



**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM - ĐT : 08.38.228.313  
MST : 0300978657

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **QUÝ 1 NĂM 2011**



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **QUÝ 1/2011**

- BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
- BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
- LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
- THUYẾT MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Ngày 31 tháng 03 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	31/03/2011 VND	01/01/2011 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>368.730.190.253</b>	<b>371.481.643.467</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	120.132.610.865	123.621.516.946
Tiền	111		120.132.610.865	123.621.516.946
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129		-	-
Các khoản phải thu	130	4.2	2.729.054.658	2.966.008.442
Phải thu khách hàng	131		2.340.226.090	2.365.216.865
Trả trước cho người bán	132		76.909.300	146.000.762
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		68.007.544	23.052.279
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135		243.911.724	431.738.536
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
Hàng tồn kho	140	4.3	245.506.674.087	244.359.273.437
Hàng tồn kho	141		245.506.674.087	244.359.273.437
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		361.850.643	534.844.642
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		237.300.643	325.053.258
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	152.841.384
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158		124.550.000	56.950.000



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Ngày 31 tháng 03 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	31/03/2011 VND	01/01/2011 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>205.145.078.676</b>	<b>205.511.342.157</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	4.4	<b>1.173.782.409</b>	<b>1.173.782.409</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		1.501.582.409	1.501.582.409
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(327.800.000)	(327.800.000)
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>174.351.023</b>	<b>132.519.644</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	4.5	174.351.023	49.601.424
Nguyên giá	222		4.187.250.304	4.054.974.604
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.012.899.281)	(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	4.6	-	-
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	4.7	-	82.918.220
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	4.8	<b>17.925.396.559</b>	<b>18.318.491.419</b>
Nguyên giá	241		35.811.198.868	35.811.198.868
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(17.885.802.309)	(17.492.707.449)
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.9	<b>174.201.548.685</b>	<b>174.216.548.685</b>
Đầu tư vào công ty con	251		90.917.150.000	90.917.150.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		57.183.756.342	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		(14.649.357.657)	(14.649.357.657)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>11.670.000.000</b>	<b>11.670.000.000</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Tài sản dài hạn khác	268	4.10	11.670.000.000	11.670.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>573.875.268.929</b>	<b>576.992.985.624</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 03 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	31/03/2011 VND	01/01/2011 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>78.436.495.342</b>	<b>71.884.424.104</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>22.383.286.026</b>	<b>22.416.386.647</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
Phải trả cho người bán	312		297.283.981	967.651.018
Người mua trả tiền trước	313	4.11	797.542.701	600.587.050
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.12	10.794.460.348	9.496.182.730
Phải trả công nhân viên	315		-	1.361.776.002
Chi phí phải trả	316	4.13	783.767.647	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	6.755.639.587	5.547.115.438
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.16	2.954.591.762	3.033.526.762
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>56.053.209.316</b>	<b>49.468.037.457</b>
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	4.15	55.741.187.028	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	312.022.288	312.022.288
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339		-	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>495.438.773.587</b>	<b>505.108.561.520</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.18	<b>495.438.773.587</b>	<b>505.108.561.520</b>
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		-	-
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		14.924.262.793	14.924.262.793
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		127.089.707.453	136.506.174.393
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>573.875.268.929</b>	<b>576.992.985.624</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Ngày 31 tháng 03 năm 2011

<b>CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>	Thuyết minh	<b>31/03/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
Tài sản thuê ngoài		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
Ngoại tệ các loại			
- USD	4.1	749.238,13	1.240.837,44
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-



**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
 Kế toán trưởng



**TRẦN MINH ĐỨC**  
 Tổng Giám đốc  
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 04 năm 2011

30  
 CÔNG  
 CỔ  
 PHẦN  
 THẾ  
 KỶ  
 21  
 TP. HỒ CHÍ MINH

C. T. C. P. H. M.

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/03/2011

	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 1/2011 VND	QUÝ 1/2010 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>		<b>7.069.771.107</b>	<b>5.820.567.405</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	5.1	<b>7.069.771.107</b>	<b>5.820.567.405</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	5.2	<b>1.802.430.158</b>	<b>2.246.764.851</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>5.267.340.949</b>	<b>3.573.802.554</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	5.157.775.473	121.744.376
Chi phí tài chính	22		-	150.000.000
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	150.000.000
Chi phí bán hàng	24		33.077.205	19.355.982
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.4	1.650.923.417	2.340.623.005
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>8.741.115.800</b>	<b>1.185.567.943</b>
Thu nhập khác	31	5.5	-	183.389.465
Chi phí khác	32		117.000.000	75.106.589
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(117.000.000)</b>	<b>108.282.876</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>8.624.115.800</b>	<b>1.293.850.819</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.6	2.156.028.950	323.462.705
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)</b>		5.7	<b>6.468.086.850</b>	<b>970.388.114</b>
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Bảo Tuổi Trẻ)			1.614.746.226	1.241.227.125
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>	5.7	<b>4.853.340.624</b>	<b>(270.839.011)</b>

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



**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
Kế toán trưởng



**TRẦN MINH ĐỨC**  
Tổng Giám đốc


TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 04 năm 2011



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/03/2011

	Mã số	QUÝ 1/2011 VND	QUÝ 1/2010 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	8.624.115.800	1.293.850.819
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	400.620.961	341.803.390
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(3.725.846.243)	(121.744.376)
Chi phí lãi vay	06	-	150.000.000
<b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>5.298.890.518</b>	<b>1.663.909.833</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	322.195.168	695.322.033
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(1.147.400.650)	(2.076.653.469)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(2.713.459.416)	1.619.459.004
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	87.752.615	115.787.209
Tiền lãi vay đã trả	13	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(851.457.522)	(1.083.945.831)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	6.691.648.000	467.000.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(345.435.000)	(1.010.419.625)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>7.342.733.713</b>	<b>390.459.154</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(49.357.480)	(1.545.805.909)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	77.000.000
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	-	(882.808.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.725.846.243	121.744.376
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>3.691.488.763</b>	<b>(2.229.869.533)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(1.000.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.269.807.564)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(14.269.807.564)</b>	<b>(1.000.000.000)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ</b>	<b>50</b>	<b>(3.235.585.088)</b>	<b>(2.839.410.379)</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ</b>	<b>60</b>	<b>123.621.516.946</b>	<b>19.110.766.036</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(253.320.993)	(293.732.581)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ</b>	<b>70</b>	<b>120.132.610.865</b>	<b>15.977.623.076</b>

  
**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
 Kế toán trưởng



**TRẦN MINH ĐỨC**  
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 04 năm 2011



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

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

Quý 1 năm 2011, hoạt động chủ yếu của Công ty là cho thuê văn phòng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư các dự án du lịch.

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

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

- Dự án khu dân cư Sông Giồng với quy mô 18 ha tại phường Bình Trưng Tây, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.
- Dự án khu dân cư với quy mô 16 ha tại phường Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.
- Dự án khu dân cư với quy mô 6 ha tại lô 9B7 - Khu đô thị Nam Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.
- Dự án xây dựng chung cư cao cấp 294 căn hộ tại 326/1-1A Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.
- Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim tiêu chuẩn 4 sao với quy mô 100 phòng tại thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận (công ty con của Công ty trực tiếp đầu tư và khai thác).
- Dự án cụm cao ốc – văn phòng – thương mại dịch vụ và căn hộ Huỳnh Tấn Phát, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.
- Dự án khu du lịch Bãi Dài – Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

Đến ngày 31 tháng 03 năm 2011, tổng số nhân viên của Công ty là 74 người (2010 là 74 người).

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

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

## 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

Vào thời điểm cuối năm tài chính, các khoản mục tiền tệ (tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu, nợ phải trả) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào thời điểm cuối năm. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được ghi nhận như sau :

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

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



### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

### 3.4 Hàng tồn kho

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

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

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

### 3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được 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 với thời gian nhanh gấp 2 lần so với thời gian sử dụng hữu ích ước tính. Thời gian khấu hao cho một số nhóm tài sản như sau:

Máy móc thiết bị	2 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 năm
Dụng cụ quản lý	1,5 - 6 năm

### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

### 3.7 Xây dựng cơ bản dở dang

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



**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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

**3.10 Các khoản đầu tư khác**

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

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

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

**3.12 Chi phí phải trả**

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

**3.13 Trích lập các quỹ**

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

**3.14 Doanh thu**

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

**3.15 Chi phí đi vay**

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

**3.16 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

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

**3.17 Các bên có liên quan**

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

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

<b>Công ty</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Quan hệ</b>
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



**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**

	31/03/2011 VND	01/01/2011 VND
Tiền mặt tồn quỹ	274.485.928	380.024.252
Tiền gửi ngân hàng	119.858.124.937	123.241.492.694
	<u>120.132.610.865</u>	<u>123.621.516.946</u>

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2011, tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ là 749.238,13 USD tương đương 14.398.312.794 VND.

**4.2 Các khoản phải thu ngắn hạn**

	31/03/2011 VND	01/01/2011 VND
Phải thu khách hàng	(a) 2.340.226.090	2.365.216.865
Ứng trước cho nhà cung cấp	76.909.300	146.000.762
Phải thu nội bộ	68.007.544	23.052.279
Các khoản phải thu khác	(b) 243.911.724	431.738.536
	<u>2.729.054.658</u>	<u>2.966.008.442</u>

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

	31/03/2011 VND	01/01/2011 VND
Phải thu bán đất nền KDC Sông Giồng	1.082.493.000	1.067.893.000
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	1.257.733.090	1.297.323.865
	<u>2.340.226.090</u>	<u>2.365.216.865</u>

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

	31/03/2011 VND	01/01/2011 VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	21.811.724	21.841.724
Phải thu nhân viên/cho mượn tiền	222.100.000	403.600.000
Phải thu khác	-	6.296.812
	<u>243.911.724</u>	<u>431.738.536</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

**4.3 Hàng tồn kho**

	31/03/2011 VND	01/01/2011 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	113.610.470.588	112.997.347.912
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn	57.457.047.974	57.442.827.007
- Khu cao ốc – căn hộ Huỳnh Tấn Phát, Quận 7	61.897.011.807	61.822.025.163
- Khu du lịch Bãi Dài – Cam Ranh	12.444.212.303	12.000.041.940
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	97.931.415	97.031.415
	<b>245.506.674.087</b>	<b>244.359.273.437</b>

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2011, chi phí đầu tư vào các dự án bao gồm :

	VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	230.073.218.399
Chi phí san lấp mặt bằng	8.251.168.182
Chi phí lãi vay được vốn hóa	1.395.976.772
Các chi phí khác	5.786.310.734
	<b>245.506.674.087</b>

**4.4 Các khoản phải thu dài hạn khác**

	31/03/2011 VND	01/01/2011 VND
Tiền cho các công ty con mượn	1.173.782.409	1.173.782.409
Phải thu dài hạn khác	327.800.000	327.800.000
<b>Cộng</b>	<b>1.501.582.409</b>	<b>1.501.582.409</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(327.800.000)	(327.800.000)
<b>Giá trị thuần phải thu dài hạn khác</b>	<b>1.173.782.409</b>	<b>1.173.782.409</b>

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

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Công VND
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2011	490.101.119	2.832.521.662	732.351.823	4.054.974.604
Tăng trong kỳ	-	-	132.275.700	132.275.700
Vào ngày 31/03/2011	490.101.119	2.832.521.662	864.627.523	<b>4.187.250.304</b>
<b>G. trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2011	481.737.483	2.832.521.662	691.114.035	4.005.373.180
Khấu hao trong kỳ	836.364	-	6.689.737	7.526.101
Vào ngày 31/03/2011	482.573.847	2.832.521.662	697.803.772	<b>4.012.899.281</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2011	8.363.636	-	41.237.788	49.601.424
Vào ngày 31/03/2011	7.527.272	-	166.823.751	<b>174.351.023</b>

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**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

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

	Phần mềm kế toán VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Vào ngày 01/01/2011	45.662.840	45.662.840
Vào ngày 31/03/2011	45.662.840	<b>45.662.840</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Vào ngày 01/01/2011	45.662.840	45.662.840
Khấu hao trong kỳ	-	-
Vào ngày 31/03/2011	45.662.840	<b>45.662.840</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Vào ngày 01/01/2011	-	-
Vào ngày 31/03/2011	-	-

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

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

	31/12/2010 VND	01/01/2011 VND
Hệ thống camera	-	82.918.220
Cộng	-	<b>82.918.220</b>

**4.8 Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2011	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	35.811.198.868
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Vào ngày 31/03/2011	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	<b>35.811.198.868</b>
<b>G. trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2011	782.375.799	15.638.984.770	1.071.346.880	17.492.707.449
Tăng trong kỳ	-	320.048.481	73.046.379	393.094.860
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Vào ngày 31/03/2011	782.375.799	15.959.033.251	1.144.393.259	<b>17.885.802.309</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2011	2.151.533.451	9.933.667.014	6.233.290.954	18.318.491.419
Vào ngày 31/03/2011	2.151.533.451	9.613.618.533	6.160.244.575	<b>17.925.396.559</b>

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



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

**4.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

		31/03/2011 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		57.183.756.342	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)	14.630.308.000	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	(d)	(14.649.357.657)	(14.649.357.657)
		<b>174.201.548.685</b>	<b>174.216.548.685</b>

- (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, bún 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.
- (c) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH thương mại xây dựng Khải Hoàn (chiếm 98,86% vốn điều lệ) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH có 2 thành viên trở lên số 043310 ngày 22 tháng 5 năm 1997 và đã đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 25 tháng 02 năm 2008.
- (d) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH Tân Uyên (công ty liên kết, chiếm 41% vốn điều lệ của Công ty này); tuy nhiên đến nay công ty này đã ngưng hoạt động do tình hình thua lỗ, các bên tham gia đầu tư vẫn chưa thống nhất việc tuyên bố phá sản và toàn bộ tài sản đã được giao cho Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam – đại diện cho các chủ nợ – để bán thanh lý tài sản giải quyết nợ quá hạn tại Ngân hàng. Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này là 14.649.357.657 VND.
- (e) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (công ty liên doanh) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000331 ngày 22 tháng 8 năm 2006, theo đó, Công ty góp 50% vốn điều lệ tương đương với 25 tỷ đồng, và đến ngày 31 tháng 12 năm 2010 Công ty đã góp được 14,630 tỷ VND. Hiện nay, công ty này đang trong giai đoạn quy hoạch và đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sóng 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 CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

Công ty này bằng việc góp toàn bộ các khoản chi thực tế đã đầu tư xây dựng dự án khu du lịch Thế kỷ 21, Điện Ngọc, được các bên thống nhất trị giá phần góp vốn liên doanh của công ty là 27.553.448.342 VND, tương đương 1,5 triệu USD.

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

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

**4.10 Tài sản dài hạn khác**

	31/03/2011 VND	01/01/2011 VND
Kỳ 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
	<b>11.670.000.000</b>	<b>11.670.000.000</b>

**4.11 Người mua trả tiền trước**

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

	31/03/2011 VND	01/01/2011 VND
Khách hàng ứng tiền mua đất nền Bình Trưng Tây	261.306.300	261.306.300
Khách hàng ứng tiền mua, thuê căn hộ chung cư Ung Văn Khiêm	27.000	-
Khách hàng ứng thuê Cao Ốc Yoco	515.889.401	318.960.750
Người mua trả tiền trước khác	20.320.000	20.320.000
	<b>797.542.701</b>	<b>600.587.050</b>

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

	31/03/2011 VND	01/01/2011 VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	90.468.460	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.651.522.186	9.346.950.758
Thuế thu nhập cá nhân	52.469.702	149.231.972
	<b>10.794.460.348</b>	<b>9.496.182.730</b>

**4.13 Chi phí phải trả**

	31/03/2011 VND	01/01/2011 VND
Trích trước chi phí thi công hạ tầng Sông Giồng	783.767.647	1.179.093.102
Chi phí phải trả khác	-	230.454.545
	<b>783.767.647</b>	<b>1.409.547.647</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

**4.14 Phải trả khác, phải nộp ngắn hạn khác**

	31/03/2011 VND	01/01/2011 VND
Kinh phí CD, BHXH, BHYT, BHTN	200.481.007	194.833.084
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ - hợp tác kinh doanh	6.476.955.650	4.862.209.424
Thưởng cho Ban điều hành	-	412.000.000
Các khoản phải trả khác	78.202.930	78.072.930
	<b>6.755.639.587</b>	<b>5.547.115.438</b>

**4.15 Phải trả khác, phải nộp dài hạn khác**

	31/03/2011 VND	01/01/2011 VND
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	6.112.479.273	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	28.958.628.709	28.873.604.850
Indochina Thế kỷ 21 Resort ký quỹ mua lại phần vốn góp	6.335.550.000	-
	<b>55.741.187.028</b>	<b>49.156.015.169</b>

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh khai thác cao ốc Yoco, tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50, lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng sau khi phân phối quỹ dự trữ bắt buộc (5%) và khen thưởng phúc lợi (5%) từ lợi nhuận này được chia đều cho 2 bên. Trong quý 1 năm 2011, lợi nhuận tạm tính chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 1.614.746.226 VND (quý 1 năm 2010 là 1.241.227.125 VND).

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

**4.16 Quỹ khen thưởng, phúc lợi ("KTPL")**

	Quý 1/2011 VND	2010 VND
Số dư đầu năm	3.033.526.762	3.284.407.454
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	-	3.033.526.762
Tặng khác	-	-
Sử dụng quỹ	(78.935.000)	(3.284.407.454)
Số dư cuối kỳ	<b>2.954.591.762</b>	<b>3.033.526.762</b>

**4.17 Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm**

	Quý 1/2011 VND	2010 VND
Số dư đầu năm	312.022.288	294.761.688
Trích lập quỹ	-	23.984.800
Sử dụng quỹ	-	(6.724.200)
Số dư cuối kỳ	<b>312.022.288</b>	<b>312.022.288</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 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
<b>Năm trước</b>								
Số dư 01/01/2010	137.120.780.000	84.029.559.250 (8.790.000.000)	-	293.732.581	13.317.849.091	11.890.736.031	95.140.448.928	333.003.105.881
Phát hành cổ phiếu tăng vốn	56.242.930.000	62.713.685.000	-	-	-	-	-	118.956.615.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	3.033.526.762	60.670.535.213	60.670.535.213
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	(3.033.526.762)	-
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(3.033.526.762)	(3.033.526.762)
Tạm chi cổ tức	-	-	-	-	-	-	(7.963.546.800)	(7.963.546.800)
Bán lại cổ phiếu quỹ	-	8.790.000.000	-	-	-	-	-	8.790.000.000
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	(40.411.588)	-	-	-	(40.411.588)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(4.862.209.424)	(4.862.209.424)
Chi thường ĐHQT và BKS	-	-	-	-	-	-	(412.000.000)	(412.000.000)
<b>Số dư 31/12/2010</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>-</b>	<b>253.320.993</b>	<b>13.317.849.091</b>	<b>14.924.262.793</b>	<b>136.506.174.393</b>	<b>505.108.561.520</b>
<b>Kỳ này</b>								
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
Phát hành cổ phiếu tăng vốn	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	6.468.086.850	6.468.086.850
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	-	-
Tạm chi cổ tức	-	-	-	-	-	-	(14.269.807.564)	(14.269.807.564)
Bán lại cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	(253.320.993)	-	-	-	(253.320.993)
Trích lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(1.614.746.226)	(1.614.746.226)
<b>Số dư 31/03/2011</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.317.849.091</b>	<b>14.924.262.793</b>	<b>127.089.707.453</b>	<b>495.438.773.587</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

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

	Quý 1/2011 VND	2010 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	193.363.710.000	137.120.780.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	56.242.930.000
+ Vốn góp cuối kỳ	193.363.710.000	193.363.710.000
Chia cổ tức trong kỳ	14.269.807.564	7.963.546.800

Trong quý 1/2011, công ty đã tạm ứng cổ tức đợt 2 năm 2010 bằng tiền theo nghị quyết HĐQT số 02/NQHĐQT/2011 ngày 15 tháng 02 năm 2011, tổng số tiền chia cổ tức đợt 2 năm 2010 là 15.086.453.659 VND. Đến ngày 31/03/2011, số tiền cổ tức thực chi cho cổ đông là 14.269.807.564 VND.

**Cổ phiếu**

- Cổ phiếu phổ thông	31/03/2011	31/12/2010
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 đang lưu hành	19.336.371	19.336.371
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND
- Cổ phiếu ưu đãi : không có		

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

	Quý 1/2011 VND	Quý 1/2010 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>7.069.771.107</b>	<b>5.820.567.405</b>
Doanh thu cho thuê văn phòng Yoco	5.870.585.294	5.198.008.668
Doanh thu bán đất nền tại KDC Sông Giồng	990.080.000	-
Doanh thu dịch vụ chung cư Ung Văn Khiêm	200.923.995	580.879.646
Doanh thu dịch vụ khác	8.181.818	41.679.091
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>7.069.771.107</b>	<b>5.820.567.405</b>

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	Quý 1/2011 VND	Quý 1/2010 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	1.474.595.359	1.928.131.869
Giá vốn đất nền tại Bình Trưng Tây	39.078.455	-
Phí dịch vụ chung cư Ung Văn Khiêm	288.756.344	318.632.982
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>1.802.430.158</b>	<b>2.246.764.851</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 1/2011 VND	Quý 1/2010 VND
Lãi tiền gửi và tiền cho vay	3.725.846.243	121.744.376
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.431.929.230	-
	<b>5.157.775.473</b>	<b>121.744.376</b>

**5.4 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý 1/2011 VND	Quý 1/2010 VND
Chi phí nhân viên quản lý	552.240.423	1.582.285.994
Chi phí khấu hao tài sản	4.485.142	49.833.176
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	1.094.197.852	708.503.835
	<b>1.650.923.417</b>	<b>2.340.623.005</b>

**5.5 Thu nhập khác**

	Quý 1/2011 VND	Quý 1/2010 VND
Thu thanh lý tài sản cố định	-	140.000.000
Thu khác	-	43.389.465
	-	<b>183.389.465</b>

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

	Quý 1/2011 VND	Quý 1/2010 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	8.624.115.800	1.293.850.819
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	-	-
Lợi nhuận không chịu thuế	-	-
Chi phí trích trước chưa chi	-	-
Chi phí trích trước năm trước đã chi trong năm	-	-
Hoàn nhập dự phòng nợ khó đòi	-	-
<b>Lợi nhuận tính thuế</b>	<b>8.624.115.800</b>	<b>1.293.850.819</b>
Thuế suất	25%	25%
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất 25%	2.156.028.950	323.462.705
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>2.156.028.950</b>	<b>323.462.705</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

**5.7 Lợi nhuận sau thuế TNDN**

	Quý 1/2011 VND	Quý 1/2010 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	6.468.086.850	970.388.114
Trừ : Lợi nhuận chia cho Báo Tuổi Trẻ (hợp đồng hợp tác kinh doanh)	<u>(1.614.746.226)</u>	<u>(1.241.227.125)</u>
Lợi nhuận sau thuế chia cho các cổ đông	4.853.340.624	(270.839.011)

Lợi nhuận sau thuế chia cho các cổ đông gồm lợi nhuận sau thuế TNDN trừ cho lợi nhuận chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco tạm tính quý 1 năm 2011 là: 1.614.746.226 đồng và quý 1 năm 2010 là: 1.241.227.125 đồng. Đây chỉ là số tạm trích trong quý đến cuối năm tính lại lợi nhuận chia cho Báo Tuổi Trẻ theo tỷ lệ 50:50 lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng sau khi phân phối dự trữ bắt buộc (5%) và quỹ khen thưởng phúc lợi (5%) từ lợi nhuận này.

**6. CÁC THÔNG TIN KHÁC****6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên có liên quan**

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2011, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan (công ty con) như sau :

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



**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
Kế toán trưởng



**TRẦN MINH ĐỨC**  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 04 năm 2011