662.840	45.662.840
Vào ngày 31/12/2010	45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế		
Vào ngày 01/01/2010	30.441.895	30.441.895
Khấu hao trong năm	15.220.945	15.220.945
Vào ngày 31/12/2010	45.662.840	45.662.840
Giá trị còn lại		
Vào ngày 01/01/2010	15.220.945	15.220.945
Vào ngày 31/12/2010	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 45.662.840 VND.

4.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Chi phí sửa chữa cao ốc Yoco	-	444.793.364
Hệ thống camera	82.918.220	-
	82.918.220	444.793.364

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

4.8 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 01/01/2010	2.933.909.250	24.265.548.092	7.304.637.834	34.504.095.176
Tăng trong năm	-	2.698.576.090	-	2.698.576.090
Giảm trong năm	-	(1.391.472.398)	-	(1.391.472.398)
Vào ngày 31/12/2010	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	35.811.198.868
G. trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2010	782.375.799	15.929.880.492	779.161.367	17.491.417.658
Tăng trong năm	-	1.100.576.676	292.185.513	1.392.762.189
Giảm trong năm	-	(1.391.472.398)	-	(1.391.472.398)
Vào ngày 31/12/2010	782.375.799	15.638.984.770	1.071.346.880	17.492.707.449
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2010	2.151.533.451	8.335.667.600	6.525.476.467	17.012.677.518
Vào ngày 31/12/2010	2.151.533.451	9.933.667.014	6.233.290.954	18.318.491.419

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.312.811.949 VND.

4.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

		31/12/2010 VND	01/01/2010 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		57.183.756.342	27.997.500.000
- Công ty TNHH Tân Uyên	(d)	15.000.000.000	15.000.000.000
- Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21	(e)	14.630.308.000	12.997.500.000
- Công ty cổ phần Indochina Thế kỷ 21 Resort	(f)	27.553.448.342	-
Đầu tư dài hạn khác		40.765.000.000	40.765.000.000
- Mua trái phiếu, công trái		15.000.000	15.000.000
- Mua 675.000 CP Chứng khoán Viễn Đông mệnh giá 10.000 VND/CP		6.750.000.000	6.750.000.000
- Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12	(g)	34.000.000.000	34.000.000.000
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	(d)	(14.649.357.657)	(14.649.357.657)
		174.216.548.685	145.030.292.343

(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.

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

- (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 3 ngày 18 tháng 9 năm 2007. 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.
- (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 14.649.357.657 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 8 năm 2006, theo đó, Công ty góp 50% vốn điều lệ tương đương với 25 tỷ đồng, và đến ngày 31 tháng 12 năm 2010 Công ty đã góp được 14,630 tỷ 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.

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

- (g) Đây là giá trị khoản góp vốn vào dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12 theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 11/HĐ-2009 ngày 12 tháng 10 năm 2009 với Công ty TNHH MTV Phát triển Gia Cư, theo đó, Công ty góp 49,43% tổng số chi phí thực hiện dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp 34 tỷ đồng để chi trả chi phí quyền sử dụng đất.

4.10 Tài sản dài hạn khác

	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư KDL Thế kỷ 21, Điện Ngọc	-	1.500.000.000
Ký quỹ cho Nhà nước để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư KDL Bãi Dài – Cam Ranh	11.670.000.000	11.670.000.000
	11.670.000.000	13.170.000.000

Khoản ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư KDL Thế kỷ 21, Điện Ngọc được chuyển thành khoản đầu tư vào Công ty cổ phần Indochina Thế kỷ 21 Resort (thuyết minh 4.9f).

00446
 CÔNG
 ANH
 BDC
 ỆT N
 TP. HỒ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

4.11 Người mua trả tiền trước

Đây là khoản tiền khách hàng ứng theo hợp đồng để mua đất nền và căn hộ, chi tiết như sau :

	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Khách hàng ứng tiền mua đất nền Bình Trưng Tây	261.306.300	281.306.300
Khách hàng ứng tiền mua, thuê căn hộ chung cư Ung Văn Khiêm	-	21.176.000
Khách hàng ứng thuê Cao Ốc Yoco	318.960.750	178.911.214
Người mua trả tiền trước khác	20.320.000	20.320.000
	600.587.050	501.713.514

4.12 Thuế*Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") đầu vào được khấu trừ*

	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	152.841.384	-

Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	86.092.579
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.346.950.758	8.451.419.608
Thuế thu nhập cá nhân	149.231.972	47.163.384
	9.496.182.730	8.584.675.571

4.13 Chi phí phải trả

	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Trích trước chi phí thi công hạ tầng Sông Giồng	1.179.093.102	-
Trích trước chi phí lãi vay	-	125.000.000
Chi phí phải trả khác	230.454.545	180.000.000
	1.409.547.647	305.000.000

4.14 Phải trả khác, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	194.833.084	240.387.023
Lợi nhuận phải trả Bảo Tuổi Trẻ - hợp tác kinh doanh	4.862.209.424	4.853.604.512
Thưởng cho Ban điều hành	412.000.000	-
Các khoản phải trả khác	78.072.930	429.734.370
	5.547.115.438	5.523.725.905

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

4.15 Phải trả khác, phải nộp dài hạn khác

	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	5.947.881.273	6.704.830.688
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	28.873.604.850	28.873.604.850
Indochina Land Holding 2, L.P – hợp tác xây dựng dự án khu du lịch Thế kỷ 21, Điện Ngọc	-	17.807.293.170
	49.156.015.169	67.720.257.754

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh khai thác cao ốc Yoco, tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50, lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng sau khi phân phối quỹ dự trữ bắt buộc (5%) và khen thưởng phúc lợi (5%) từ lợi nhuận này được chia đều cho 2 bên. Trong năm 2010, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 4.862.209.424 VND (năm 2009 là 4.853.604.512 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.

4.16 Quỹ khen thưởng, phúc lợi (“KTPL”)

	2010 VND	2009 VND
Số dư đầu năm	3.284.407.454	3.061.739.138
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	3.033.526.762	1.890.736.031
Tặng khác	-	48.570.000
Sử dụng quỹ	(3.284.407.454)	(1.716.637.715)
Số dư cuối năm	3.033.526.762	3.284.407.454

4.17 Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

	2010 VND	2009 VND
Số dư đầu năm	294.761.688	239.912.128
Trích lập quỹ	23.984.800	66.269.560
Sử dụng quỹ	(6.724.200)	(11.420.000)
Số dư cuối năm	312.022.288	294.761.688

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

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 VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Năm trước								
Số dư 01/01/2009	100.000.000.000	61.529.559.250 (8.790.000.000)	-	-	11.723.722.224	10.000.000.000	77.741.931.744	252.205.213.218
Phát hành cổ phiếu tăng vốn	15.000.000.000	22.500.000.000	-	-	-	-	-	37.500.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	22.120.780.000	-	-	-	-	-	(22.120.780.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	1.594.126.867	1.890.736.031	50.134.720.625	50.134.720.625
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	(3.484.862.898)	-
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(1.890.736.031)	(1.890.736.031)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	293.732.581	-	-	-	293.732.581
Chi cổ tức	-	-	-	-	-	-	(220.000)	(220.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(4.853.604.512)	(4.853.604.512)
Chi thường HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	-	(386.000.000)	(386.000.000)
Số dư 31/12/2009	137.120.780.000	84.029.559.250 (8.790.000.000)	-	293.732.581	13.317.849.091	11.890.736.031	95.140.448.928	333.003.105.881
Năm nay								
Số dư 01/01/2010	137.120.780.000	84.029.559.250 (8.790.000.000)	-	293.732.581	13.317.849.091	11.890.736.031	95.140.448.928	333.003.105.881
Phát hành cổ phiếu tăng vốn	56.242.930.000	62.713.685.000	-	-	-	-	-	118.956.615.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	3.033.526.762	60.670.535.213	60.670.535.213
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	(3.033.526.762)	-
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(3.033.526.762)	(3.033.526.762)
Tạm chi cổ tức	-	-	-	-	-	-	(7.963.546.800)	(7.963.546.800)
Bán lại cổ phiếu quỹ	-	-	8.790.000.000	-	-	-	-	8.790.000.000
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	(40.411.588)	-	-	-	(40.411.588)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(4.862.209.424)	(4.862.209.424)
Chi thường HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	-	(412.000.000)	(412.000.000)
Số dư 31/12/2010	193.363.710.000	146.743.244.250	-	253.320.993	13.317.849.091	14.924.262.793	136.506.174.393	505.108.561.520

Trong năm 2010, Công ty trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ dự phòng tài chính theo điều lệ Công ty, còn các quỹ khác, tạm ứng cổ tức năm 2010, chi thường cho Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và Ban Kiểm soát tạm trích theo nghị quyết HĐQT chờ Đại hội đồng cổ đông thông qua.



Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu và các quỹ (tiếp theo)**Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông vào ngày 17 tháng 4 năm 2010, nghị quyết Hội đồng quản trị vào ngày 31 tháng 5 năm 2010 và giấy chứng nhận số 635/UBCK-GCN của Ủy ban chứng khoán Nhà nước ngày 11 tháng 8 năm 2010, Công ty đã phát hành thêm 5.624.293 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng để tăng vốn điều lệ, trong đó :

- 3.318.145 cổ phiếu được bán cho cổ đông hiện hữu với theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phiếu với tỷ lệ 4:1, giá phát hành là 15.000 đồng/cổ phiếu;
- 2.306.148 cổ phiếu được bán cho nhà đầu tư chiến lược, giá phát hành là 30.000 đồng/cổ phiếu.

Cổ phiếu quỹ

Trong năm 2010, Công ty đã bán lại toàn bộ 439.500 cổ phiếu quỹ cho nhà đầu tư chiến lược với giá bán là 20.000 đồng/cổ phiếu.

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	2010 VND	2009 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	137.120.780.000	100.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	56.242.930.000	37.120.780.000
+ Vốn góp cuối năm	193.363.710.000	137.120.780.000
Chia cổ tức trong năm	7.963.546.800	22.121.000.000

Trong năm 2009, Công ty đã tạm ứng cổ tức 2009 bằng cổ phiếu với tỷ lệ là 20% theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") bất thường năm 2009 số 02/2009/NQ/ĐHĐCĐ ngày 5 tháng 9 năm 2009 và đã được ĐHĐCĐ thường niên 2010 thông qua theo nghị quyết số 01/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2010.

Trong năm 2010, Công ty đã tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2010 bằng tiền theo nghị quyết HĐQT số 5*/NQHQQT/2010 ngày 15 tháng 8 năm 2010.

Cổ phiếu

	31/12/2010	01/01/2010
- Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	13.712.078
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	13.712.078
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	(439.500)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	19.336.371	13.272.578
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND
- Cổ phiếu ưu đãi : không có		

Chênh lệch tỷ giá

Số dư chênh lệch tỷ giá thể hiện trên bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 là khoản chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1 Doanh thu**

	2010 VND	2009 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	57.742.018.875	29.447.011.556
Doanh thu cho thuê văn phòng Yoco	22.037.572.031	19.807.004.600
Doanh thu bán đất nền tại KDC Sông Giồng	32.947.910.910	7.207.787.403
Doanh thu dịch vụ chung cư Ung Văn Khiêm	2.678.440.788	2.378.583.191
Doanh thu dịch vụ khác	78.095.146	53.636.362
Các khoản giảm trừ doanh thu	(2.375.052.419)	(516.142.857)
Doanh thu thuần	55.366.966.456	28.930.868.699

5.2 Giá vốn hàng bán

	2010 VND	2009 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	7.200.687.787	5.897.068.931
Giá vốn đất nền tại Bình Trưng Tây	6.728.507.408	614.098.106
Phí dịch vụ chung cư Ung Văn Khiêm	1.314.506.321	1.318.727.170
	15.243.701.516	7.829.894.207

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2010 VND	2009 VND
Lãi tiền gửi và tiền cho vay	705.433.169	2.593.001.269
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.789.970.321	12.320.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.045.032.611	-
	11.540.436.101	14.913.001.269

5.4 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2010 VND	2009 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.645.540.571	3.954.127.861
Chi phí khấu hao tài sản	92.848.692	203.786.892
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(12.346.154)	-
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	2.624.592.732	2.746.791.030
	10.350.635.841	6.904.705.783

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

5.5 Thu nhập khác

	2010 VND	2009 VND
Chênh lệch đánh giá lại tài sản khi liên doanh (Quyền phát triển dự án khu du lịch Điện Ngọc)	37.218.215.974	-
Thu thanh lý tài sản cố định	140.000.000	-
Thu tiền bồi thường đất nông nghiệp ngoài ranh dự án KDC Sông Giồng	-	31.000.000.000
Thu tiền bồi thường đất trong dự án KDC Sông Giồng – Khai thông tuyến thủy	-	581.200.000
Thu khác (thu vi phạm hợp đồng...)	304.041.331	1.281.416.800
	37.662.257.305	32.862.616.800

5.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2010 VND	2009 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	78.154.416.976	58.622.371.468
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	481.678.904	796.301.617
Lợi nhuận không chịu thuế	(9.789.970.321)	(12.320.000.000)
Chi phí trích trước chưa chi	1.299.547.647	70.000.000
Chi phí trích trước năm trước đã chi trong năm	(70.000.000)	-
Hoàn nhập dự phòng nợ khó đòi	(140.146.154)	-
Lợi nhuận tính thuế	69.935.527.052	47.168.673.085
Thuế suất	25%	25%
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất 25%	17.483.881.763	11.792.168.271
Giảm 30% thuế TNDN theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC	-	(3.537.650.481)
Chi phí thuế TNDN tạm nộp 2% theo tiến độ doanh thu chưa thực hiện	-	196.901.818
Thuế TNDN năm trước nộp bổ sung	-	36.231.235
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.483.881.763	8.487.650.843

5.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2010 VND	2009 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	60.670.535.213	50.134.720.625
Trừ : Lợi nhuận chia cho Báo Tuổi Trẻ (hợp đồng hợp tác kinh doanh)	(4.862.209.424)	(4.853.604.512)
Lợi nhuận sau thuế chia cho các cổ đông	55.808.325.789	45.281.116.113
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	14.215.917 CP	10.754.023 CP
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.926 VND/CP	4.211 VND/CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

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

	2010 VND
Chuyển dự án mà Công ty đang đầu tư (KDL Thế kỷ 21, Điện Ngọc) thành vốn góp vào Công ty cổ phần Indochina Thế kỷ 21 Resort	26.053.448.342
Chuyển khoản ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư KDL Thế kỷ 21, Điện Ngọc thành vốn góp vào Công ty cổ phần Indochina Thế kỷ 21 Resort	1.500.000.000
Lợi nhuận được chia từ công ty con được cân trừ với khoản vay ngắn hạn (5 tỷ VND) và chi phí lãi vay (425 triệu VND) phải trả công ty con	5.425.000.000
Công đoàn Công ty mua cổ phiếu do Công ty phát hành (từ quỹ phúc lợi)	2.855.666.529

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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

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

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Lợi nhuận được chia	9.789.970.321
	Vay ngắn hạn đã trả trong năm	10.000.000.000

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau :

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu/ (Phải trả) VND
Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21	Cho mượn vốn kinh doanh	1.173.782.409

7.2 Cam kết góp vốn vào Công ty con

Công ty	Mối quan hệ	Vốn còn phải góp so với đăng ký VND
Công ty TNHH MTV Cam Ranh Thế kỷ 21	Công ty con	23.000.000.000
Công ty TNHH MTV Thế kỷ 21	Công ty con	10.000.000.000
		33.000.000.000



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng



TRẦN MINH ĐỨC
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2011