

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 9107
	Giờ: Ngày 23 tháng 3 năm 12

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5-8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11-30

30448
ÔNG
NHÌEM
BD
ỆT
TP. H

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

1. Thông tin chung

Công ty

Công ty cổ phần Thế kỷ 21 (tên giao dịch đối ngoại là Century 21 Joint Stock Company, C21 JSC) ("Công ty") 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%
 - 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.

895-C2
TY
HỮU HẠN
3
NAM
HỒ CHÍ

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

- 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 : 100,00%
 - 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.

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất đính kèm.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ 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 hợp nhất.

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

5. Kiểm toán viên

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

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

Ban Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty và các công ty con 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. Để lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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



Thay mặt Hội đồng Quản trị

CÔNG TY
CỔ PHẦN
THẾ KỶ 21

Ông Trần Minh Đức
Chủ tịch

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

Số : 00171.HCM/72.11

BÁO CÁO KIỂM TOÁNvề Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 của
CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON**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 hợp nhất gồm : Bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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 (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được trình bày từ trang 5 đến trang 30 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 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 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

**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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		421.921.158.562	394.554.801.187
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	137.713.574.272	139.682.824.538
Tiền	111		6.300.500.681	139.682.824.538
Các khoản tương đương tiền	112		131.413.073.591	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	415.000.000
Đầu tư ngắn hạn	121		-	415.000.000
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129		-	-
Các khoản phải thu	130	4.2	9.556.053.628	6.451.658.124
Phải thu khách hàng	131		4.222.568.467	2.713.898.645
Trả trước cho người bán	132		2.817.944.545	2.292.593.664
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		2.726.988.788	1.422.113.536
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(327.800.000)	-
Hàng tồn kho	140	4.3	273.234.678.441	246.395.736.314
Hàng tồn kho	141		273.234.678.441	246.395.736.314
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.416.852.221	1.609.582.211
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.4	586.119.972	939.916.250
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.15	250.504.073	157.920.173
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	580.228.176	511.745.788



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 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		183.194.886.289	182.624.018.049
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	327.800.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	(327.800.000)
Tài sản cố định	220		66.807.944.435	67.593.709.650
Tài sản cố định hữu hình	221	4.6	44.463.974.186	49.246.167.690
Nguyên giá	222		86.488.740.384	85.140.435.583
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(42.024.766.198)	(35.894.267.893)
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	4.7	14.192.986.266	14.456.429.190
Nguyên giá	228		16.290.397.542	16.290.397.542
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.097.411.276)	(1.833.968.352)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.8	8.150.983.983	3.891.112.770
Bất động sản đầu tư	240	4.9	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	4.10	84.084.398.685	83.299.398.685
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		43.334.398.685	42.534.398.685
Đầu tư dài hạn khác	258		40.750.000.000	40.765.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		15.536.201.190	13.371.958.295
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	1.457.336.807	1.611.484.142
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.12	2.062.920.882	15.686.394
Tài sản dài hạn khác	268	4.13	12.015.943.501	11.744.787.759
Lợi thế thương mại	269	4.14	20.230.000	40.460.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		605.116.044.851	577.178.819.236

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		100.285.013.920	81.252.195.238
Nợ ngắn hạn	310		40.967.172.789	31.693.569.816
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
Phải trả cho người bán	312		2.105.214.732	1.500.948.499
Người mua trả tiền trước	313		567.079.872	826.523.540
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.15	15.553.193.370	13.774.539.488
Phải trả công nhân viên	315		3.074.634.570	2.799.115.352
Chi phí phải trả	316	4.16	10.314.330.914	2.452.474.550
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	6.159.874.566	5.781.880.868
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.18	3.192.844.765	4.558.087.519
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
Nợ dài hạn	330		59.317.841.131	49.558.625.422
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	4.19	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	4.20	471.417.826	402.610.253
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		498.781.098.080	490.051.921.214
Vốn chủ sở hữu	410	4.21	498.781.098.080	490.051.921.214
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		193.363.710.000	193.363.710.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		146.743.244.250	146.743.244.250
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		(18.474.260.952)	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	253.320.993
Quỹ đầu tư phát triển	417		13.785.089.045	13.785.089.045
Quỹ dự phòng tài chính	418		17.746.340.894	15.832.262.793
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		145.616.974.843	120.074.294.133
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		6.049.932.851	5.874.702.784
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		605.116.044.851	577.178.819.236

KD.030
 CÔNG TRÁCH
 VII
 VIÊN I

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 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



HUYỀN SƠN PHƯỚC
 Tổng Giám đốc

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



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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		145.300.225.075	122.545.071.946
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		903.147.709	2.966.045.951
Doanh thu thuần	10	5.1	144.397.077.366	119.579.025.995
Giá vốn hàng bán	11	5.2	50.623.565.505	37.991.660.790
Lợi nhuận gộp	20		93.773.511.861	81.587.365.205
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	21.467.721.876	2.970.007.426
Chi phí tài chính	22		109.924.510	26.428.548
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	12.500.000
Chi phí bán hàng	24	5.4	11.018.992.729	9.532.467.201
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.5	17.853.103.592	17.332.745.644
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		86.259.212.906	57.665.731.238
Thu nhập khác	31	5.6	2.596.887.737	37.688.586.295
Chi phí khác	32		555.489.752	232.312.262
Lợi nhuận khác	40		2.041.397.985	37.456.274.033
Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	45		-	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		88.300.610.891	95.122.005.271
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	17.291.718.637	25.232.395.785
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.7	(2.047.234.488)	21.741.725
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	60		73.056.126.742	69.867.867.761
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		7.203.926.316	5.292.072.552
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (*)			65.852.200.426	64.575.795.209
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ)		4.19	5.312.856.394	4.862.209.424
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	62	5.8	60.539.344.032	59.713.585.785
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.8	3.168	4.200

(*): 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



HUYNH SƠN PHƯỚC
Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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	88.300.610.891	95.122.005.271
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	8.043.290.169	8.085.391.658
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	-	(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	(18.709.797.611)	(2.055.556.913)
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	77.052.019.328	101.139.493.862
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(3.358.934.475)	8.458.546.740
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(26.838.942.127)	(26.550.320.589)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	11.231.754.607	(23.573.454.802)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	528.173.613	(202.020.860)
Tiền lãi vay đã trả	13	-	(1.395.976.772)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(15.857.363.948)	(24.635.049.914)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	6.387.183.120	1.691.238.785
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(4.790.585.367)	(3.450.426.972)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	44.353.304.751	31.482.029.478
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(5.685.145.514)	(6.161.870.823)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	3.636.364	140.000.000
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	430.000.000	24.000.000
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	18.706.161.247	1.915.556.913
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	12.654.652.097	(6.130.121.910)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	-	124.890.948.471
Tiền chi mua lại cổ phiếu doanh nghiệp đã phát hành	32	(18.474.260.952)	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	5.000.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(26.000.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(41.085.030.283)	(15.429.940.051)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(59.559.291.235)	88.461.008.420
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ	50	(2.551.334.387)	113.812.915.988
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ	60	139.682.824.538	25.910.320.138
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 KỶ	70	137.713.574.272	139.682.824.538



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng



HUỲNH SƠN PHƯỚC
Tổng Giám đốc

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

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 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

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

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 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).
- 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.

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.



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 2011

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, bún 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 31/12/2011 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, liên kết

- 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;
- 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;

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2011 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Codona Thế kỷ 21	50.000.000.000	50%	15.430.308.000	(9.569.692.000)
Indochina Thế kỷ 21	108.000.000.000	25%	27.553.448.342	-

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 2011

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, ngoại trừ chính sách kế toán các giao dịch ngoại tệ nêu ở thuyết minh 3.2.

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất :

- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH 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 trong kỳ được phản ánh trên khoản mục "Lợi ích của cổ đông thiểu số" trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tương ứng.

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 2011

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

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

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

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

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

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

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 giao dịch 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 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.

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 2011

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.

Hàng hóa được ghi nhận theo phương pháp kê khai thường xuyên và giá xuất kho 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 năm.

3.5 Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chủ yếu bao gồm chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng và chi phí thuê bãi đậu xe. Các chi phí này được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.6 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 2011

3.7 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

3.8 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.

3.9 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

3.10 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

Dự phòng 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.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 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.

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 2011

3.14 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.

3.15 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.

3.16 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay 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).

3.17 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.

3.18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

10448
ÔNG T
I NIỆM H
BDO
ỆT N
TP. H

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 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	881.228.418	1.016.654.092
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.419.272.263	21.368.475.604
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	131.413.073.591	117.297.694.842
	<u>137.713.574.272</u>	<u>139.682.824.538</u>

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)	4.222.568.467	2.713.898.645
Ứng trước cho nhà cung cấp (b)	2.817.944.545	2.292.593.664
Phải thu nội bộ	116.351.828	23.052.279
Các khoản phải thu khác (c)	2.726.988.788	1.422.113.536
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(327.800.000)	-
	<u>9.556.053.628</u>	<u>6.451.658.124</u>
Các khoản phải thu dài hạn		
Phải thu dài hạn khác	-	327.800.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	(327.800.000)
	<u>-</u>	<u>-</u>

(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 :

	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

(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 :

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	51.683.124	21.841.724
Hoàng mở bùn Ninh Lộc tạm ứng	80.000.000	100.000.000
Ký quỹ đền bù đất KDC Sông Giồng	1.683.244.730	-
Phải thu công nhân viên	397.300.000	403.600.000
Phải thu khác (*)	514.760.934	896.671.812
	<u>2.726.988.788</u>	<u>1.422.113.536</u>

(*): Trong đó, số dư phải thu khó đòi đã được lập dự phòng 100% theo quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính là 327.800.000 VND.

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 2011

4.3 Hàng tồn kho

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Nguyên vật liệu	1.734.066.364	1.555.901.248
Công cụ dụng cụ	223.639.093	182.785.049
Chi phí đầu tư dự án:	271.103.394.560	244.523.807.547
- 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
- Dự án Phong Điền, Bình Thuận	668.972.076	164.534.110
Hàng hóa	173.578.424	133.242.470
	<u>273.234.678.441</u>	<u>246.395.736.314</u>

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	1.624.273.368	554.535.671
	<u>271.103.394.560</u>	<u>244.523.807.547</u>

4.4 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	57.890.710	184.483.152
Thuê bãi đậu xe	308.335.976	154.211.706
Chi phí khác	219.893.286	601.221.392
	<u>586.119.972</u>	<u>939.916.250</u>

4.5 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tạm ứng nhân viên	570.228.176	506.745.788
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	10.000.000	5.000.000
	<u>580.228.176</u>	<u>511.745.788</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

4.6 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Tài sản khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Vào ngày 01/01/2011	56.816.926.463	5.886.499.869	4.479.345.802	1.146.816.334	16.810.847.115	85.140.435.583
Tăng trong năm	433.239.328	715.265.000	-	218.800.973	57.969.000	1.425.274.301
Thanh lý trong năm	-	-	-	(76.969.500)	-	(76.969.500)
Vào ngày 31/12/2011	57.250.165.791	6.601.764.869	4.479.345.802	1.288.647.807	16.868.816.115	86.488.740.384
G. trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2011	20.629.946.003	3.227.524.266	4.473.383.778	1.010.062.014	6.553.351.832	35.894.267.893
Khấu hao trong năm	3.651.645.491	635.581.791	1.522.224	91.151.207	1.827.567.092	6.207.467.805
Thanh lý trong năm	-	-	-	(76.969.500)	-	(76.969.500)
Vào ngày 31/12/2011	24.281.591.494	3.863.106.057	4.474.906.002	1.024.243.721	8.380.918.924	42.024.766.198
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2011	36.186.980.460	2.658.975.603	5.962.024	136.754.320	10.257.495.283	49.246.167.690
Vào ngày 31/12/2011	32.968.574.297	2.738.658.812	4.439.800	264.404.086	8.487.897.191	44.463.974.186

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 15.885.791.099 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 2011

4.7 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán VND	Chi phí đền bù giải tòa VND	Quyền sử dụng đất ổn định	Phí giấy phép khai thác mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Vào ngày 01/01/2011	45.662.840	15.584.734.702	200.000.000	60.000.000	400.000.000	16.290.397.542
Vào ngày 31/12/2011	45.662.840	15.584.734.702	200.000.000	60.000.000	400.000.000	16.290.397.542
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2011	45.662.840	1.603.305.524	-	60.000.000	124.999.988	1.833.968.352
Khấu hao trong kỳ	-	238.442.928	-	-	24.999.996	263.442.924
Vào ngày 31/12/2011	45.662.840	1.841.748.452	-	60.000.000	149.999.984	2.097.411.276
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2011	-	13.981.429.178	200.000.000	-	275.000.012	14.456.429.190
Vào ngày 31/12/2011	-	13.742.986.250	200.000.000	-	250.000.016	14.192.986.266

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 2011

4.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Chi phí sửa chữa cao ốc Yoco	-	82.918.220
Chi phí xây dựng KDL Mỏm Đá Chim	489.352.360	104.000.000
Chi tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	6.951.255.000	3.546.255.000
Chi phí mở khoáng Vĩnh Phương	435.649.709	86.849.000
Chi phí xây dựng khu tắm bùn Tiên Sa	274.726.914	71.090.550
	8.150.983.983	3.891.112.770

4.9 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.

4.10 Các khoản đầu tư dài hạn

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	43.334.398.685	42.534.398.685
- Công ty TNHH Tân Uyên (a)	350.642.343	350.642.343
- Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21 (b)	15.430.308.000	14.630.308.000
- Công ty cổ phần Indochina Thế kỷ 21 Resort (c)	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 (d)	34.000.000.000	34.000.000.000
	84.084.398.685	83.299.398.685

(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 2011, phần sở hữu của Công ty tại công ty này là 350.642.343 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 2011

Các khoản đầu tư dài hạn (tiếp theo)

(b) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Codona Thế Kỳ 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 Kỳ 21 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.

(c) Công ty cổ phần Indochina Thế Kỳ 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; và hiện nay Công ty cổ phần Indochina Thế Kỳ 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/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.

4.11 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Chi phí nâng cấp, sửa chữa khu du lịch	733.758.124	308.889.674
Chi phí làm đường, điện	109.719.699	622.053.960
Chi phí công cụ xuất dùng	613.858.984	418.337.176
Chi phí khác	-	262.203.332
	1.457.336.807	1.611.484.142

4.12 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	-
- Chi phí khấu hao	-	15.686.394
	2.062.920.882	15.686.394

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 2011

4.13 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
Ký quỹ phục hồi môi trường đối với mỏ bùn	71.992.564	57.836.822
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng	273.950.937	16.950.937
	12.015.943.501	11.744.787.759

4.14 Lợi thế thương mại

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Lợi thế thương mại	20.230.000	40.460.000

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

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	250.504.073	157.920.173

Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	447.721.123	272.884.687
Thuế tiêu thụ đặc biệt	105.902.048	63.390.943
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.633.181.399	13.198.826.710
Thuế thu nhập cá nhân	304.973.400	182.426.123
Thuế tài nguyên	18.573.400	14.169.025
Phí môi trường	42.842.000	42.842.000
	15.553.193.370	13.774.539.488

4.16 Chi phí phải trả

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Chi phí đền bù đất KDC Sông Giồng	8.160.000.000	-
Chi phí phải trả nhà thầu	2.154.330.914	2.222.020.005
Chi phí phải trả khác	-	230.454.545
	10.314.330.914	2.452.474.550

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 2011

4.17 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	226.333.478	286.379.213
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ - hợp tác kinh doanh	5.312.856.394	4.862.209.424
Cổ tức phải trả	414.833.600	-
Thưởng cho Ban điều hành	-	412.000.000
Các khoản phải trả khác	205.851.094	221.292.231
	6.159.874.566	5.781.880.868

4.18 Quỹ khen thưởng và phúc lợi ("KTPL")

	2011 VND	2010 VND
Số dư đầu năm	4.558.087.519	4.506.506.334
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ	3.114.930.762	3.919.373.688
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông thiểu số	358.696.249	264.603.629
Thu khác	39.692.860	17.324.200
Sử dụng quỹ	(4.878.562.625)	(4.149.720.332)
Số dư cuối năm	3.192.844.765	4.558.087.519

4.19 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 4.10(c))	6.335.550.000	-
	58.846.423.305	49.156.015.169

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.

4.20 Dự phòng trợ cấp mất việc làm

	2011 VND	2010 VND
Số dư đầu năm	402.610.253	415.147.319
Trích lập quỹ	155.038.540	23.984.800
Sử dụng quỹ	(86.230.967)	(36.521.866)
Số dư cuối năm	471.417.826	402.610.253

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 2011

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	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	13.785.089.045	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 quỹ DPTC	-	-	-	-	-	3.033.526.762	(3.033.526.762)	-
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(207.000.000)	(3.993.396.188)	(3.993.396.188)
Điều chỉnh cho LICDTS	-	-	-	-	-	-	(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 HQQT và BKS	-	-	-	-	-	-	(412.000.000)	(412.000.000)
Số dư 31/12/2010	193.363.710.000	146.743.244.250	-	253.320.993	13.785.089.045	15.832.262.793	120.074.294.133	490.051.921.214
Năm này								
Số dư 01/01/2011	193.363.710.000	146.743.244.250	-	253.320.993	13.785.089.045	15.832.262.793	120.074.294.133	490.051.921.214
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	65.852.200.426	65.852.200.426
Tạm trích lập quỹ DPTC	-	-	-	-	-	1.914.078.101	(1.914.078.101)	-
Tạm trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(3.114.930.762)	(3.114.930.762)
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 CLTG kỳ trước	-	-	-	-	-	-	-	(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)	-	13.785.089.045	17.746.340.894	145.616.974.843	498.781.098.080

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 2011

4.21 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 1.000.000 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% (tương ứng 14.881.200.800 VND).

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 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 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	145.300.225.075	122.545.071.946
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	25.861.446.244	24.677.756.101
Doanh thu bán đất nền	28.007.380.000	32.947.910.910
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	74.680.877.245	53.594.010.486
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	16.711.203.199	11.209.042.585
Doanh thu dịch vụ khác	39.318.387	116.351.864
Các khoản giảm trừ		
- Thuế tiêu thụ đặc biệt phải nộp	(903.147.709)	(588.375.350)
- Hàng bán bị trả lại	-	(2.377.670.601)
Doanh thu thuần	144.397.077.366	119.579.025.995

5.2 Giá vốn hàng bán

	2011 VND	2010 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	8.152.178.498	8.515.194.108
Giá vốn đất nền	8.287.816.132	6.728.507.408
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	20.395.649.477	11.078.116.197
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	13.787.921.398	11.669.843.077
	50.623.565.505	37.991.660.790

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2011 VND	2010 VND
Lãi tiền gửi và tiền cho vay	18.706.161.247	1.915.556.913
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 tài chính khác	715.863	9.417.902
	21.467.721.876	2.970.007.426

5.4 Chi phí bán hàng

	2011 VND	2010 VND
Chi phí nhân viên	2.578.951.682	2.792.735.072
Chi phí khấu hao	855.282.509	965.045.140
Các chi phí khác	7.584.758.538	5.774.686.989
	11.018.992.729	9.532.467.201

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2011 VND	2010 VND
Chi phí nhân viên	10.834.116.552	11.989.098.904
Chi phí khấu hao	500.898.815	600.381.943
Các chi phí khác	6.518.088.225	4.743.264.797
	17.853.103.592	17.332.745.644

CÔNG TY CỔ PHẦN THÊ KỸ 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 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	3.636.364	140.000.000
Thu khác	40.053.373	330.370.321
	2.596.887.737	37.688.586.295

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	88.300.610.891	95.122.005.271
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>	873.471.460	743.186.604
Chênh lệch tạm thời		
<i>Chi phí trích trước</i>	7.394.702.152	1.142.580.747
<i>Chênh lệch tạm thời – chênh lệch tỷ giá</i>	(582.084.121)	-
<i>Chuyển lỗ của các năm trước (công ty con)</i>	(25.722.298.485)	4.061.956.667
<i>Hoàn nhập dự phòng nợ khó đòi</i>	-	(140.146.154)
Lợi nhuận tính thuế	70.264.401.897	100.929.583.135
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận chịu thuế năm hiện hành	17.566.100.476	25.232.395.785
Trừ : Chi phí thuế TNDN đã tạm nộp 2% theo tiến độ doanh thu chưa thực hiện năm 2009	(196.901.818)	-
Trừ : Giảm 30% thuế TNDN theo thông tư 154/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011	(77.480.021)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.291.718.637	25.232.395.785

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)	-
- Chi phí khấu hao	15.686.394	-
	(2.047.234.488)	-

CÔNG TY CỔ PHẦN THỂ 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 2011

5.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2011	2010
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	60.539.344.032 VND	59.713.585.785 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	19.109.024 CP	14.215.917 CP
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.168 VND/CP	4.200 VND/CP

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng



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