

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2010



**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**  
CENTURY 21 CORPORATION

---

# NỘI DUNG

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY	1
LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG VÀ PHÁT TRIỂN	2
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13
CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN	15
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	17
THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY	20
PHỤ LỤC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2010	23

# TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

- Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**
- Tên tiếng Anh: CENTURY 21 JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: C21 JSC



- Biểu tượng của Công ty:
- Trụ sở chính: 41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: (848) 38.256.395 Fax: (848) 38.256.396
- Email: info@C21.com.vn
- Website: www.C21.com.vn
- Giấy CNĐKKD: Số 064078 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 10/10/1997.  
Đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 21/02/2011 số đăng ký kinh doanh: 0300978657.
- Vốn điều lệ: 193.363.710.000 VNĐ (Một trăm chín mươi ba tỷ ba trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm mười ngàn đồng).
- Ngành nghề kinh doanh:
  - Kinh doanh bất động sản;
  - Kinh doanh dịch vụ bất động sản;
  - Khách sạn, resort, nhà hàng ăn uống;
  - Kinh doanh khu vui chơi giải trí – nhà khách – nhà nghỉ có kinh doanh du lịch – bãi cắm trại du lịch – làng du lịch – nhà hàng;
  - Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô;
  - 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;
  - Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
  - Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất;
  - Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
  - Giáo dục mầm non – Giáo dục tiểu học. Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông.
  - 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).

## LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG VÀ PHÁT TRIỂN

Ra đời vào tháng 01 năm 1994, Công ty TNHH Tuổi Trẻ - tiền thân của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 – đã mang dáng dấp của một công ty cổ phần với hơn 120 thành viên gồm cơ quan Báo Tuổi Trẻ, phóng viên, nhân viên Báo Tuổi Trẻ và một số cộng tác viên, chuyên viên của Báo.

Năm 1997, Công ty chính thức chuyển sang Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 với gần 200 cổ đông, vốn điều lệ ban đầu là 12 tỷ đồng theo giấy phép số: 1728/GP-UB do UBND TP.HCM cấp ngày 02/08/1997. Thời gian đầu, nguồn vốn huy động chủ yếu từ cổ đông nội bộ, từ nhân viên công ty, Báo Tuổi Trẻ, nhân viên Báo Tuổi Trẻ và năm 2010 phát hành cho đối tác chiến lược là Vietnam Property Holding ( thuộc quỹ đầu tư Saigon Asset Management (SAM)) .

Quá trình tăng vốn qua các năm

Năm 1997	Vốn theo giấy đăng ký kinh doanh ban đầu là 12 tỷ đồng
Năm 2001	Tăng từ 12 tỷ đồng lên 18,5 tỷ đồng
Năm 2004	Tăng từ 18,5 tỷ đồng lên 37 tỷ đồng
Năm 2007	Tăng từ 37 tỷ đồng =>40,7 tỷ đồng =>70,7 tỷ đồng =>100 tỷ đồng
Năm 2009	Tăng từ 100 tỷ đồng =>115 tỷ => 137,12 tỷ đồng
Năm 2010	Tăng 137,12 tỷ đồng lên 193,36 tỷ đồng

### Định hướng phát triển

Đầu tư vào nhiều lĩnh vực có liên quan nhau, chủ yếu là bất động sản, song song quan tâm thích đáng lãnh vực đất, du lịch, giải trí, vui chơi.

Không giới hạn quy mô nhưng phát triển phải bền vững, chỉ có phát triển nhanh hoặc chậm chứ không chấp nhận để công ty rơi vào khủng hoảng, thụt lùi. Tất cả quyền lợi của cổ đông, nhất là cổ đông gắn bó lâu dài với công ty, có thể được nhiều hoặc được ít chứ không bị mất.

Luôn củng cố tăng cường nhân lực tài lực công ty mẹ. Trong quá trình hoạt động tùy theo nhu cầu mà thiết lập và phát triển các công ty con, chứ không theo chiều ngược lại. Những mục tiêu ngắn hạn phải phấn đấu đạt được nhưng mục tiêu lâu dài chỉ là phương hướng, không cố đạt được với bất cứ giá nào.

Kinh doanh vì lợi nhuận nhưng không phải với bất cứ giá nào. Dứt khoát không vì lợi nhuận mà làm hại cộng đồng, xã hội. Xây dựng hình ảnh, thương hiệu bằng uy tín chất lượng hiệu quả vì lợi ích thiết thực cho khách hàng, không tài trợ cho các hoạt động thời thượng, phô trương, lãng phí, các hoạt động chỉ phục vụ cho tầng lớp bên trên. Không lợi dụng hoạt động từ thiện, xã hội để đánh bóng tên tuổi.

# BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Trong năm 2010, nền kinh tế Việt Nam vẫn chưa phục hồi do khủng hoảng từ năm 2008, bất ổn kinh tế vĩ mô, nhiều qui định mới ban hành của nhà nước gây khó khăn trong việc lập hồ sơ xin cấp đất, xin giấy phép xây dựng, bàn giao hạ tầng, hoàn công, giấy chủ quyền sở hữu nhà (Nghị định 71, Thông tư 16), những hồ sơ thủ tục làm xong phải làm lại, chờ hướng dẫn. Nghị định 69 gây ách tắc hoàn toàn việc tính và nộp tiền sử dụng đất. Từ đó không thể triển khai, thực hiện dự án. Nhiều doanh nghiệp vẫn còn trong tình trạng khó khăn, thua lỗ, giảm nhân công, thu hẹp sản xuất, các ngân hàng vẫn hạn chế cho vay đầu tư dự án. Các doanh nghiệp bất động sản không phải là trường hợp ngoại lệ, hàng loạt dự án bị tạm hoãn do thiếu vốn tài trợ, giá nhà đất giảm nhưng nhu cầu thị trường chưa sôi động trở lại.

## Báo cáo tình hình tài chính năm 2010

Tình hình tài chính	Năm 2009	Năm 2010	+/_% 2010/2009
Tổng giá trị tài sản	443.538	577.178	+ 30,10%
Vốn điều lệ	137.120	193.363	+41,02%
Doanh thu thuần	79.902	119.579	+49,66%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	33.492	57.665	+72,45%
Lợi nhuận khác	30.181	37.456	+24,10%
Lợi nhuận trước thuế	63.621	95.122	+49,51%
Lợi nhuận sau thuế	50.777	69.867	+37,60%
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ (*)	46.161	64.575	+39,89%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ	41.308	59.713	+44,56%
Lãi trên mỗi cổ phiếu (đ/cp)	3.841	4.200	+9,35%

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 69.867 triệu đồng trừ cho lợi ích nhà đầu tư thiểu số tại công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 là: 5.292 triệu đồng và chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco cho Báo Tuổi Trẻ: 4.862 triệu đồng còn lại lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ là 59.713 triệu đồng.

## Các chỉ tiêu tài chính cơ bản (tại thời điểm 31/12/2010)

Cơ cấu tài sản	
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	31,64%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	68,36%
Cơ cấu nguồn vốn	
Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	14,07 %
Vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	84,90%

<b>Khả năng thanh toán</b>	
Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản NH/ Nợ NH	12,45 lần
Hệ số thanh toán nhanh:( tài sản NH – Hàng tồn kho)/Nợ NH	4,67 lần
<b>Tỷ suất sinh lời</b>	
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ/doanh thu thuần	54,00%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ/Tổng tài sản	11,18%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ/Vốn chủ sở hữu	13,18%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ/ Vốn điều lệ	33,40 %
<b>Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần tại 31/12/2010</b>	<b>25.343 đ/cp</b>

### Những thay đổi về vốn góp

Số cổ phiếu được phép phát hành đầu năm	13.712.078 cổ phiếu
Số cổ phiếu quỹ nắm giữ đầu năm	439.500 cổ phiếu
Số cổ phiếu lưu hành đầu năm	13.272.578 cổ phiếu
Số cổ phiếu phát hành trong năm	5.624.293 cổ phiếu
Số cổ phiếu quỹ bán ra trong năm	439.500 cổ phiếu
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành tại ngày 31/12/2010	19.336.371 cổ phiếu

Trong năm 2010 vốn tăng từ 137,1 tỷ đồng lên 193,36 tỷ đồng. 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 :

Phát hành 3.318.145 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phiếu với tỷ lệ 4:1, giá phát hành là 15.000 đồng/cổ phiếu;

Phát hành 2.306.148 cổ phiếu cho nhà đầu tư chiến lược, giá phát hành là 30.000 đồng/cổ phiếu.

Trong kỳ, 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.

### Cổ tức

Trong năm đã tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2010 theo tỷ lệ 6%/mệnh giá theo nghị quyết HĐQT số 5\*/NQHQQT/2010 ngày 15/08/2010.

## Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2010

Đơn vị tính : triệu đồng

<b>Các hoạt động</b>	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>Lợi nhuận từ SXKD</b>
Cho thuê văn phòng	24.677	14.598
Bất động sản	30.573	15.092
Dịch vụ tắm bùn, tắm khoáng nóng	53.034	30.758
Dịch vụ lưu trú tại resort	11.178	(4.062)
Hoạt động khác	116	1.444
<b>Tổng cộng</b>	<b>119.579</b>	<b>57.665</b>

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Hoạt động chủ yếu trong năm 2010 của công ty là cho thuê văn phòng và kinh doanh du lịch nghỉ dưỡng. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm 2010 gặp khó khăn do thị trường địa ốc đóng băng, tuy doanh thu có tăng so với năm trước do công ty có bán một số sản phẩm tồn kho ở vị trí tốt.

### Hoạt động cho thuê văn phòng



Cao ốc Tuổi Trẻ (Yoco Building)

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, TP.HCM. Đây là cao ốc công ty hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh với Cơ quan Báo Tuổi Trẻ. Tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50, lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng và sau phân phối quỹ dự trữ bắt buộc và khen thưởng phúc lợi được chia đều cho 2 bên.

Cao ốc YOCO tọa lạc ở trung tâm Quận 1, TP.HCM, gần giao lộ Nguyễn Thị Minh Khai - Phạm Ngọc Thạch, cận kề trung tâm mua sắm cao cấp, các nhà hàng, tiệm và các điểm tham quan du lịch nổi tiếng của TP.HCM như Nhà thờ Đức Bà, Dinh Thống Nhất, Công viên 30-4. Cao ốc YOCO có mặt tiền dài 40 m với 12 tầng lầu, diện tích cho thuê hơn 4.000 m<sup>2</sup>, rất thuận tiện cho việc đỗ xe ô tô và xe máy đối với khách hàng đến giao dịch với các đơn vị thuê văn phòng tại cao ốc.

Toà nhà đã được đưa vào sử dụng cho thuê cách đây gần 15 năm nên có lợi thế là chi phí khấu hao thấp nhưng đó có thể là điểm yếu do cơ sở vật chất xuống cấp, nếu không thường xuyên duy tu, thay mới sẽ khó cạnh tranh với các tòa nhà hiện đại vừa mới xây. Năm 2010 công ty đã thay mới hoàn toàn các thang máy, trang thiết bị nhà vệ sinh, làm mới nội thất sảnh tiếp tân. Diện tích cho thuê đạt tỷ lệ bình quân năm tối thiểu là 94%, doanh thu đạt 22 tỷ đồng, lãi sau thuế 10,8 tỷ đồng. Kế hoạch năm 2011, doanh thu lợi nhuận tăng 5% so với năm 2010

Ngoài ra, công ty còn cho thuê văn phòng tại tầng trệt chung cư 326/1 Ung Văn Khiêm, P.25, Q.Bình Thạnh: diện tích cho thuê 500 m<sup>2</sup> thuộc sở hữu của công ty, cho thuê hết diện tích nhưng lãi không cao do phải hỗ trợ chi phí quản lý và bảo trì tại chung cư. Công việc sắp tới tiến hành bàn giao cho người dân tự quản lý chung cư, cắt giảm chi phí quản lý, bảo trì.

## Trung tâm Suối Khoáng nóng Tháp Bà (Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21)



Trung tâm du lịch suối khoáng nóng Tháp Bà với khuôn viên hơn 3 ha tọa lạc tại chân suối Sạn, bên cạnh dòng sông Cái, là khu du lịch nghỉ dưỡng nổi tiếng ở Nha Trang.

Trung tâm có các khu như: hồ bơi người lớn và trẻ em, khu hồ ngâm 1 người, 2 người, 4 người, khu tắm bùn tiêu chuẩn và bùn nóng, khu VIP với đầy đủ tiện nghi. Ngoài ra Trung Tâm cũng cung cấp các dịch vụ sauna, massage trị liệu... Với hai sản phẩm độc đáo: ngâm tắm bùn khoáng và nước khoáng nóng không những phục vụ nghỉ ngơi thư giãn mà còn có tác dụng chăm sóc sức khỏe và làm đẹp. Trung tâm đã và đang khẳng định thương hiệu "tắm bùn Nha Trang" cả trong nước và quốc tế. Bắt đầu phục vụ khách từ năm 2000, đến nay Trung tâm Suối khoáng nóng Tháp Bà thật sự là một điểm du lịch nghỉ dưỡng không thể thiếu trong các tour du lịch đến Nha Trang. Trung tâm đã từng vinh dự đón và phục vụ nhiều vị nguyên thủ quốc gia, nhận nhiều Giải thưởng uy tín như "Cúp vàng sản phẩm dịch vụ uy tín chất lượng", "Giải thưởng Sao vàng Đất Việt", "Cúp vàng thương hiệu".

Năm 2010 Trung tâm suối khoáng nóng Tháp Bà có thêm sản phẩm dịch vụ mới là Khu ngâm tắm Tiên Sa .

Năm 2010, doanh thu của Trung tâm Suối Khoáng nóng Tháp Bà là 53,03 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 23 tỷ đồng, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu đạt 90%. Kế hoạch năm

2011 dự kiến phát triển mở rộng trung tâm đạt mục tiêu tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận tăng 20% so với năm 2010.

## Resort Mỏm Đá Chim (Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21)



Khu Nghỉ Mát Mỏm Đá Chim Resort & Spa (Lazi Beach Resort) cách TP. Hồ Chí Minh 165 km về phía Bắc và chỉ khoảng 3 giờ xe chạy, cách Phan Thiết 50 km. Đây là khu nghỉ mát chuẩn 4 sao có tổng diện tích gần 6 ha với 93 phòng khách sạn và các bungalow. Vốn đầu tư ban đầu là 80 tỷ đồng thuộc sở hữu 100% của công ty cổ phần Thế Kỷ 21 đã được đưa vào hoạt động từ tháng 11 năm 2006.

Hoạt động kinh doanh trong năm 2010 của resort: GOP (lãi trước khấu hao và thuế) đạt 1,2 tỷ đồng, vẫn chưa có lợi nhuận, lỗ 4 tỷ đồng là chi phí khấu hao. Tuy resort chưa mang lại lợi nhuận cho công ty nhưng cũng đã tạo được ấn tượng tốt với nhiều khách hàng đã nghỉ dưỡng tại resort, hầu hết các khách hàng đều hài lòng với cảnh quan thiên nhiên và cách phục vụ của resort. Dự kiến năm 2011 tiến hành một đợt sửa chữa làm mới, cải tạo cây xanh và tập trung công tác tiếp thị để tăng công suất phòng, doanh thu dự kiến đạt 17,4 tỷ đồng, lãi GOP đạt 4,3 tỷ đồng.

## Sàn giao dịch bất động sản Yocoland

Được thành lập trong năm 2009, là một bộ phận trực thuộc công ty, bước đầu hoạt động nhằm thực hiện đúng theo qui định của nhà nước về kinh doanh bất động sản phải qua sàn giao dịch nên không đặt ra chỉ tiêu lợi nhuận.

## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN

Lợi nhuận từ đất không còn được như thời gian qua, không phải có đất là có lợi nhuận, do đó mục tiêu của công ty trong giai đoạn hiện nay là chú trọng vào quy hoạch thiết kế để nâng cao chất lượng sản phẩm. Đối tượng khách hàng chủ yếu vẫn là tầng lớp có thu nhập khá, tuy vậy công ty cũng không bỏ qua cơ hội đầu tư nhà cho thuê giá thấp đặc biệt nhà ở cho công nhân viên chức và ký túc xá cho sinh viên ở các quận mới (giá đất thấp, nhà nước có chính sách ưu đãi).

Tập trung đầu tư thực hiện một dự án để năm 2012 có sản phẩm. Các dự án khác thực hiện theo tiến độ cần thiết, vừa làm vừa nghiên cứu thị trường, chỉnh sửa quy hoạch thiết kế, điều chỉnh kế hoạch. Năm 2011, nhất thiết phải có một dự án mới, hoặc là một khu chung cư cao tầng ở các quận cũ và quận 2, hoặc một khu dân cư mới tại các nơi khác kể cả các tỉnh.

Hiện nay, tình hình chung của việc xin giấy phép đầu tư, giấy phép xây dựng gặp phải nhiều qui định mới ra sau đòi hỏi nhiều thủ tục hơn. Trong năm 2010, hoạt động đầu tư các dự án của công ty vẫn đang trong giai đoạn đền bù, thiết kế, xin giấy phép xây dựng do phải bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với quy định mới nên trong năm 2010 các dự án bất động sản vẫn chưa có sản phẩm mới bán ra.

### Dự án Huỳnh Tấn Phát



Dự án Huỳnh Tấn Phát

Khu đất 7.480 m<sup>2</sup> tọa lạc ngay mặt tiền số 528 Huỳnh Tấn Phát, quận 7, TP.HCM góc ngã tư giao với Nguyễn Thị Thập. Cách cầu Phú Mỹ (nối quận 7 và quận 2) không tới 1 km, cách trung tâm quận 1, khu đô thị Phú Mỹ Hưng, trường học Quốc tế, bệnh viện Pháp - Việt trong vòng 10 phút đi bằng xe gắn máy.

Qui mô đầu tư: tổng diện tích sàn xây dựng là 56.532,78 m<sup>2</sup>. Trong đó, hơn 11.200 m<sup>2</sup> là diện tích văn phòng cho thuê; còn lại là khu chung cư 18 tầng với 380 căn hộ để bán và cho thuê. Tổng vốn đầu tư dự kiến 490 tỷ đồng.

Bị ảnh hưởng bởi tình hình chung của thị trường bất động sản, dự án khu căn hộ - cao ốc văn phòng Huỳnh Tấn Phát của Công ty Thế Kỷ 21 cũng được giãn tiến độ. Công ty đang xin giấy phép xây dựng, dự kiến chính thức khởi công xây dựng trong quý 2/2011 để sang quý 1/2012 có sản phẩm đủ điều kiện để bán.

## Dự án Nam Sài Gòn



Dự án được đặt tại lô 9B-7, khu chức năng số 9, Đô thị mới Nam thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM. Là một hướng phát triển quan trọng về phía Nam của TP.HCM, khu đô thị mới Nam thành phố lấy đường Nguyễn Văn Linh làm trục, nối trung tâm thành phố, đô thị Phú Mỹ Hưng với các tỉnh miền Tây Nam Bộ.

Mục tiêu và quy mô của dự án: đầu tư xây dựng khu nhà ở có môi trường sống thích hợp, đúng tiêu chuẩn với các tiện nghi về hạ tầng đô thị hoàn chỉnh, hiện đại và các dịch vụ có liên quan. Diện tích đất sử dụng 59.125 m<sup>2</sup>, có một trung tâm thương mại, bốn khối chung cư cao tầng và 50 biệt thự ven sông. Vốn đầu tư dự kiến 900 tỷ đồng.

Dự án đã đền bù xong 100% và hoàn tất san lấp mặt bằng, với 55% diện tích thuộc về Công ty Thế Kỷ 21 và 45% diện tích đất thuộc đơn vị hợp tác kinh doanh là công ty cổ phần đầu tư Nam Long.

Hiện đang tiến hành thi công xây dựng hệ thống đường và thoát nước. Đến cuối năm 2011 cơ bản hoàn thành hạ tầng và một số hạng mục cảnh quan.

## Dự án Phước Long B

Dự án tọa lạc tại Khu dân cư Xóm Mới, P.Phước Long B, quận 9. Dự án khu dân cư mới nằm trong khu vực hệ thống giao thông thuận lợi, tiếp giáp đường vành đai trong thành phố, ven khu vực đường cao tốc TP.HCM - Long Thành và Khu công nghệ cao với cảnh quan sông nước tạo nên môi trường sống lý tưởng. Hệ thống giao thông được kết nối với các Khu dân cư hiện hữu.

Qui mô dự án: tổng diện tích 16,1 ha, khu dân cư sẽ có cụm biệt thự ven sông Rạch Chiếc, hơn 300 nền nhà liên kế vườn và cụm chung cư cao tầng, tổng vốn đầu tư (chi phí đất và kết cấu hạ tầng) là 400 tỷ đồng.

Sau khi xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng, Công ty sẽ mời gọi đối tác trong và ngoài nước đầu tư xây dựng chung cư cao tầng, biệt thự, nhà liên kết, trường học, trung tâm thương mại.

Đến đầu năm 2011, công ty đã đền bù được 76%, tình hình thị trường diễn biến không thuận lợi, người dân yêu cầu giá quá cao nên không thể nào đền bù hết 100% theo như kế hoạch được.

Trong năm 2011 tập trung đền bù cho đủ 100% diện tích, tiến hành lập thủ tục xin giấy phép đầu tư và quyết định giao đất.

Tập trung tối đa công tác thiết kế quy hoạch, sẵn sàng điều chỉnh quy hoạch phù hợp nhu cầu người mua, quy hoạch một khu dân cư có nhiều đặc điểm, bản sắc riêng. Phương án quy hoạch tổng mặt bằng với nhiều loại nhà: chung cư cao tầng, liên kế vườn, biệt thự liên lập - song lập - đơn lập, biệt thự bờ hồ, biệt thự ven sông.

## Dự án khu du lịch Điện Ngọc

Diện tích 10,8 ha tại thôn 3, xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Resort Điện Ngọc Thế Kỳ 21 tọa lạc trên con đường ven biển nối giữa Hội An và Đà Nẵng, cách TP.Đà Nẵng 15 km. Resort được thiết kế và xây dựng theo tiêu chuẩn 5 sao, có quy mô hơn 200 phòng gồm các bungalow, biệt thự và khách sạn với đầy đủ các dịch vụ nghỉ dưỡng, hội họp, giải trí, ẩm thực, vui chơi, tham quan, phục hồi sức khỏe.

Tổng vốn đầu tư là 22 triệu USD. Đã xây dựng xong phần thô khu trung tâm gồm 48 phòng khách sạn và các công trình dịch vụ. Việc san lấp mặt bằng cũng đã hoàn tất. Công ty Thế Kỳ 21 đã hoàn tất thủ tục chuyển dự án cho công ty con là Công ty TNHH một thành viên Thế Kỳ 21. Trong năm 2010 đã ký hợp đồng liên doanh với Indochina Quang Nam Resort Holding thành lập Công ty cổ phần Indochina Thế Kỳ 21 Resort trong đó Công ty TNHH một thành viên Thế Kỳ 21 góp và sở hữu 25% vốn điều lệ bằng toàn bộ chi phí thực tế đã đầu tư xây dựng trên khu đất được các bên thống nhất là 1,5 triệu USD.

## Dự án Khu du lịch Cam Ranh

Khu đất ven biển này có diện tích hơn 16 ha tại Bãi Dài, TP.Nha Trang. C21 dự kiến sẽ xây dựng một resort & spa 5 sao qui mô 200 phòng, 20 biệt thự với tổng vốn đầu tư dự kiến 400 tỷ đồng.

Dự án đã được cấp phép đầu tư và đền bù được 100% diện tích, trong năm 2010 đã thực hiện công việc lập quy hoạch 1/500 và thiết kế cơ sở, tiến hành nộp hồ sơ xin giấy phép xây dựng trong năm 2011. Hiện đang liên hệ với một số đối tác trong và ngoài nước để thành lập liên doanh thực hiện dự án.

## Dự án khu du lịch nước khoáng nóng Phong Điền:

Dự án tọa lạc trên khu đất 8 ha tại xã Phong Điền, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận. C21 đã được cấp phép đầu tư, đã tiến hành đo vẽ hiện trạng vị trí khu mỏ, và khảo sát lựa chọn địa điểm đầu tư, đang lập hồ sơ xin cấp phép khai thác mỏ.

## Dự án Hồ Sông Mây :

Diện tích giai đoạn 1: 125 ha, diện tích đầy đủ 400 ha.

Địa điểm: Huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Đây là dự án thuộc công ty cổ phần Codona Thế Kỳ 21, liên doanh giữa Công ty CP Thế Kỳ 21 (góp 50% vốn) và Công ty CP Đồng Nai. Cách

TP.HCM 40 km, khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây với quy mô lớn được đầu tư nhằm phục vụ cho các hoạt động sinh thái, cắm trại, vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng. Đặc điểm của khu du lịch Hồ Sông Mây là gần gũi thiên nhiên, không gian thoáng đãng, đặc biệt là diện tích mặt nước hồ tự nhiên rộng đến gần 400 ha bao quanh bởi các đồi cao, thấp, rừng tái sinh, rừng trồng. Khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây hình thành sẽ góp phần làm đa dạng thêm loại hình du lịch cho khu vực, kết hợp hầu hết các loại hình du lịch tham quan.

Khu du lịch Hồ Sông Mây giai đoạn 1 với diện tích 125 ha, sẽ tập trung vào mô hình du lịch sinh thái, tham quan, vườn thực vật, vườn động vật, khu giải trí vui chơi quy mô lớn, khu nhà ở bên hồ. Tổng vốn đầu tư giai đoạn 1 là 400 tỷ đồng, giai đoạn 2 diện tích mở rộng lên 400 ha với các khu vực cắm trại. Tổng vốn đầu tư giai đoạn 2 là 400 tỷ đồng (25 triệu USD)

Tổng vốn đầu tư nêu trên chưa tính phần vốn của các đối tác liên kết đầu tư vào các hạng mục giải trí vui chơi (khoảng 50 triệu USD). Sau khi xây dựng xong hệ thống hạ tầng, cảnh quan và các công trình công cộng, công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21 sẽ mời gọi các đối tác đầu tư kinh doanh nhà hàng, khách sạn, các trò chơi kỹ thuật cao, các vườn hoa đặc chủng.

Đến nay diện tích đất đền bù hơn 100 ha, đang thực hiện đền bù thêm cho đủ 125 ha, trồng cây xanh, quy hoạch thiết kế. Kế hoạch xây dựng đưa vào khai thác khu dã ngoại câu cá rộng 22 ha chưa thực hiện được trong năm 2010 vì những phức tạp trong quy hoạch tổng mặt bằng và các khó khăn về thủ tục, sẽ tiếp tục thực hiện mục tiêu này trong năm 2011.

## Khu du lịch Mũi Đá – Bình Thuận

Diện tích: 5,8 ha tại xã Tân Thiện, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

Trong năm 2010, thực hiện điều chỉnh mốc ranh, tính lại diện tích đất, xác định hiện trạng sử dụng đất. Năm 2011 tiến hành công tác đền bù đất và quy hoạch 1/500 và những công việc cần thiết theo yêu cầu của các cơ quan quản lý, nghiên cứu thị trường xem xét kỹ lại mục tiêu dự án nên không phải tập trung mọi nguồn lực cho dự án này.

## Dự án Mỏm Đá Chim mở rộng

Đất trống diện tích tự nhiên rộng khoảng 4 ha bên cạnh resort Mỏm Đá Chim hiện hữu, mục tiêu của dự án là xây dựng 24 biệt thự để bán theo hình thức timeshare. Mỗi biệt thự có 3 phòng ngủ, đưa tổng số phòng của Mỏm Đá Chim lên 169 phòng.

## Dự án khu dân cư Gò Sao

Dự án hợp tác với công ty TNHH MTV Phát triển Gia Cư cùng hợp tác khai thác 3,43 ha đất tại phường Thạnh Xuân, Q.12, TP.HCM trong đó C21 góp 1,7 ha để xây dựng khu dân cư gồm nhà liên kế và chung cư cao tầng với 400 căn hộ. Đây là đất trúng đấu giá của Sở tài chính TP.HCM. Hiện đang trong giai đoạn hoàn tất một số thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất, trong năm 2011 sẽ tiến hành quy hoạch 1/500.

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chi tiết báo cáo tài chính hợp nhất năm 2010 xem tại phụ lục đính kèm hoặc tại website công ty [www.C21.com.vn](http://www.C21.com.vn)

Báo cáo tài chính năm 2010 được kiểm toán bởi công ty TNHH BDO Việt Nam

**Công ty TNHH BDO Việt Nam**

Địa chỉ: Toà nhà Indochina Park Tower, 04 Nguyễn Đình Chiểu, Q.1 TP.HCM

Điện thoại: (84-8) 22.200.237 Fax: (84-8) 22.200.265

Ý kiến của công ty kiểm toán về báo cáo tài chính năm 2010:

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

về Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất gồm : Bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 ("Công ty") và các công ty con, được trình bày từ trang 5 đến trang 31 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất; 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 hợp nhất. 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

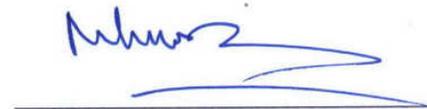
Theo ý kiến chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm theo đây, đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 và các công ty con, 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.



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

CÔNG TY TNHH BDO VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2011



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

# CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN

## CÔNG TY CON

### Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21

Cơ sở kinh doanh trực thuộc là Trung tâm du lịch suối khoáng nóng Tháp Bà Nha Trang

Địa chỉ: tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo giấy chứng đăng ký kinh doanh công ty TNHH có 2 thành viên trở lên số 072501 ngày 23 tháng 7 năm 1999 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 28 tháng 07 năm 2009.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 là khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.

Vốn điều lệ: 11.800.000.000 đồng

Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 77%

Doanh thu thuần: 53.046.498.598 đồng

Lợi nhuận sau thuế: 23.009.011.094 đồng

Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ: 17.716.938.542 đồng

### Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21

Là công ty quản lý Resort 4 sao thương hiệu Mỏm Đá Chim resort (Lazi Beach Resort & Spa)

Địa chỉ: Lý Thái Tổ, xã Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận.

Là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Công ty cổ phần Thế kỷ 21 làm chủ sở hữu, được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH một thành viên số 4804000001 ngày 24 tháng 6 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 18 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 là kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác, chính thức khai trương vào cuối năm 2006.

Vốn điều lệ : 80.000.000.000 đồng

Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 100%

Doanh thu thuần: 11.185.909.852 đồng, GOP: 1,27 tỷ đồng.

Lỗ: 4.061.956.667 đồng là chi phí khấu hao .

### Công ty TNHH Thương Mại Xây Dựng Khải Hoàn

Là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH có hai thành viên trở lên số 043310 ngày 22 tháng 5 năm 1997 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 25 tháng 2 năm 2008.

Hoạt động kinh doanh chính là đầu tư xây dựng và khai thác du lịch, hiện đang hoàn tất hồ sơ xin thuê đất và xin cấp giấy phép khai thác dự án khu du lịch suối khoáng nóng Phong Điền tại Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

Vốn điều lệ : 1.750.000.000 đ

Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%

Doanh thu (hoạt động tài chính): 100.196.091 đồng

Lợi nhuận sau thuế: 60.478.442 đồng

### **Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21**

Địa chỉ : thôn Viêm Đông, xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21 được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3304000013 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 12/09/2006. Công ty được thành lập để thực hiện dự án khu du lịch Điện Ngọc Thế Kỷ 21, trong năm không phát sinh doanh thu.

Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng

Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 100%

### **Công ty TNHH Cam Ranh Thế Kỷ 21**

Địa chỉ: số 53A Lê Đại Hành, phường Tân Lập, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Công ty được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4201153525 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 21/01/2010. Công ty được thành lập để thực hiện dự án khu du lịch Cam Ranh Thế Kỷ 21, trong năm không phát sinh doanh thu.

Vốn điều lệ: 23.000.000.000 đồng

Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 100%

## **CÔNG TY LIÊN DOANH**

### **Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21**

Được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4703000331 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22 tháng 8 năm 2006.

Hoạt động chính: đầu tư xây dựng và kinh doanh khu du lịch Hồ Sông Mây, hiện nay Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21 đang trong giai đoạn quy hoạch và đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.

Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng

Vốn đã góp đến ngày 31/12/2010: 14.630.305.000 đồng

Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 50%

### **Công ty Indochina Thế Kỷ 21 Resort**

Được thành lập theo 1 hợp đồng liên doanh ngày 29 tháng 3 năm 2010 giữa Công ty con thuộc 100% sở hữu của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21) và 2 công ty con thuộc 100% sở hữu của ILH2 (Indochina Quang Nam Resort Holding Ltd. và Indochina Quang Nam Resort Holding II) để thực hiện dự án resort có diện tích 10,8 ha tại xã Điện Ngọc, Quảng Nam được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận đầu tư số 331032000004 ngày 15/06/2010. Theo đó, Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21 góp và sở hữu 25% vốn điều lệ bằng toàn bộ chi phí thực tế đã đầu tư xây dựng trên khu đất, được các bên thống nhất phân góp vốn liên doanh của công ty là 1,5 triệu USD tương đương 27 tỷ đồng.

## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### Cơ cấu tổ chức của công ty

Thành phần Ban Tổng Giám Đốc :

Ông Trần Minh Đức - Tổng Giám Đốc

Ông Đặng Hồng Ân – Phó Tổng Giám Đốc

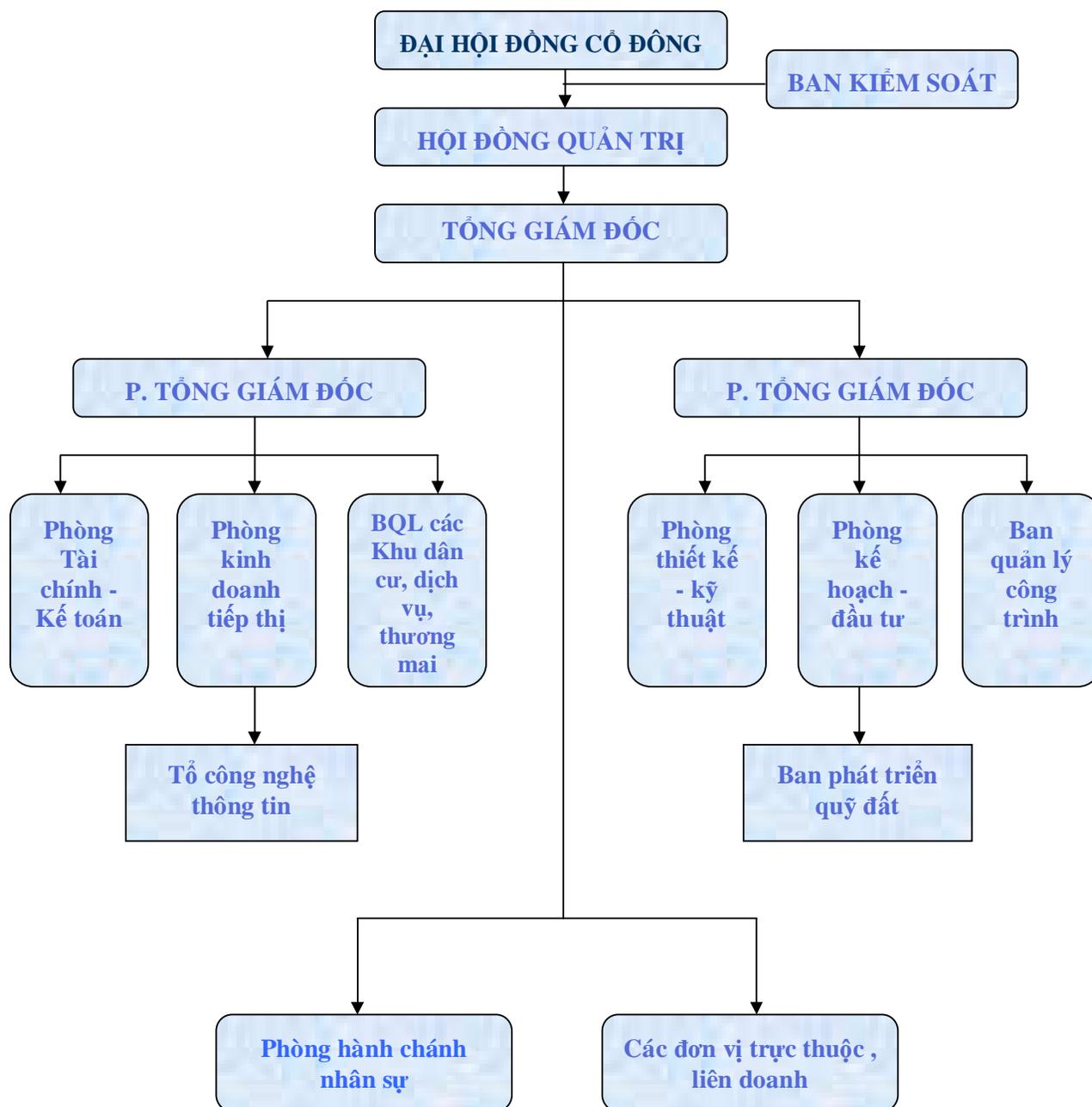
Ông Trần Công Tuấn – Phó Tổng Giám Đốc

Ông Nguyễn Mạnh Hào – Phó Tổng Giám Đốc

Kế Toán trưởng: Nguyễn Thị Minh Tần

C21 được tổ chức và điều hành theo mô hình Công ty cổ phần, tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành. Cấu trúc tổ chức của Công ty được xây dựng theo cấu trúc chức năng nhằm phù hợp với lĩnh vực hoạt động của Công ty

## SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CỦA C21 JSC



### Tình hình nhân sự

Tổng số lao động của toàn hệ thống Công ty tại thời điểm 31/12/2010 là 358 người, trong đó số lao động tại văn phòng trụ sở chính tại TP.HCM là 74 người. Cơ cấu lao động theo trình độ của công ty được thể hiện trong bảng sau:

## CƠ CẤU LAO ĐỘNG THEO TRÌNH ĐỘ

Tiêu chí	Số lượng	Tỷ lệ
Trên đại học	1	0,3%
Đại học	62	17,3%
Cao đẳng, trung cấp,	85	23,7%
Phổ thông	210	58,7%
<b>Tổng cộng</b>	<b>358</b>	<b>100%</b>

Công ty luôn thực hiện chế độ lao động theo đúng quy định luật Lao động và các quy định khác của Pháp luật: ký hợp đồng lao động, thực hiện đầy đủ các chính sách về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn...

Ngoài ra công đoàn hàng năm tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho nhân viên, tổ chức du lịch nghỉ mát và hỗ trợ cho nhân viên mượn tiền khi gặp khó khăn.

Nhân sự luôn là nhân tố quan trọng nhất của sự thành công và phát triển của mọi Công ty. Đối với Công ty Thế kỷ 21, vấn đề này luôn xem là nhân tố sống còn, sẵn sàng đáp ứng những chính sách về nhân sự hợp lý để cho tình hình hoạt động của Công ty ngày càng phát triển mạnh hơn nữa.

# THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ - BAN KIỂM SOÁT

### Hội Đồng Quản Trị

Thành phần Hội Đồng Quản Trị bao gồm :

- Ông Trần Minh Đức - Chủ Tịch
- Ông Huỳnh Sơn Phước – Phó Chủ Tịch
- Ông Đặng Hồng Ân – thành viên
- Ông Trần Công Tuấn – thành viên
- Ông Vũ Văn Bình - thành viên

Hội Đồng Quản Trị có nhiệm vụ:

Báo cáo trước Đại hội đồng Cổ đông tình hình kinh doanh, dự kiến phân phối lợi nhuận, chia lãi cổ phần, báo cáo quyết toán tài chính, phương hướng phát triển và kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty.

Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy, quy chế hoạt động và quỹ lương của Công ty

Bổ, bãi nhiệm và giám sát hoạt động của Ban Giám đốc

Kiến nghị sửa đổi và bổ sung điều lệ của Công ty

Quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông

Và các nhiệm vụ khác qui định trong điều lệ.

Hội Đồng Quản Trị gồm 5 thành viên trong đó có 2 thành viên độc lập không tham gia điều hành và Ban Kiểm Soát gồm 3 thành viên độc lập không tham gia điều hành.

### Ban kiểm soát

Thành phần Ban Kiểm Soát :

- Ông Đinh Thế Hiển - Trưởng Ban
- Bà Nguyễn Thị Hồng Châu – thành viên
- Ông Đinh Minh Trung – thành viên

Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty và các nhiệm vụ khác quy định trong điều lệ công ty. Hiện tại Ban kiểm soát Công ty gồm ba (3) thành viên, mỗi thành viên có nhiệm kỳ 5 (năm) năm.

### Thù lao Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát

Theo nghị quyết Đại Hội Cổ Đông thường niên 2009 thông qua, thù lao Hội Đồng Quản Trị được tính trên phần trăm lương của quản trị viên trước khi nhận làm quản trị viên chuyên trách hoặc trong thời gian kiêm nhiệm. Đối với quản trị viên là nhân viên công ty kiêm nhiệm: Chủ tịch hưởng phụ cấp 20% lương, quản trị viên kiêm nhiệm hưởng 12% lương, quản trị viên không phải nhân viên công ty hưởng thù lao gấp 2 lần quản trị viên kiêm nhiệm.

Thù lao kiểm soát viên hưởng 65% thù lao quản trị viên kiêm nhiệm, trưởng ban kiểm soát hưởng gấp đôi kiểm soát viên.

Thù lao Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát đã chi trong năm 2010 là 310.264.000 đồng

Trích thưởng cho Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát từ lợi nhuận năm 2009 là 412.000.000 đồng, khoản này được chi vào đầu năm 2011.

### Tỷ lệ sở hữu cổ phần của HĐQT, BKS (tại ngày 31/12/2010) :

Hội Đồng Quản Trị	Số cổ phần	Tỷ lệ (%) trên vốn điều lệ
Trần Minh Đức	1.048.630	5,42%
Huỳnh Sơn Phước	305.915	1,58 %
Đặng Hồng Ân	647.840	3,35 %
Trần Công Tuấn	669.131	3,46 %
Vũ Văn Bình	97.851	0,50%
<b>Ban Kiểm Soát</b>		
Đình Thế Hiển	36.410	0,19%
Nguyễn Thị Hồng Châu	45.440	0,23%
Đình Minh Trung	4.236	0,02%

### Cơ cấu cổ đông (tại ngày 31/12/2010)

Thành phần	Số cổ phần	Tỷ lệ (%) trên vốn điều lệ
Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát	2.855.453	14,77 %
Công nhân viên công ty	1.852.692	9,58%
Tổ chức trong nước	2.077.123	10,74%
Cá nhân trong nước	8.849.903	45,77%
Cá nhân nước ngoài	1.200	0,006%
Tổ chức nước ngoài	3.700.000	19,13%
Cổ phiếu quỹ	0	0%
<b>Tổng cộng</b>	<b>19.336.371</b>	<b>100%</b>

## Tỷ lệ sở hữu của cổ đông của cổ đông lớn

1. **Ông Trần Minh Đức** - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Sinh năm 1946

Địa chỉ: 06 Trường Sa, P 17, Quận Bình Thạnh, TP HCM

Sở hữu: 1.048.630 cổ phần chiếm 5,42% vốn điều lệ .

2. **Vietnam Property Holding (VPH)** - tổ chức đầu tư nước ngoài.

VPH là quỹ đầu tư bất động sản thuộc Saigon Asset Management Corporation .

Giấy ĐKKD: HL-193035 do Cayman Islands cấp ngày 09/08/2007.

Địa chỉ: Lầu 12 tòa nhà TMS, 172 Hai Bà Trưng, Quận 1, TP.HCM

Sở hữu 3.700.000 cổ phần, chiếm 19,13% vốn điều lệ .

TP.HCM, ngày 19 tháng 03 năm 2011

Tổng Giám Đốc.



TRẦN MINH ĐỨC

# PHỤ LỤC: BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>394.554.801.187</b>	<b>287.028.658.494</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>139.682.824.538</b>	<b>25.910.320.138</b>
Tiền	111		139.682.824.538	25.910.320.138
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>415.000.000</b>	<b>-</b>
Đầu tư ngắn hạn	121		415.000.000	-
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>	4.2	<b>6.451.658.124</b>	<b>14.791.492.923</b>
Phải thu khách hàng	131		2.713.898.645	10.664.103.266
Trả trước cho người bán	132		2.292.593.664	3.364.307.159
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		1.422.113.536	726.099.221
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	4.3	<b>246.395.736.314</b>	<b>244.502.887.295</b>
Hàng tồn kho	141		246.395.736.314	244.502.887.295
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.609.582.211</b>	<b>1.823.958.138</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.4	939.916.250	1.047.926.390
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.15	157.920.173	3.965.547
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	4.5	511.745.788	772.066.201
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>182.624.018.049</b>	<b>156.596.993.267</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	4.6	<b>-</b>	<b>-</b>
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		327.800.000	340.146.154
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(327.800.000)	(340.146.154)
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>67.593.709.650</b>	<b>70.823.044.386</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	49.246.167.690	54.915.902.963

Nguyên giá	222		85.140.435.583	84.396.205.256
Giá trị hao mòn lũy kế	223		35.894.267.893)	(29.480.302.293)
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	4.8	14.456.429.190	14.735.093.059
Nguyên giá	228		16.290.397.542	16.290.397.542
Giá trị hao mòn lũy kế	229		1.833.968.352)	(1.555.304.483)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.9	3.891.112.770	1.172.048.364
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>4.10</b>	<b>18.318.491.419</b>	<b>17.012.677.518</b>
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)
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.11</b>	<b>83.299.398.685</b>	<b>54.137.142.343</b>
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		42.534.398.685	13.348.142.343
Đầu tư dài hạn khác	258		40.765.000.000	40.789.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.371.958.295</b>	<b>14.563.439.020</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	1.611.484.142	1.281.223.142
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		15.686.394	37.428.119
Tài sản dài hạn khác	268	4.13	11.744.787.759	13.244.787.759
<b>Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>	<b>4.14</b>	<b>40.460.000</b>	<b>60.690.000</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>577.178.819.236</b>	<b>443.625.651.761</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>81.252.195.238</b>	<b>124.909.435.046</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>31.693.569.816</b>	<b>49.303.484.518</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	21.000.000.000
Phải trả cho người bán	312		1.500.948.499	872.417.977
Người mua trả tiền trước	313		826.523.540	515.579.514
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.15	13.774.539.488	13.048.362.639
Phải trả công nhân viên	315		2.799.115.352	2.321.595.175
Chi phí phải trả	316	4.16	2.452.474.550	1.285.906.199
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	4.17	5.781.880.868	5.753.116.680
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.18	4.558.087.519	4.506.506.334
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>49.558.625.422</b>	<b>75.605.950.528</b>
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	4.19	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		402.610.253	415.147.319
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	-	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>490.051.921.214</b>	<b>315.134.052.505</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>490.051.921.214</b>	<b>315.134.052.505</b>
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	13.785.089.045	13.785.089.045
Quỹ dự phòng tài chính	418	15.832.262.793	13.005.736.031
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420	120.074.294.133	75.689.155.598
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421	-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422	-	-
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	432	-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433	-	-
<b>LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>	<b>5.874.702.784</b>	<b>3.582.164.210</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>577.178.819.236</b>	<b>443.625.651.761</b>

**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 gởi		-	-
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 3 năm 2011

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

	Mã số	Thuyết minh	2010 VND	2009 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>		<b>122.545.071.946</b>	<b>80.909.229.126</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.966.045.951	1.006.671.413
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	5.1	<b>119.579.025.995</b>	<b>79.902.557.713</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	5.2	<b>37.991.660.790</b>	<b>26.662.266.124</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>81.587.365.205</b>	<b>53.240.291.589</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	2.970.007.426	3.303.606.273
Chi phí tài chính	22		26.428.548	-
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		<i>12.500.000</i>	-
Chi phí bán hàng	24	5.4	9.532.467.201	10.173.781.131
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.5	17.332.745.644	12.930.305.965
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>57.665.731.238</b>	<b>33.439.810.766</b>
Thu nhập khác	31	5.6	37.688.586.295	33.013.788.337
Chi phí khác	32		232.312.262	2.832.584.508
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>37.456.274.033</b>	<b>30.181.203.829</b>
<b>Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>45</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>95.122.005.271</b>	<b>63.621.014.595</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	25.232.395.785	12.803.009.057
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		21.741.725	40.101.434
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)</b>	<b>60</b>		<b>69.867.867.761</b>	<b>50.777.904.104</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số</b>	<b>61</b>		<b>5.292.072.552</b>	<b>4.616.841.905</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (*)</b>			<b>64.575.795.209</b>	<b>46.161.062.199</b>
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ)		4.19	4.862.209.424	4.853.604.512
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ</b>	<b>62</b>	5.8	<b>59.713.585.785</b>	<b>41.307.457.687</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.8	4.200	3.841

(\*): 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



**TRẦN MINH ĐỨC**  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2011

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

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

	Mã số	2010 VND	2009 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>95.122.005.271</b>	<b>63.621.014.595</b>
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	8.085.391.658	8.238.885.716
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	(12.346.154)	101.874.475
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.055.556.913)	(3.283.376.273)
Chi phí lãi vay	06	-	-
<b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>101.139.493.862</b>	<b>68.678.398.513</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	8.458.546.740	847.632.328
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(26.550.320.589)	(65.008.579.476)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(23.573.454.802)	11.592.650.187
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(202.020.860)	277.754.932
Tiền lãi vay đã trả	13	(1.395.976.772)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(24.635.049.914)	(13.392.347.487)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	1.691.238.785	1.943.469.638
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(3.450.426.972)	(3.550.013.986)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>31.482.029.478</b>	<b>1.388.964.649</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(6.161.870.823)	(2.950.443.642)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	140.000.000	11.200.000
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(415.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	24.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.632.808.000)	(39.351.500.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.915.556.913	3.428.606.273
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(6.130.121.910)</b>	<b>(38.862.137.369)</b>

**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 vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	5.000.000.000	21.000.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(26.000.000.000)	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(15.429.940.051)	(7.637.163.086)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>88.461.008.420</b>	<b>47.987.836.914</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>	<b>113.812.915.988</b>	<b>10.514.664.194</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>	<b>60</b>	<b>25.910.320.138</b>	<b>15.101.923.363</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(40.411.588)	293.732.581
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	<b>70</b>	<b>139.682.824.538</b>	<b>25.910.320.138</b>



**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
Kế toán trưởng



**TRẦN MINH ĐỨC**  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2011

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

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

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

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

### Công ty

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

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.

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.

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

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

**Các công ty con**

- Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 :
  - Địa chỉ : tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 77%
  - Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 :
  - Địa chỉ : thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%
  - Hoạt động chính : kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim.
- Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn :
  - Địa chỉ : số 41, Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%
  - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và khai thác du lịch.
- Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : thôn Viêm Đông, xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%
  - Hoạt động chính : mới thành lập.
- 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%
  - Hoạt động chính : mới thành lập.

Vốn góp vào các công ty con :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2010 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Sao Mai Thế kỷ 21	11.800.000.000	77	9.086.000.400	-
Hàm Tân Thế kỷ 21	80.000.000.000	100	80.000.000.000	-
Khải Hoàn	1.750.000.000	100	1.750.000.000	-
MTV Thế Kỷ 21	10.000.000.000	100	-	(10.000.000.000)
Cam Ranh Thế Kỷ 21	23.000.000.000	100	-	(23.000.000.000)

**Công ty liên doanh**

- Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21 :
  - Địa chỉ : đường số 2, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
  - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và kinh doanh khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 50,00%.
- Công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort (được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 29 tháng 3 năm 2010 và giấy chứng nhận đầu tư số 331032000004 ngày 15 tháng 6 năm 2010):
  - Địa chỉ : xã Điện Ngọc, tỉnh Quảng Nam;
  - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và kinh doanh khu resort Điện Ngọc;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 25,00%.

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

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

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2010 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Codona Thế kỷ 21	50.000.000.000	50%	14.630.308.000	(10.369.692.000)
Indochina Thế kỷ 21	108.000.000.000	25%	27.553.448.342	-

### Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính được trình bày bằng đồng Việt Nam, được lập theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

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

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

Các báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giá gốc. Các chính sách kế toán được Công ty áp dụng một cách nhất quán và phù hợp với các chính sách kế toán đã được sử dụng trong những năm trước, các điều chỉnh cần thiết sẽ được lập để đảm bảo sự nhất quán trong việc áp dụng các chính sách kế toán giữa Công ty mẹ và các công ty con.

Công ty con: Là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Quyền kiểm soát của công ty mẹ đối với công ty con được xác định khi công ty mẹ nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất :

- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH Hâm Tân Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH TMXD Khải Hoàn

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

- Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH Cam Ranh Thế Kỷ 21

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

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

Lợi ích của các nhà đầu tư khác trong tổng vốn chủ sở hữu tại các công ty con cũng như trong kết quả hoạt động kinh doanh năm 2010 được phản ánh trên khoản mục "Lợi ích của cổ đông thiểu số" trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tương ứng.

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

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

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

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

## **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

### **3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

### **3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

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

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

### 3.5 Tài sản cố định

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

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

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

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

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

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

### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

### 3.7 Xây dựng cơ bản dở dang

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

### 3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

### 3.9 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

### 3.10 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại khi mua công ty con được phân bổ trong thời gian 5 năm (2008 – 2012).

### 3.11 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

### **3.12 Chi phí phải trả**

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

### **3.13 Trích lập các quỹ**

*Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ*

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

*Trên báo cáo tài chính hợp nhất*

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

### **3.14 Doanh thu**

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

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

### **3.17 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

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

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

**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**

	<b>31/12/2010</b> VND	<b>01/01/2010</b> VND
Tiền mặt tồn quỹ	1.016.654.092	266.521.883
Tiền gửi ngân hàng	138.666.170.446	25.643.798.255
	<b><u>139.682.824.538</u></b>	<b><u>25.910.320.138</u></b>

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**

		<b>31/12/2010</b> VND	<b>01/01/2010</b> VND
Phải thu khách hàng	(a)	2.713.898.645	10.664.103.266
Ứng trước cho nhà cung cấp	(b)	2.292.593.664	3.364.307.159
Phải thu nội bộ		23.052.279	36.983.277
Các khoản phải thu khác	(c)	1.422.113.536	726.099.221
		<b><u>6.451.658.124</u></b>	<b><u>14.791.492.923</u></b>

(a) Chủ yếu 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 :

	<b>31/12/2010</b> VND	<b>01/01/2010</b> 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

(b) Đây là khoản ứng trước cho các nhà thầu thi công và cung cấp hàng hóa và dịch vụ theo tiến độ hợp đồng.

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

	<b>31/12/2010</b> VND	<b>01/01/2010</b> VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	21.841.724	42.639.000
Hoàng mô bùn Ninh Lộc tạm ứng	100.000.000	21.500.000
Ứng tiền thuê bãi đậu xe	-	286.440.000
Ứng tiền mua đất làm bãi đậu xe	855.000.000	-
Phải thu công nhân viên	403.600.000	346.043.000
Phải thu khác	41.671.812	29.477.221
	<b><u>1.422.113.536</u></b>	<b><u>726.099.221</u></b>

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

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

<b>4.3 Hàng tồn kho</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
	VND	VND
Nguyên vật liệu	1.555.901.248	903.220.162
Công cụ dụng cụ	182.785.049	125.979.708
Chi phí đầu tư dự án:	244.523.807.547	243.376.027.631
- Khu dân cư Sông Giồng – Q.2	-	1.500.000.000
- Khu dân cư Phước Long B – Q.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, Q.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
- Dự án Phong Điền, Bình Thuận	164.534.110	83.886.810
Hàng hóa	133.242.470	97.659.794
	<b>246.395.736.314</b>	<b>244.502.887.295</b>

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
Chi phí khác	5.737.349.194
	<b>244.523.807.547</b>

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 4.11c).

<b>4.4 Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	184.483.152	95.952.353
Chi phí sửa chữa	601.221.392	951.974.037
Thuê bãi đậu xe	154.211.706	-
	<b>939.916.250</b>	<b>1.047.926.390</b>

<b>4.5 Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
	VND	VND
Tạm ứng nhân viên	506.745.788	764.066.201
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	5.000.000	8.000.000
	<b>511.745.788</b>	<b>772.066.201</b>

<b>4.6 Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
	VND	VND
Phải thu khác dài hạn	327.800.000	340.146.154
Dự phòng phải thu khó đòi	(327.800.000)	(340.146.154)
<b>Giá trị thuần phải thu dài hạn khác</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

**4.7 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Tài sản khác VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Vào ngày 01/01/2010	56.374.671.462	5.724.071.505	4.479.345.802	1.089.199.298	16.728.917.189	84.396.205.256
Tăng trong năm	442.255.001	162.428.364	-	57.617.036	81.929.926	744.230.327
Vào ngày 31/12/2010	56.816.926.463	5.886.499.869	4.479.345.802	1.146.816.334	16.810.847.115	<b>85.140.435.583</b>
<b>G. trị hao mòn lũy kế</b>						
Vào ngày 01/01/2010	16.945.967.312	2.552.343.341	4.303.778.905	940.561.169	4.737.651.566	29.480.302.293
Khấu hao trong năm	3.683.978.691	675.180.925	169.604.873	69.500.845	1.815.700.266	6.413.965.600
Vào ngày 31/12/2010	20.629.946.0030	3.227.524.266	4.473.383.778	1.010.062.014	6.553.351.832	<b>35.894.267.893</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Vào ngày 01/01/2010	39.428.704.150	3.171.728.164	175.566.897	148.638.129	11.991.265.623	54.915.902.963
Vào ngày 31/12/2010	36.186.980.460	2.658.975.603	5.962.024	136.754.320	10.257.495.283	<b>49.246.167.690</b>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 15.462.349.971 VND.

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

**4.8 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm kế toán VND	Quyền sử dụng đất có thời hạn VND	Quyền sử dụng đất lâu dài VND	Phí giấy phép khai thác mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Vào ngày 01/01/2010	45.662.840	15.584.734.702	200.000.000	60.000.000	400.000.000	16.290.397.542
Vào ngày 31/12/2010	45.662.840	15.584.734.702	200.000.000	60.000.000	400.000.000	<b>16.290.397.542</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Vào ngày 01/01/2010	30.441.895	1.364.862.596	-	60.000.000	99.999.992	1.555.304.4835
Khấu hao trong năm	15.220.945	238.442.928	-	-	24.999.996	278.663.869
Vào ngày 31/12/2010	45.662.840	1.603.305.524	-	60.000.000	124.999.988	<b>1.833.968.352</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Vào ngày 01/01/2010	15.220.945	14.219.872.106	200.000.000	-	300.000.008	14.735.093.059
Vào ngày 31/12/2010	-	13.981.429.178	200.000.000	-	275.000.012	<b>14.456.429.190</b>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 984.694.422 VND.

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

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

**4.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>31/12/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
	VND	VND
Chi phí sửa chữa cao ốc Yoco	82.918.220	444.793.364
Chi phí xây dựng KDL Mỏm Đá Chim	104.000.000	104.000.000
Chi tiền nhận chuyển nhượng đất (*)	3.546.255.000	623.255.000
Mỏ Vĩnh Phương	86.849.000	-
Chi phí xây dựng khu tắm bùn Tiên Sa	71.090.550	-
	<b>3.891.112.770</b>	<b>1.172.048.364</b>

(\*) Chi tiết các khoản Công ty chi để nhận chuyển nhượng đất bao gồm :

- 27.755.000 VND là khoản chi phí đền bù đối với khu đất giáp ranh với vùng núi để mở rộng vành đai bảo vệ Công ty.
- 340.000.000 VND là giá trị nhận chuyển nhượng 3.402 m<sup>2</sup> đất lâm nghiệp của ông Lê Văn Trúc để mở rộng vành đai bảo vệ tuyến ống dẫn nước khoáng về Trung tâm du lịch suối khoáng nóng Tháp Bà theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19 tháng 9 năm 2004, đã được UBND phường Ngọc Hiệp xác nhận ngày 21 tháng 10 năm 2004 và việc này đã được Hội đồng Thành viên Công ty thông qua ngày 20 tháng 1 năm 2005. Đây là đất lâm nghiệp, dùng để trồng rừng. Lô đất này chỉ được cấp sổ đỏ khi Công ty Sao Mai có dự án trồng rừng.
- 240.000.000 VND là giá trị nhận chuyển nhượng 9.540 m<sup>2</sup> đất tại xã Vạn Lương, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa từ Chi nhánh Nha Trang – Công ty cổ phần Thế kỷ 21 theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/07/CNCPK21 ngày 20 tháng 12 năm 2007, trong đó có 3.612 m<sup>2</sup> được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tên người sử dụng đất là ông Hoàng Quang – thành viên Hội đồng thành viên công ty con, các diện tích còn lại vẫn đang trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Hiện nay Công ty đang tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên Công ty đối với các diện tích đất này. Và 15.500.000 VND là giá trị nhận chuyển nhượng thêm phần hàng rào đất theo biên bản thỏa thuận.
- 2.923.000.000 VND là giá trị nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 628 m<sup>2</sup> tại tổ 15, Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang để làm bãi đậu xe của Công ty. Hiện nay, Công ty đang trong giai đoạn hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

**4.10 Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
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	<b>35.811.198.868</b>
<b>G. trị hao mòn lũy kế</b>				
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	<b>17.492.707.449</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
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	<b>18.318.491.419</b>

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

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

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

**4.11 Các khoản đầu tư dài hạn**

	<b>31/12/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	42.534.398.685	13.348.142.343
- Công ty TNHH Tân Uyên (a)	350.642.343	350.642.343
- Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21 (b)	14.630.308.000	12.997.500.000
- Công ty cổ phần Indochina Thế kỷ 21 Resort (c)	27.553.448.342	-
Đầu tư dài hạn khác	40.765.000.000	40.789.000.000
- Mua trái phiếu, công trái	15.000.000	39.000.000
- 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 (d)	34.000.000.000	34.000.000.000
	<b>83.299.398.685</b>	<b>54.137.142.343</b>

(a) Giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH Tân Uyên là 15.000.000.000 VND (công ty liên kết, chiếm 41% vốn điều lệ của Công ty này); tuy nhiên đến nay công ty này đã ngưng hoạt động do tình hình thua lỗ, các bên tham gia đầu tư vẫn chưa thống nhất việc tuyên bố phá sản và toàn bộ tài sản đã được giao cho Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam – đại diện cho các chủ nợ – để bán thanh lý tài sản giải quyết nợ quá hạn tại Ngân hàng. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2010, phần sở hữu của Công ty tại công ty này là 350.642.343 VND.

(b) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (công ty liên doanh) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000331 ngày 22 tháng 8 năm 2006, theo đó, Công ty Thế Kỷ 21 góp 50% vốn điều lệ tương đương với 25 tỷ đồng, và đến ngày 31 tháng 12 năm 2010 Công ty đã góp được 14.630.308.000 VND. Hiện nay, công ty này đang trong giai đoạn quy hoạch và đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.

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

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

Hiện nay Công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng.

(d) 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/HD-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.

**4.12 Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>31/12/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
	VND	VND
Chi phí nâng cấp, sửa chữa khu du lịch	308.889.674	692.030.806
Chi phí làm đường, điện	622.053.960	225.870.858
Chi phí công cụ xuất dùng	418.337.176	271.750.049
Chi phí khác	262.203.332	91.571.429
	<b>1.611.484.142</b>	<b>1.281.223.142</b>

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

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

**4.13 Tài sản dài hạn khác**

	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư KDL 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
Ký quỹ phục hồi môi trường đối với mỏ bùn	57.836.822	57.836.822
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng	16.950.937	16.950.937
	<b>11.744.787.759</b>	<b>13.244.787.759</b>

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 4.11c).

**4.14 Lợi thế thương mại**

	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Lợi thế thương mại	<b>40.460.000</b>	<b>60.690.000</b>

Lợi thế thương mại phát sinh từ chi phí đầu tư vào Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21, được phân bổ trong thời gian 5 năm (đến năm 2012).

**4.15 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	<b>157.920.173</b>	<b>3.965.547</b>

***Thuế và các khoản phải nộp nhà nước***

	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	272.884.687	274.609.896
Thuế tiêu thụ đặc biệt	63.390.943	46.234.894
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.198.826.710	12.601.480.839
Thuế thu nhập cá nhân	182.426.123	72.886.610
Thuế tài nguyên	14.169.025	10.308.400
Phí môi trường	42.842.000	42.842.000
	<b>13.774.539.488</b>	<b>13.048.362.639</b>

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

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

<b>4.16 Chi phí phải trả</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
	VND	VND
Trích trước chi phí thi công hạ tầng Sông Giồng	1.179.093.102	-
Chi phí phải trả nhà thầu	1.042.926.903	1.042.926.903
Chi phí phải trả khác	230.454.545	242.979.296
	<b><u>2.452.474.550</u></b>	<b><u>1.285.906.199</u></b>
<b>4.17 Phải trả khác, phải nộp ngắn hạn khác</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
	VND	VND
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	286.379.213	363.782.597
Lợi nhuận phải trả Báo 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	221.292.231	535.729.571
	<b><u>5.781.880.868</u></b>	<b><u>5.753.116.680</u></b>
<b>4.18 Quỹ khen thưởng và phúc lợi (“KTPL”)</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
	VND	VND
Số dư đầu năm	4.506.506.334	3.922.306.152
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ	3.919.373.688	2.418.141.656
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông thiểu số	264.603.629	474.937.915
Thu khác	17.324.200	25.122.412
Sử dụng quỹ	(4.149.720.332)	(2.334.001.801)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>4.558.087.519</u></b>	<b><u>4.506.506.334</u></b>
<b>4.19 Phải trả khác, phải nộp dài hạn khác</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
	VND	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
	<b><u>49.156.015.169</u></b>	<b><u>67.720.257.754</u></b>

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.

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

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

**4.20 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
<b>Năm trước</b>								
Số dư 01/01/2009	100.000.000.000	61.529.559.250	(8.790.000.000)	-	12.190.962.178	10.215.000.000	63.695.167.465	238.840.688.893
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	-	-	-	-	-	-	46.161.062.199	46.161.062.199
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	1.594.126.867	2.790.736.031	(4.384.862.898)	-
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(2.418.141.656)	(2.418.141.656)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(220.000)	(220.000)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	293.732.581	-	-	-	293.732.581
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(4.853.604.512)	(4.853.604.512)
Chi thường HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	-	(389.465.000)	(389.465.000)
<b>Số dư 31/12/2009</b>	<b>137.120.780.000</b>	<b>84.029.559.250</b>	<b>(8.790.000.000)</b>	<b>293.732.581</b>	<b>13.785.089.045</b>	<b>13.005.736.031</b>	<b>75.689.155.598</b>	<b>315.134.052.505</b>
<b>Năm nay</b>								
Số dư 01/01/2010	137.120.780.000	84.029.559.250	(8.790.000.000)	293.732.581	13.785.089.045	13.005.736.031	75.689.155.598	315.134.052.505
Phát hành cổ phiếu tăng vốn	56.242.930.000	62.713.685.000	-	-	-	-	-	118.956.615.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	64.575.795.209	64.575.795.209
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	3.033.526.762	(3.033.526.762)	-
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(3.919.373.688)	(3.919.373.688)
Điều chỉnh cho cổ đông thiếu số (*)	-	-	-	-	-	(207.000.000)	-	(207.000.000)
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)
<b>Số dư 31/12/2010</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>-</b>	<b>253.320.993</b>	<b>13.785.089.045</b>	<b>15.832.262.793</b>	<b>120.074.294.133</b>	<b>490.051.921.214</b>

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.

(\*) : Đây là khoản điều chỉnh cho lợi ích cổ đông thiếu số theo số dư của quỹ dự phòng tài chính năm 2009 tại công ty con thuộc phần lợi ích cổ đông thiếu số nhưng chưa tính vào lợi ích cổ đông thiếu số trong năm 2009.

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

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

**4.20 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**

	<b>2010</b> VND	<b>2009</b> 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
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	193.363.710.000	132.725.780.000
Đã chi trả 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\*/NQHQĐQT/2010 ngày 15 tháng 8 năm 2010.

**Cổ phiếu**

- Cổ phiếu phổ thông

	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
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.

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 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**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>122.545.071.946</b>	<b>80.909.229.126</b>
Doanh thu cho thuê văn phòng	22.038.078.995	19.807.004.600
Doanh thu bán đất nền tại Bình Trưng Tây	32.947.910.910	7.207.787.403
Doanh thu bán căn hộ tại CC Ung Văn Khiêm	2.639.677.106	2.378.583.191
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	53.594.010.486	45.083.816.149
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	11.209.042.585	6.378.401.421
Doanh thu dịch vụ khác	116.351.864	53.636.362
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
- Thuế tiêu thụ đặc biệt phải nộp	(588.375.350)	(490.528.556)
- Hàng bán bị trả lại	(2.377.670.601)	(516.142.857)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>119.579.025.995</u></b>	<b><u>79.902.557.713</u></b>

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	VND	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
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	11.078.116.197	9.148.338.225
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	11.669.843.077	9.684.033.692
	<b><u>37.991.660.790</u></b>	<b><u>26.662.266.124</u></b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	VND	VND
Lãi tiền gửi và tiền cho vay	1.915.556.913	3.303.606.273
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.045.032.611	-
Thu nhập khác	9.417.902	-
	<b><u>2.970.007.426</u></b>	<b><u>3.303.606.273</u></b>

**5.4 Chi phí bán hàng**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	VND	VND
Chi phí nhân viên	2.792.735.072	2.638.663.763
Chi phí khấu hao	1.554.065.517	1.813.934.679
Chi phí khác bằng tiền	5.165.317.701	5.721.182.689
	<b><u>9.512.118.290</u></b>	<b><u>10.173.781.131</u></b>

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

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

**5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>2010</b> VND	<b>2009</b> VND
Chi phí nhân viên	11.989.098.904	6.955.538.061
Chi phí khấu hao	600.381.943	596.139.843
Chi phí khác bằng tiền	4.763.613.708	5.378.628.061
	<b>17.353.094.555</b>	<b>12.930.305.965</b>

**5.6 Thu nhập khác**

	<b>2010</b> VND	<b>2009</b> 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 tiền đặt cọc của khách hàng	-	1.160.000.000
Thu khác	330.370.321	272.588.337
	<b>37.688.586.295</b>	<b>33.013.788.337</b>

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

**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	<b>2010</b> VND	<b>2009</b> VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	95.122.005.271	63.621.014.595
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	719.956.604	1.198.109.779
Chuyển lỗ sang năm sau (công ty con)	4.061.956.667	7.147.659.560
Chi phí trích trước chưa chi	1.299.547.647	70.000.000
Chi phí trích trước năm trước đã chi trong năm	(156.966.900)	(160.405.736)
Hoàn nhập dự phòng nợ khó đòi	(140.146.154)	-
<b>Lợi nhuận tính thuế</b>	<b>100.906.353.135</b>	<b>71.876.378.198</b>
Thuế suất	25%	25%
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất 25%	25.232.395.785	17.974.152.048
Giảm 30% thuế TNDN theo quy định hiện hành	-	(5.404.276.044)
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
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>25.232.395.785</b>	<b>12.803.009.057</b>

**Thuế hoãn lại**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, tài sản thuế hoãn lại của khoản lỗ được mang sang tại công ty con không ghi nhận bởi việc có thể tạo ra lợi nhuận trong tương lai để cân trừ với tài sản thuế hoãn lại là không chắc chắn.

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

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

**5.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<b>2010</b> VND	<b>2009</b> VND
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	59.713.585.785	41.307.457.687
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	14.215.917 CP	10.754.023 CP
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>4.200 VND/CP</b>	<b>3.841 VND/CP</b>

**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

	<b>2010</b> 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

**7. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

**Số liệu so sánh**

Số dư đầu năm (01/01/2010) trình bày trên Bảng cân đối kế toán và số liệu năm trước (năm 2009) được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được căn cứ vào số liệu đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác, biên bản kiểm tra thuế của cơ quan Nhà nước.

**Trình bày một số khoản mục trên báo cáo tài chính**

Một vài số liệu so sánh trên báo cáo năm trước được sắp xếp và trình bày lại trên báo cáo tài chính của năm hiện hành. Tuy nhiên việc trình bày lại có làm thay đổi lợi nhuận của năm trước nhưng không đáng kể, do điều chỉnh tăng thêm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp theo biên bản kiểm tra của các cơ quan Nhà nước tại công ty con, chi tiết như sau :

<u>Bảng cân đối kế toán</u>	<i>Số liệu trên báo cáo năm trước (31/12/2009)</i> VND	<i>Số liệu trình bày lại (01/01/2010)</i> VND
<i>Khoản mục</i>		
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	27.997.500.000	13.348.142.343
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(14.649.357.657)	-
Chi phí trả trước dài hạn	1.194.374.142	1.281.223.142
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	13.033.164.064	13.048.362.639
Lợi nhuận chưa phân phối	75.633.984.771	75.689.155.598
Lợi ích của cổ đông thiểu số	3.582.164.210	3.565.684.612

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

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

**Trình bày một số khoản mục trên báo cáo tài chính (tiếp theo)**

<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</u>	Số liệu trên báo cáo năm trước (Năm 2009) VND	Số liệu trình bày lại (Năm 2009) VND
<i>Khoản mục</i>		
Giá vốn hàng bán	22.826.228.787	26.662.266.124
Chi phí bán hàng	14.009.818.468	10.173.781.131
Chi phí quản lý doanh nghiệp	13.017.154.964	12.930.305.965
Tổng lợi nhuận trước thuế	63.534.165.596	63.621.014.595
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.787.810.482	12.803.009.057
Lợi nhuận sau thuế TNDN	50.706.253.680	50.777.904.104
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	4.600.362.308	4.616.841.905
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	46.105.891.372	46.161.062.199
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	41.252.286.860	41.307.457.687
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.836	3.841



**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
Kế toán trưởng



**TRẦN MINH ĐỨC**  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2011