

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 910.6
	Giờ.....Ngày 23 tháng 3 năm 12

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

MỤC LỤC

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



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

Hội đồng Quản trị hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011.

1. Công ty

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

Công ty con

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Minh Đức	Chủ tịch
Ông Huỳnh Sơn Phước	Thành viên
Ông Đặng Hồng Ân	Thành viên
Ông Vũ Văn Bình	Thành viên
Ông Trần Công Tuấn	Thành viên
Ông Vũ Quang Hiến	Thành viên (được bổ nhiệm vào ngày 26 tháng 3 năm 2011)

Ban Kiểm soát

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

Ban điều hành

Ông Huỳnh Sơn Phước	Tổng Giám đốc (được bổ nhiệm vào ngày 1 tháng 8 năm 2011)
Ông Trần Minh Đức	Tổng Giám đốc (từ nhiệm vào ngày 1 tháng 8 năm 2011)
Ông Đặng Hồng Ân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Công Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Mạnh Hào	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Minh Tần	Kế toán trưởng

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

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

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

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH BDO Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

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

Ban Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty được yêu cầu:

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

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

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

7. Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.



Ông Trần Minh Đức
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 5 tháng 3 năm 2012

Số : 00171(A).HCM/72.11

BÁO CÁO KIỂM TOÁNvề Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 của
CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21
Các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban Giám đốc**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính gồm : Bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (gọi tắt là "Công ty"), được trình bày từ trang 5 đến trang 27 kèm theo.

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

Cơ sở ý kiến

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính đính kèm theo đây, đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty cổ phần Thế kỷ 21, và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

**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 5 tháng 3 năm 2012

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỲ 21

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		386.842.452.446	371.481.643.467
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	49.344.570.281	123.621.516.946
Tiền	111		2.673.381.109	123.621.516.946
Các khoản tương đương tiền	112		46.671.189.172	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129		-	-
Các khoản phải thu	130	4.2	66.753.707.268	2.966.008.442
Phải thu khách hàng	131		2.957.748.377	2.365.216.865
Trả trước cho người bán	132		354.320.800	146.000.762
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		116.351.828	23.052.279
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135		63.653.086.263	431.738.536
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(327.800.000)	-
Hàng tồn kho	140	4.3	270.434.422.484	244.359.273.437
Hàng tồn kho	141		270.434.422.484	244.359.273.437
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		309.752.413	534.844.642
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		56.345.680	325.053.258
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.12	202.756.733	152.841.384
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158		50.650.000	56.950.000

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		182.291.165.762	205.511.342.157
Các khoản phải thu dài hạn	210	4.2	-	1.173.782.409
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	1.501.582.409
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	(327.800.000)
Tài sản cố định	220		236.328.898	132.519.644
Tài sản cố định hữu hình	221	4.4	236.328.898	49.601.424
Nguyên giá	222		4.288.250.304	4.054.974.604
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.051.921.406)	(4.005.373.180)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	4.5	-	-
Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45.662.840)	(45.662.840)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	82.918.220
Bất động sản đầu tư	240	4.6	16.746.111.979	18.318.491.419
Nguyên giá	241		35.811.198.868	35.811.198.868
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(19.065.086.889)	(17.492.707.449)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	4.7	151.575.804.003	174.216.548.685
Đầu tư vào công ty con	251		90.917.150.000	90.917.150.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		57.983.756.342	57.183.756.342
Đầu tư dài hạn khác	258		40.750.000.000	40.765.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(38.075.102.339)	(14.649.357.657)
Tài sản dài hạn khác	260		13.732.920.882	11.670.000.000
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.8	2.062.920.882	-
Tài sản dài hạn khác	268	4.9	11.670.000.000	11.670.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		569.133.618.208	576.992.985.624

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		81.665.665.560	71.884.424.104
Nợ ngắn hạn	310		22.544.923.727	22.416.386.647
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
Phải trả cho người bán	312	4.10	1.296.646.581	967.651.018
Người mua trả tiền trước	313	4.11	356.900.929	600.587.050
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.12	3.969.872.594	9.496.182.730
Phải trả công nhân viên	315		-	1.361.776.002
Chi phí phải trả	316	4.13	8.833.767.647	1.409.547.647
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.14	6.005.178.536	5.547.115.438
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.15	2.082.557.440	3.033.526.762
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
Nợ dài hạn	330		59.120.741.833	49.468.037.457
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	4.16	58.846.423.305	49.156.015.169
Vay và nợ dài hạn	334		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	4.17	274.318.528	312.022.288
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		487.467.952.648	505.108.561.520
Vốn chủ sở hữu	410	4.18	487.467.952.648	505.108.561.520
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		193.363.710.000	193.363.710.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		146.743.244.250	146.743.244.250
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		(18.474.260.952)	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	253.320.993
Quỹ đầu tư phát triển	417		13.317.849.091	13.317.849.091
Quỹ dự phòng tài chính	418		16.838.340.894	14.924.262.793
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		135.679.069.365	136.506.174.393
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		569.133.618.208	576.992.985.624

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
Tài sản thuê ngoài		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
Ngoại tệ các loại			
- USD	4.1	325.675,04	1.240.837,44
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng



HUYNH SƠN PHƯỚC
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 5 tháng 3 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	2011 VND	2010 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		53.908.144.631	57.742.018.875
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	2.375.052.419
Doanh thu thuần	10	5.1	53.908.144.631	55.366.966.456
Giá vốn hàng bán	11	5.2	16.439.994.630	15.243.701.516
Lợi nhuận gộp	20		37.468.150.001	40.123.264.940
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	35.951.477.559	11.540.436.101
Chi phí tài chính	22	5.4	23.535.669.192	484.761.881
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	470.833.333
Chi phí bán hàng	24		68.152.205	106.831.386
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.5	8.890.112.364	10.350.635.841
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		40.925.693.799	40.721.471.933
Thu nhập khác	31	5.6	2.568.980.816	37.662.257.305
Chi phí khác	32		446.534.452	229.312.262
Lợi nhuận khác	40		2.122.446.364	37.432.945.043
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		43.048.140.163	78.154.416.976
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	6.829.499.018	17.483.881.763
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.7	(2.062.920.882)	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)			38.281.562.027	60.670.535.213
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ)		4.16	5.312.856.394	4.862.209.424
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		32.968.705.633	55.808.325.789

(*): 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




 HUỲNH SƠN PHƯỚC
 Tổng Giám đốc
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 5 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	2011 VND	2010 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	43.048.140.163	78.154.416.976
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.618.927.666	1.487.283.609
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	23.425.744.682	(12.346.154)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(582.084.121)	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(33.190.632.793)	(10.635.403.490)
Chi phí lãi vay	06	-	470.833.333
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	34.320.095.597	69.464.784.274
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(62.772.004.449)	9.994.072.258
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(26.075.149.047)	(25.724.604.186)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	8.963.134.561	(23.072.943.151)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	268.707.578	369.669.981
Tiền lãi vay đã trả	13	-	(1.541.810.105)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(12.412.241.941)	(16.588.350.613)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	6.347.490.260	1.673.914.585
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(2.865.047.423)	(2.585.114.094)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(54.225.014.864)	11.989.618.949
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(150.357.480)	(2.393.990.710)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	140.000.000
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	15.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(800.000.000)	(1.632.808.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	33.190.632.793	5.045.403.490
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	32.255.275.313	1.158.604.780
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	-	124.890.948.471
Tiền mua cổ phiếu quỹ	32	(18.474.260.952)	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	15.000.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(36.000.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(34.415.030.283)	(12.488.009.702)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(52.889.291.235)	91.402.938.769
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(74.859.030.786)	104.551.162.498
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	123.621.516.946	19.110.766.036
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	582.084.121	(40.411.588)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	49.344.570.281	123.621.516.946


 NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế toán trưởng


 HUYNH SƠN PHƯỚC
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 5 tháng 3 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

Trong năm tài chính này, hoạt động chủ yếu của Công ty là cho thuê văn phòng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư các dự án du lịch.

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

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

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

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, tổng số nhân viên của Công ty là 73 người (2010 là 74 người).

1044
CÔNG
NHÀ
BĐ
ĐT
TP.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giá gốc. Các chính sách kế toán được Công ty áp dụng nhất quán và phù hợp với các chính sách kế toán đã được sử dụng trong những năm trước, ngoại trừ chính sách kế toán các giao dịch bằng ngoại tệ nêu ở thuyết minh 3.2.

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong năm, các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm.

Vào thời điểm cuối năm tài chính, các khoản mục tiền tệ (tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu và nợ phải trả) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá tại ngày lập Bảng cân đối kế toán. 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.

Năm 2010, 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 201/2009/TT-BTC ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính. Năm 2011, Ban Giám đốc thay đổi áp dụng theo VAS 10. Sự thay đổi này không ảnh hưởng trọng yếu đến số đầu năm trong báo cáo tài chính và các số liệu so sánh.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, được lập dự phòng theo Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính, như sau :
 - * 30 % giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
 - * 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
 - * 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
 - * 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi : Căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

3.4 Hàng tồn kho

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

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

Phần mềm kế toán được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được phân bổ trong thời gian 3 năm.

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

3.9 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

3.10 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

3.11 Chi phí phải trả

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

3.12 Trích lập các quỹ

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

3.13 Doanh thu

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

3.14 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay phải ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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).

3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

3.16 Các bên có liên quan

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tiền mặt tồn quỹ	235.180.231	380.024.252
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.438.200.878	19.650.969.641
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	46.671.189.172	103.590.523.053
	49.344.570.281	123.621.516.946

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn không quá 3 tháng có gốc ngoại tệ là 325.675,04 USD tương đương 6.783.159.733 VND.

4.2 Các khoản phải thu

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Các khoản phải thu ngắn hạn		
Phải thu khách hàng (a)	2.957.748.377	2.365.216.865
Ứng trước cho nhà cung cấp	354.320.800	146.000.762
Phải thu nội bộ	116.351.828	23.052.279
Các khoản phải thu khác (b)	63.653.086.263	431.738.536
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(327.800.000)	-
	66.753.707.268	2.966.008.442
Các khoản phải thu dài hạn		
Phải thu dài hạn khác	-	1.501.582.409
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	(327.800.000)
	-	1.173.782.409

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

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Phải thu bán đất nền KDC Sông Giồng	1.941.973.000	1.067.893.000
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	967.010.703	1.297.323.865
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, phí dịch vụ tại cao ốc YOCO	48.764.674	-
	2.957.748.377	2.365.216.865

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

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	51.683.124	21.841.724
Phải thu nhân viên/cho mượn tiền	397.300.000	403.600.000
Phải thu tiền cho công ty con mượn/ không lãi suất	61.174.782.409	-
Kỳ quỹ đền bù đất KDC Sông Giồng	1.683.244.730	-
Phải thu khác (*)	346.076.000	6.296.812
	63.653.086.263	431.738.536

(*): Trong đó, số dư phải thu khó đòi đã được lập dự phòng 100% theo quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 của Bộ Tài chính là 327.800.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

4.3 Hàng tồn kho

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Sông Giồng, quận 2	488.050.964	-
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	125.951.296.453	112.997.347.912
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn	66.288.977.103	57.442.827.007
- Khu cao ốc – căn hộ Huỳnh Tấn Phát, Quận 7	64.724.601.506	61.822.025.163
- Khu du lịch Bãi Dài – Cam Ranh	12.869.117.668	12.000.041.940
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	112.378.790	97.031.415
	270.434.422.484	244.359.273.437

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

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	242.405.395.187	229.175.834.812
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng và thiết kế, đo vẽ	25.677.749.233	13.397.460.292
Chi phí lãi vay được vốn hóa	1.395.976.772	1.395.976.772
Các chi phí khác	955.301.292	390.001.561
	270.434.422.484	244.359.273.437

4.4 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2011	490.101.119	2.832.521.662	732.351.823	4.054.974.604
Tăng trong năm	101.000.000	-	132.275.700	233.275.700
Vào ngày 31/12/2011	591.101.119	2.832.521.662	864.627.523	4.288.250.304
G. trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2011	481.737.483	2.832.521.662	691.114.035	4.005.373.180
Khấu hao trong năm	8.203.788	-	38.344.438	46.548.226
Vào ngày 31/12/2011	489.941.271	2.832.521.662	729.458.473	4.051.921.406
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2011	8.363.636	-	41.237.788	49.601.424
Vào ngày 31/12/2011	101.159.848	-	135.169.050	236.328.898

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.997.684.840 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

4.5 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phản mềm kế toán VND
Nguyên giá	
Vào ngày 01/01/2011	45.662.840
Vào ngày 31/12/2011	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế	
Vào ngày 01/01/2011	45.662.840
Vào ngày 31/12/2011	45.662.840
Giá trị còn lại	
Vào ngày 01/01/2011	-
Vào ngày 31/12/2011	-

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

4.6 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2011	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	35.811.198.868
Vào ngày 31/12/2011	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	35.811.198.868
G. trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2011	782.375.799	15.638.984.770	1.071.346.880	17.492.707.449
Tăng trong năm	-	1.280.193.924	292.185.516	1.572.379.440
Vào ngày 31/12/2011	782.375.799	16.919.178.694	1.363.532.396	19.065.086.889
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2011	2.151.533.451	9.933.667.014	6.233.290.954	18.318.491.419
Vào ngày 31/12/2011	2.151.533.451	8.653.473.090	5.941.105.438	16.746.111.979

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

4.7 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

		31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Đầu tư vào công ty con		90.917.150.000	90.917.150.000
- Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21	(a)	9.187.150.000	9.187.150.000
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21	(b)	80.000.000.000	80.000.000.000
- Công ty TNHH TM XD Khải Hoàn	(c)	1.730.000.000	1.730.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		57.983.756.342	57.183.756.342
- Công ty TNHH Tân Uyên	(d)	15.000.000.000	15.000.000.000
- Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21	(e)	15.430.308.000	14.630.308.000
- Công ty cổ phần Indochina Thế kỷ 21 Resort	(f)	27.553.448.342	27.553.448.342
Đầu tư dài hạn khác		40.750.000.000	40.765.000.000
- Mua trái phiếu, công trái		-	15.000.000
- Mua 675.000 CP Chứng khoán Viễn Đông mệnh giá 10.000 VND/CP		6.750.000.000	6.750.000.000
- Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12	(g)	34.000.000.000	34.000.000.000
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính		(38.075.102.339)	(14.649.357.657)
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21	(b)	(23.425.744.682)	-
- Công ty TNHH Tân Uyên	(d)	(14.649.357.657)	(14.649.357.657)
		151.575.804.003	174.216.548.685

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

(b) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 (chiếm 100% vốn điều lệ) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH một thành viên số 4804000001 ngày 24 tháng 6 năm 2003, đã đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 18 tháng 9 năm 2007. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, khoản lỗ lũy kế của công ty này là 23.425.744.682 VND, và Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này theo hướng dẫn trong Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài Chính.

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

(d) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH Tân Uyên (công ty liên kết, chiếm 41% vốn điều lệ của Công ty này); tuy nhiên đến nay công ty này đã ngưng hoạt động do tình hình thua lỗ, các bên tham gia đầu tư vẫn chưa thống nhất việc tuyên bố phá sản và toàn bộ tài sản đã được giao cho Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam – đại diện cho các chủ nợ – để bán thanh lý tài sản giải quyết nợ quá hạn tại Ngân hàng. Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này là 14.649.357.657 VND.

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

(e) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (công ty liên doanh) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000331 ngày 22 tháng 8 năm 2006, theo đó, Công ty góp 50% vốn điều lệ tương đương với 25 tỷ đồng, và đến ngày 31 tháng 12 năm 2011 Công ty đã góp được 15.430.308.000 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.

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

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

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

(g) Đây là giá trị khoản góp vốn vào dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12 theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 11/HĐ-2009 ngày 12 tháng 10 năm 2009 với Công ty TNHH MTV Phát triển Gia Cư, theo đó, Công ty góp 49,43% tổng số chi phí thực hiện dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp 34 tỷ đồng để chi trả chi phí quyền sử dụng đất.

4.8 Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế (được khấu trừ):		
- (Lãi) chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư tiền	(145.521.030)	-
- Chi phí trích trước chưa chi	2.208.441.912	-
	<u>2.062.920.882</u>	<u>-</u>

4.9 Tài sản dài hạn khác

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
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
	<u>11.670.000.000</u>	<u>11.670.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

4.10 Phải trả người bán

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Phải trả người bán – bên thứ ba	1.296.646.581	967.651.018
	<u>1.296.646.581</u>	<u>967.651.018</u>

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

4.11 Người mua trả tiền trước

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Khách hàng ứng thuê Cao Ốc Yoco	355.594.629	318.960.750
Khách hàng ứng tiền mua đất nền Sông Giồng	1.306.300	261.306.300
Người mua trả tiền trước khác	-	20.320.000
	<u>356.900.929</u>	<u>600.587.050</u>

4.12 Thuế

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

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	<u>202.756.733</u>	<u>152.841.384</u>

Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.764.207.835	9.346.950.758
Thuế thu nhập cá nhân	205.664.759	149.231.972
	<u>3.969.872.594</u>	<u>9.496.182.730</u>

4.13 Chi phí phải trả

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Chi phí đền bù đất dự án Sông Giồng	8.160.000.000	-
Trích trước chi phí hạ tầng dự án Sông Giồng	673.767.647	1.179.093.102
Chi phí phải trả khác	-	230.454.545
	<u>8.833.767.647</u>	<u>1.409.547.647</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

4.14 Phải trả khác, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	191.678.749	194.833.084
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ - hợp tác kinh doanh	5.312.856.394	4.862.209.424
Thưởng cho Ban điều hành	-	412.000.000
Cổ tức còn phải trả	414.833.600	-
Các khoản phải trả khác	85.809.793	78.072.930
	<u>6.005.178.536</u>	<u>5.547.115.438</u>

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

	2011 VND	2010 VND
Số dư đầu năm	3.033.526.762	3.284.407.454
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	1.914.078.101	3.033.526.762
Sử dụng quỹ	(2.865.047.423)	(3.284.407.454)
Số dư cuối năm	<u>2.082.557.440</u>	<u>3.033.526.762</u>

4.16 Phải trả khác, phải nộp dài hạn khác

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	5.836.775.100	5.947.881.273
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	32.339.569.159	28.873.604.850
Indochina Land Holding 2, L.P. – Tiền ký quỹ dự án khu du lịch Thế kỷ 21, Điện Ngọc (thuyết minh tại mục 4.7(f))	6.335.550.000	-
	<u>58.846.423.305</u>	<u>49.156.015.169</u>

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh khai thác cao ốc Yoco giữa Công ty và báo Tuổi Trẻ, tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50, lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng sau khi phân phối quỹ dự trữ bắt buộc (5%) và khen thưởng phúc lợi (5%) từ lợi nhuận này được chia đều cho 2 bên. Trong năm 2011, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 5.312.856.394 VND (năm 2010 là 4.862.209.424 VND).

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

4.17 Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

	2011 VND	2010 VND
Số dư đầu năm	312.022.288	294.761.688
Trích lập quỹ	32.538.540	23.984.800
Sử dụng quỹ	(70.242.300)	(6.724.200)
Số dư cuối năm	<u>274.318.528</u>	<u>312.022.288</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

4.18 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu và các quỹ

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Năm trước								
Số dư 01/01/2010	137.120.780.000	84.029.559.250	(8.790.000.000)	293.732.581	13.317.849.091	11.890.736.031	95.140.448.928	333.003.105.881
Phát hành cổ phiếu tăng vốn	56.242.930.000	62.713.685.000	-	-	-	-	-	118.956.615.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	60.670.535.213	60.670.535.213
Trích lập quỹ DPTC	-	-	-	-	-	3.033.526.762	(3.033.526.762)	-
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(3.033.526.762)	(3.033.526.762)
Tạm chi cổ tức	-	-	-	-	-	-	(7.963.546.800)	(7.963.546.800)
Bán lại cổ phiếu quỹ	-	-	8.790.000.000	-	-	-	-	8.790.000.000
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	(40.411.588)	-	-	-	(40.411.588)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(4.862.209.424)	(4.862.209.424)
Chi thường HDQT và BKS	-	-	-	-	-	-	(412.000.000)	(412.000.000)
Số dư 31/12/2010	193.363.710.000	146.743.244.250	-	253.320.993	13.317.849.091	14.924.262.793	136.506.174.393	505.108.561.520
Năm nay								
Số dư 01/01/2011	193.363.710.000	146.743.244.250	-	253.320.993	13.317.849.091	14.924.262.793	136.506.174.393	505.108.561.520
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	38.281.562.027	38.281.562.027
Tạm trích lập quỹ DPTC	-	-	-	-	-	1.914.078.101	(1.914.078.101)	-
Tạm trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(1.914.078.101)	(1.914.078.101)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(18.474.260.952)	-	-	-	-	(18.474.260.952)
Chia cổ tức	-	-	-	(253.320.993)	-	-	(29.967.654.459)	(29.967.654.459)
Hoàn nhập chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	-	(253.320.993)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(5.312.856.394)	(5.312.856.394)
Số dư 31/12/2011	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	-	13.317.849.091	16.838.340.894	135.679.069.365	487.467.952.648



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị ngày 5 tháng 8 năm 2011, Công ty đăng ký mua lại 1.000.000 cổ phiếu từ nguồn thặng dư vốn; Và việc này đã được Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận ngày 9 tháng 8 năm 2011. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã thực hiện mua lại 1 triệu cổ phiếu với tổng số tiền là 18.474.260.952 VND.

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

	2011 VND	2010 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	193.363.710.000	137.120.780.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	56.242.930.000
+ Vốn góp cuối năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Trừ : Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá)	(10.000.000.000)	-
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	183.363.710.000	193.363.710.000
Chia cổ tức trong năm		
+ Chi cổ tức năm trước	15.086.453.659	7.963.546.800
+ Tạm chi cổ tức năm nay	14.881.200.800	

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 vào ngày 26 tháng 3 năm 2011, cổ tức năm 2010 được chia theo tỷ lệ là 15%, trong đó năm 2010 đã tạm chi 7.963.546.800 VND (6%), năm 2011 chi 9% còn lại (tương ứng 15.086.453.659 VND).

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị vào ngày 19 tháng 10 năm 2011, cổ tức năm 2011 được tạm chia theo tỷ lệ là 8%.

Cổ phiếu

- Cổ phiếu phổ thông

	31/12/2011	01/01/2011
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(1.000.000)	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.336.371	19.336.371
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND

- Cổ phiếu ưu đãi : không có

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

5.1 Doanh thu

	2011 VND	2010 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	53.908.144.631	57.742.018.875
Doanh thu cho thuê văn phòng	23.026.622.044	22.037.572.031
Doanh thu bán đất nền	28.007.380.000	32.947.910.910
Doanh thu dịch vụ chung cư	2.834.824.200	2.678.440.788
Doanh thu dịch vụ khác	39.318.387	78.095.146
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(2.375.052.419)
Doanh thu thuần	53.908.144.631	55.366.966.456

5.2 Giá vốn hàng bán

	2011 VND	2010 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	6.859.750.322	7.200.687.787
Giá vốn đất nền	8.287.816.132	6.728.507.408
Phí dịch vụ chung cư	1.292.428.176	1.314.506.321
Giá vốn hàng bán	16.439.994.630	15.243.701.516

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2011 VND	2010 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	10.860.632.793	705.433.169
Cổ tức, lợi nhuận được chia	22.330.000.000	9.789.970.321
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.178.760.645	1.045.032.611
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	582.084.121	-
Doanh thu hoạt động tài chính	35.951.477.559	11.540.436.101

5.4 Chi phí hoạt động tài chính

	2011 VND	2010 VND
Dự phòng tổn thất tài chính	23.425.744.682	-
Chi phí lãi vay	-	470.833.333
Lỗ chênh lệch tỷ giá	109.924.510	13.928.548
Chi phí hoạt động tài chính	23.535.669.192	484.761.881

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2011 VND	2010 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.485.922.527	7.645.540.571
Chi phí khấu hao tài sản	16.298.488	92.848.692
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(12.346.154)
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	3.387.891.349	2.624.592.732
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.890.112.364	10.350.635.841

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

5.6 Thu nhập khác

	2011 VND	2010 VND
Nhà nước hoàn trả lại chi phí đầu tư trên 3 ha đất tại dự án Điện Ngọc	2.553.198.000	-
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 khác (thu vi phạm hợp đồng..)	15.782.816	304.041.331
	2.568.980.816	37.662.257.305

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2011 VND	2010 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	43.048.140.163	78.154.416.976
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
- Chênh lệch vĩnh viễn		
<i>Chi phí không được khấu trừ</i>	545.327.300	481.678.904
<i>Lợi nhuận không chịu thuế (lãi được chia từ công ty con)</i>	(22.330.000.000)	(9.789.970.321)
- Chênh lệch tạm thời		
<i>Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá số dư tiền</i>	(582.084.121)	-
<i>Chi phí trích trước chưa chi</i>	8.160.000.000	1.299.547.647
<i>Chi phí trích trước đã chi trong năm</i>	(735.780.000)	(70.000.000)
<i>Hoàn nhập dự phòng nợ khó đòi</i>	-	(140.146.154)
Lợi nhuận tính thuế	28.105.603.342	69.935.527.052
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành	7.026.400.836	17.483.881.763
Trừ : Chi phí thuế TNDN đã tạm nộp 2% theo tiến độ doanh thu chưa thực hiện năm 2009	(196.901.818)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.829.499.018	17.483.881.763

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	2011 VND	2010 VND
(Thu nhập)/Chi phí thuế hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế		
- Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư tiền	145.521.030	-
- Chi phí trích trước chưa chi	(2.208.441.912)	-
	(2.062.920.882)	-

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

6. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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

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

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Lợi nhuận được chia	22.330.000.000
Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21	Cho mượn vốn	60.0001.000.000

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau :

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu/ (Phải trả) VND
Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21	Cho mượn vốn kinh doanh	61.174.782.409


6.2 Cam kết góp vốn vào các công ty con và công ty liên doanh

Công ty	Mối quan hệ	Vốn còn phải góp so với đăng ký VND
Công ty TNHH MTV Cam Ranh Thế kỷ 21	Công ty con	23.000.000.000
Công ty TNHH MTV Thế kỷ 21	Công ty con	10.000.000.000
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Công ty liên doanh	9.569.692.000
		42.569.692.000



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
 Kế toán trưởng




 HUỲNH SƠN PHƯỚC
 Tổng Giám đốc
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 5 tháng 3 năm 2012