



**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

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

Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

## **QUÝ 4 NĂM 2011**



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 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 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>421.921.158.562</b>	<b>394.554.801.187</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>137.713.574.272</b>	<b>139.682.824.538</b>
Tiền	111		137.713.574.272	139.682.824.538
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>415.000.000</b>
Đầu tư ngắn hạn	121		-	415.000.000
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>	<b>4.2</b>	<b>9.556.053.628</b>	<b>6.451.658.124</b>
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)	-
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.3</b>	<b>273.234.678.441</b>	<b>246.395.736.314</b>
Hàng tồn kho	141		273.234.678.441	246.395.736.314
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.416.852.221</b>	<b>1.609.582.211</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.4	586.119.972	939.916.250
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>181.147.651.801</b>	<b>182.624.018.049</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	327.800.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	(327.800.000)
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>66.807.944.435</b>	<b>67.593.709.650</b>
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 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
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	4.9	<b>16.746.111.979</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		(19.065.086.889)	(17.492.707.449)
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.10	<b>84.084.398.685</b>	<b>83.299.398.685</b>
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		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>13.488.966.702</b>	<b>13.371.958.295</b>
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		15.686.394	15.686.394
Tài sản dài hạn khác	268	4.12	12.015.943.501	11.744.787.759
<b>Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>	4.13	<b>20.230.000</b>	<b>40.460.000</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>603.068.810.363</b>	<b>577.178.819.236</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>107.364.575.782</b>	<b>81.252.195.238</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>48.046.734.651</b>	<b>31.693.569.816</b>
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	4.14	21.880.619.074	13.774.539.488
Phải trả công nhân viên	315		3.074.634.570	2.799.115.352
Chi phí phải trả	316	4.15	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	4.16	6.159.874.566	5.781.880.868
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.17	3.944.980.923	4.558.087.519
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>59.317.841.131</b>	<b>49.558.625.422</b>
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	4.18	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	4.19	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		-	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>489.652.378.624</b>	<b>490.051.921.214</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.20	<b>489.652.378.624</b>	<b>490.051.921.214</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		(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		18.498.477.052	15.832.262.793
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		135.736.119.229	120.074.294.133
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>LỢI ÍCH CỦA CÔ ĐỒNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>		<b>6.051.855.957</b>	<b>5.874.702.784</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>603.068.810.363</b>	<b>577.178.819.236</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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	325.675,04	1.240.837,44
- EUR		-	-
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ MINH TÂN

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2012

Tổng Giám đốc



HUYỀN SƠN PHƯỚC



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

Năm tài chính từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/12/2011

Đơn vị tính: đồng

	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2011	Lũy kế quý 4/2011	Quý 4/2010	Lũy kế quý 4/2010
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		22.671.241.207	145.300.225.075	31.494.318.685	122.545.071.946
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		231.706.375	903.147.709	2.528.299.342	2.966.045.951
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	5.1	<b>22.439.534.832</b>	<b>144.397.077.366</b>	<b>28.966.019.343</b>	<b>119.579.025.995</b>
Giá vốn hàng bán	11	5.2	10.434.903.394	48.758.382.213	16.992.781.281	37.991.660.790
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>12.004.631.438</b>	<b>95.638.695.153</b>	<b>11.973.238.062</b>	<b>81.587.365.205</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	4.702.607.818	21.467.721.876	675.679.627	2.970.007.426
Chi phí tài chính	22		3.941.808	109.924.510	12.500.028	26.428.548
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	12.500.000	12.500.000
Chi phí bán hàng	24	5.4	4.133.540.273	12.884.176.021	(1.192.973.260)	9.532.467.201
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.5	5.049.114.100	17.853.103.592	5.698.914.246	17.332.745.644
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>7.520.643.075</b>	<b>86.259.212.906</b>	<b>8.130.476.675</b>	<b>57.665.731.238</b>
Thu nhập khác	31		2.570.665.627	2.596.887.737	19.421.234.927	37.688.586.295
Chi phí khác	32		152.957.523	452.534.452	(5.646.742.772)	232.312.262
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>2.417.708.104</b>	<b>2.144.353.285</b>	<b>25.067.977.699</b>	<b>37.456.274.033</b>
<b>Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>45</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>9.938.351.179</b>	<b>88.403.566.191</b>	<b>33.198.454.374</b>	<b>95.122.005.271</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.6	4.312.275.663	23.619.144.341	9.190.114.108	25.232.395.785
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	21.741.725
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>5.626.075.516</b>	<b>64.784.421.850</b>	<b>24.008.340.266</b>	<b>69.867.867.761</b>
Trừ: Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		714.392.336	7.229.529.141	452.593.189	5.292.072.552
<b>Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (*)</b>			<b>4.911.683.180</b>	<b>57.554.892.709</b>	<b>23.555.747.077</b>	<b>64.575.795.209</b>
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh			750.223.116	5.312.856.394	694.119.867	4.862.209.424
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ</b>	<b>62</b>	5.7	<b>4.161.460.064</b>	<b>52.242.036.315</b>	<b>22.861.627.210</b>	<b>59.713.585.785</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.7	218	2.734	1.608	4.200

(\*) Khoản lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ bao gồm lợi nhuận phải chia cho bên hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco ( Báo Tuổi Trẻ)

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ MINH TÂN

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2012

Tổng Giám đốc



HUỲNH SƠN PHƯỚC



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/12/2011

	Mã số	Từ ngày 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND	Từ ngày 01/01/2010 đến 31/12/2010 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	88.403.566.191	95.122.005.271
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	7.966.320.669	8.085.391.658
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	106.511.333	(12.346.154)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(1.320.830.745)	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(18.686.647.110)	(2.055.556.913)
Chi phí lãi vay	06	-	-
<b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>76.468.920.338</b>	<b>101.139.493.862</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(3.383.934.475)	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	11.082.989.760	(23.573.454.802)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	507.943.613	(202.020.860)
Tiền lãi vay đã trả	13	-	(1.395.976.772)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(15.891.327.544)	(24.635.049.914)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	8.007.200.258	1.691.238.785
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(7.026.506.855)	(3.450.426.972)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>42.926.342.968</b>	<b>31.482.029.478</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(5.608.176.014)	(6.161.870.823)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	4.000.000	140.000.000
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	430.000.000	(415.000.000)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(800.000.000)	24.000.000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	(1.632.808.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	18.706.877.110	1.915.556.913
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>12.732.701.096</b>	<b>(6.130.121.910)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	124.890.948.471
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	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	(40.474.864.123)	(15.429.940.051)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(58.949.125.075)</b>	<b>88.461.008.420</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ</b>	<b>50</b>	<b>(3.290.081.011)</b>	<b>113.812.915.988</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ</b>	<b>60</b>	<b>139.682.824.538</b>	<b>25.910.320.138</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	1.320.830.745	(40.441.588)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ</b>	<b>70</b>	<b>137.713.574.272</b>	<b>139.682.794.538</b>

TP.Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2012

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ MINH TÂN

Tổng Giám đốc



HUỲNH SƠN PHƯỚC



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 08 tháng 08 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 theo các nội dung sau :

- Loại cổ phiếu : cổ phiếu phổ thông;
- Mã chứng khoán : C21
- Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng;
- Số lượng cổ phiếu : 19.336.371 cổ phiếu;
- Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá : 193.363.710.000 đồng;

và ngày 15 tháng 7 năm 2011, cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch.

Trụ sở của Công ty được đặt tại 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).

Trong kỳ 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).

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

- 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.

**Các công ty con**

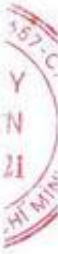
- Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 :
  - Địa chỉ : tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 77%
  - Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 :
  - Địa chỉ : thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%
  - Hoạt động chính : kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim.
- Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Khải Hoàn :
  - Địa chỉ : số 41, Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%
  - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và khai thác du lịch.
- Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : thôn Viêm Đông, xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%
  - Hoạt động chính : mới thành lập.
- Công ty TNHH Cam Ranh Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : số 53 Lê Đại Hành, phường Tân Lập, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%
  - Hoạt động chính : mới thành lập.

Vốn góp vào các công ty con :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 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**

- 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 Sóng Mây;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 50,00%.
- Công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort (được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 29 tháng 3 năm 2010 và giấy chứng nhận đầu tư số 331032000004 ngày 15 tháng 6 năm 2010):
  - Địa chỉ : xã Điện Ngọc, tỉnh Quảng Nam;
  - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và kinh doanh khu resort Điện Ngọc;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 25,00%.





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

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	-

**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 và 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 kỳ 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 Kỳ 21
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỳ 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 Kỳ 21
- Công ty TNHH Cam Ranh Thế Kỳ 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/kỳ 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 giao dịch vào thời điểm cuối năm/kỳ. 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/kỳ.
- 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/kỳ 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/kỳ.

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.

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

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

### 3.5 Tài sản cố định

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN 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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

**3.7 Xây dựng cơ bản dở dang**

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

**3.9 Các khoản đầu tư khác**

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

**3.10 Lợi thế thương mại**

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

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

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

**3.12 Chi phí phải trả**

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



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

**3.13 Trích lập các quỹ**

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

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

*Trên báo cáo tài chính hợp nhất*

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

**3.14 Doanh thu**

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

**3.15 Chi phí đi vay**

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

**3.16 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong năm, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

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

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

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

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

**3.17 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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 Bảo Tuổi Trẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.

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	136.832.345.854	138.666.170.446
	<b>137.713.574.272</b>	<b>139.682.824.538</b>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, tiền gửi ngân hàng 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
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		
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)	-
	<b>9.556.053.628</b>	<b>6.451.658.124</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		
Phải thu dài hạn khác	-	327.800.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	(327.800.000)
	-	-

(a) Chủ yếu khoản phải thu tiền bán đất nền dự án khu dân cư Sông Giồng - Bình Trưng Tây, tiền bán căn hộ tại chung cư Ung Văn Khiêm theo tiến độ hợp đồng và tiền các khách hàng nợ Khu du lịch Mỏm Đá Chim, như sau:

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Phải thu bán đất nền KDC Sông Giồng	1.941.973.000	1.067.893.000
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	967.010.703	1.297.323.865
Phải thu khách hàng nợ KDL Mỏm Đá Chim	1.056.547.540	221.250.780

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

(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
Ứng tiền mua đất làm bãi đậu xe	-	855.000.000
Phải thu công nhân viên	397.300.000	403.600.000
Ký quỹ tiền đền bù KDC Sông Giồng	1.683.244.730	-
Phải thu khác (*)	514.760.934	41.671.812
	<b>2.726.988.788</b>	<b>1.422.113.536</b>

(\*): Trong đó, bao gồm 327.800.000 VND là nợ khó đòi đã được lập dự phòng.



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 – Q.2	488.050.964	-
- Khu dân cư Phước Long B – Q.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, Q.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
	<b><u>273.234.678.441</u></b>	<b><u>246.395.736.314</u></b>

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
	<b><u>271.103.394.560</u></b>	<b><u>244.523.807.547</u></b>

**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
Chi phí sửa chữa	101.860.343	601.221.392
Thuê bãi đậu xe	308.335.976	154.211.706
Chi phí khác	118.032.943	-
	<b><u>586.119.972</u></b>	<b><u>939.916.250</u></b>

**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
	<b><u>580.228.176</u></b>	<b><u>511.745.788</u></b>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 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
<b>Nguyên giá</b>						
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 kỳ	433.239.328	715.265.000	-	218.800.973	57.969.000	1.425.274.301
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	(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	<b>86.488.740.384</b>
<b>G. trị hao mòn lũy kế</b>						
Vào ngày 01/01/2011	20.629.946.030	3.227.524.266	4.473.383.778	1.010.062.014	6.553.351.832	35.894.267.893
Khấu hao trong kỳ	3.651.645.491	639.395.459	1.522.224	91.151.207	1.823.753.424	6.207.467.805
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	(76.969.500)	-	(76.969.500)
Vào ngày 31/12/2011	24.281.591.494	3.874.737.901	4.474.906.002	1.016.425.545	8.377.105.256	<b>42.024.766.198</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
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	2.727.026.968	4.439.800	272.222.262	8.491.710.859	<b>44.463.974.186</b>

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 tỏa VND	Quyền sử dụng đất ổn định	Phí giấy phép khai thác mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Vào ngày 01/01/2011	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	<b>16.290.397.542</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
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	<b>2.097.411.276</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
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	<b>14.192.986.266</b>

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



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 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, sửa chữa KDL Mỏm Đá Chim	489.352.360	104.000.000
Chi tiền nhận chuyển nhượng đất	6.951.255.000	3.546.255.000
Mỏ Vĩnh Phương	435.649.709	86.849.000
Chi phí xây dựng khu tắm bùn Tiên Sa	274.726.914	71.090.550
	<b>8.150.983.983</b>	<b>3.891.112.770</b>

**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
<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
Vào ngày 31/12/2011	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	-	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	<b>19.065.086.889</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 31/12/2011	2.151.533.451	8.653.473.090	5.941.105.438	<b>16.746.111.979</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.

**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	6.750.000.000	6.750.000.000
mệnh giá 10.000 VND/CP	34.000.000.000	34.000.000.000
- Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12 (d)	34.000.000.000	34.000.000.000
	<b>84.084.398.685</b>	<b>83.299.398.685</b>

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

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
	<b>1.457.336.807</b>	<b>1.611.484.142</b>

**4.12 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 mỏ nước khoáng	273.950.937	57.836.822
Ký quỹ phục hồi môi trường đối với mỏ bùn	71.992.564	16.950.937
	<b>12.015.943.501</b>	<b>11.744.787.759</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THÊ 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 Lợi thế thương mại**

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

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

**4.14 Thuế**

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

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

*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	20.960.607.103	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
	<u>21.880.619.074</u>	<u>13.774.539.488</u>

**4.15 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	1.480.563.267	2.222.020.005
Chi phí phải trả khác	673.767.647	230.454.545
	<u>10.314.330.914</u>	<u>2.452.474.550</u>

**4.16 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	227.493.478	286.379.213
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ - hợp tác kinh doanh	5.312.856.394	4.862.209.424
Thưởng cho Ban điều hành	-	412.000.000
Cổ tức phải trả	414.833.600	-
Các khoản phải trả khác	180.008.274	221.292.231
	<u>6.159.874.566</u>	<u>5.781.880.868</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

**4.17 Quỹ khen thưởng và phúc lợi ("KTPL")**

	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND	2010 VND
Số dư đầu năm/kỳ	4.558.087.519	4.506.506.334
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ	3.867.066.920	3.919.373.688
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông thiểu số	358.696.249	264.603.629
Thu khác	57.733.860	17.324.200
Sử dụng quỹ	(4.896.603.625)	(4.149.720.332)
<b>Số dư cuối năm/kỳ</b>	<b>3.944.980.923</b>	<b>4.558.087.519</b>

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

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Khách hàng thuê văn phòng kỹ 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	-
	<b>58.846.423.305</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 năm tài chính 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.

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

	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND	2010 VND
Số dư đầu năm/kỳ	402.610.253	415.147.319
Trích lập	155.038.540	23.984.800
Sử dụng quỹ	(86.230.967)	(36.521.866)
<b>Số dư cuối năm/kỳ</b>	<b>471.417.826</b>	<b>402.610.253</b>

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

**4.20 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu và các quỹ**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Năm trước</b>								
Số dư 01/01/2010	137.120.780.000	84.029.559.250	(8.790.000.000)	293.732.581	13.785.089.045	13.005.736.031	75.689.155.598	315.134.052.505
Phát hành cổ phiếu tăng vốn	56.242.930.000	62.713.685.000	-	-	-	-	-	118.956.615.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	64.575.795.209	64.575.795.209
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	3.033.526.762	(3.033.526.762)	-
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(3.919.373.688)	(3.919.373.688)
Điều chỉnh cho LICĐTS (*)	-	-	-	-	-	(207.000.000)	-	(207.000.000)
Chi cổ tức	-	-	-	-	-	-	(7.963.546.800)	(7.963.546.800)
Bán lại cổ phiếu quỹ	-	-	8.790.000.000	-	-	-	-	8.790.000.000
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	(40.411.588)	-	-	-	(40.411.588)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(4.862.209.424)	(4.862.209.424)
Chi thường HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	-	(412.000.000)	(412.000.000)
<b>Số dư 31/12/2010</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>-</b>	<b>253.320.993</b>	<b>13.785.089.045</b>	<b>15.832.262.793</b>	<b>120.074.294.133</b>	<b>490.051.921.214</b>
<b>Năm nay</b>								
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	-	-	-	-	-	-	57.554.892.709	57.554.892.709
Mua cổ phiếu quỹ trong năm	-	-	(18.474.260.952)	-	-	-	-	(18.474.260.952)
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	2.666.214.259	(2.666.214.259)	-
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(3.867.066.920)	(3.867.066.920)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(29.967.654.459)	(29.967.654.459)
Hoàn nhập CLTG kỳ trước	-	-	-	(253.320.993)	-	-	-	(253.320.993)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(5.312.856.394)	(5.312.856.394)
Thuế truy thu, nộp phạt	-	-	-	-	-	-	(79.275.581)	(79.275.581)
<b>Số dư 31/12/2011</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>(18.474.260.952)</b>	<b>-</b>	<b>13.785.089.045</b>	<b>18.498.477.052</b>	<b>135.736.119.229</b>	<b>489.652.378.624</b>



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

**4.20 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 08 tháng 08 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty là 193.363.710.000 VND, chia thành 19.336.371 cổ phần.

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

	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 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/kỳ	-	56.242.930.000
+ Vốn góp cuối năm/kỳ	<u>193.363.710.000</u>	<u>193.363.710.000</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	193.363.710.000	193.363.710.000
Đã chi trả cổ tức trong năm/kỳ	29.967.654.459	7.963.546.800

Năm 2011 đã chi cổ tức là 29.967.654.459 đồng, trong đó bao gồm chi cổ tức 9% đợt 2 của năm 2010 (tương ứng 15.086.453.659 đồng) và tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2011 là 8% (tương ứng 14.881.200.800 đồng). Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 vào ngày 26 tháng 3 năm 2011, cổ tức năm 2011 được chia theo tỷ lệ là 16%.

**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 cổ phiếu quỹ	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

Ngày 09/08/2011, Sở Giao Dịch Chứng khoán TP.HCM chấp thuận cho công ty mua 1.000.000 cổ phiếu quỹ theo công văn số 1521/2011/SGDHCM-NY. Tại thời điểm 31/12/2011, công ty đã mua được 1.000.000 cổ phiếu quỹ.

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**

	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>145.300.225.075</b>	<b>122.545.071.946</b>
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
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
- Thuế tiêu thụ đặc biệt phải nộp	(903.147.709)	(588.375.350)
- Hàng bán bị trả lại	-	(2.377.670.601)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>144.397.077.366</b>	<b>119.579.025.995</b>

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010 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	18.530.466.185	11.078.116.197
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	13.787.921.398	11.669.843.077
	<b>48.758.382.213</b>	<b>37.991.660.790</b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010 VND
Lãi tiền gửi và tiền cho vay	18.706.877.110	1.915.556.913
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.760.844.766	1.045.032.611
Doanh thu tài chính khác	-	9.417.902
	<b>21.467.721.876</b>	<b>2.970.007.426</b>

**5.4 Chi phí bán hàng**

	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010 VND
Chi phí nhân viên	2.578.951.682	2.792.735.072
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.720.465.805	1.554.065.517
Các chi phí khác	7.584.758.534	5.185.666.612
	<b>12.884.176.021</b>	<b>9.532.467.201</b>



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

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

**5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010 VND
Chi phí nhân viên	10.862.805.622	11.989.098.904
Chi phí khấu hao tài sản cố định	826.296.759	600.381.943
Các chi phí khác	6.164.001.211	4.743.264.797
	<b>17.853.103.592</b>	<b>17.332.745.644</b>

**5.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")**

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

	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	88.403.566.191	95.122.005.271
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	770.516.160	719.956.604
Lợi nhuận không tính thuế (chuyển lỗ của công ty con)	(2.296.553.803)	4.061.956.667
Chênh lệch tạm thời – chênh lệch tỷ giá	(250.813.515)	-
Chi phí trích trước chưa chi	8.160.000.000	1.299.547.647
Chi phí trích trước năm trước đã chi trong năm	-	(156.966.900)
Hoàn nhập dự phòng nợ khó đòi	-	(140.146.154)
<b>Lợi nhuận tính thuế</b>	<b>94.786.715.033</b>	<b>100.906.353.135</b>
Thuế suất	25%	25%
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất 25%	23.696.678.761	25.232.395.785
Thuế TNDN được giảm 30% theo quy định	(77.534.420)	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>23.619.144.341</b>	<b>25.232.395.785</b>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, khoản lãi của công ty con trong kỳ không tính thuế do bù trừ chuyển lỗ lũy kế của năm trước. Khoản lỗ năm trước của công ty con không được khấu trừ vào lợi nhuận tính thuế khi lên hợp nhất.

**5.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010 VND
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	52.242.036.315	59.713.585.785
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	19.109.024 CP	14.215.917 CP
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.734 VND/CP</b>	<b>4.200 VND/CP</b>

  
 NGUYỄN THỊ MINH TÂN  
 Kế toán trưởng



HUYNH SƠN PHƯỚC  
 Tổng Giám đốc  
 TP Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2012



**CÔNG TY CP THẾ KỶ 21**

41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM  
ĐT: 08.38.256.395 – Fax: 08.38.256.396

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

----- 00000 -----

Số: ...22.../CV-2011

TP.HCM, ngày 17 tháng 02 năm 2012

**Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**

**V/v: Giải trình kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 4/2011.**

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 xin giải trình về việc kết quả kinh doanh hợp nhất quý 4/2011 giảm so với quý 4/2010 như sau:

Khoản mục	Quý 4/2011	Quý 4/2010	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần	22.439.534.832	28.966.019.343	(6.526.484.511)	(22,53%)
Doanh thu hoạt động tài chính	4.702.607.818	675.679.627	4.026.928.191	595,98%
Lợi nhuận khác	2.417.708.104	25.067.977.699	(22.650.269.595)	(90,36%)
Lợi nhuận sau thuế	5.626.075.516	24.008.340.266	(18.382.264.750)	(76,57%)

Lợi nhuận sau thuế quý 4/2011 giảm so với quý 4/2010: 18.382.264.750 đồng (tương đương 76,57%). Nguyên nhân lợi nhuận sau thuế giảm chủ yếu là do :

+ Doanh thu thuần quý 4/2011 giảm 6.526.484.511 đồng (22,53%) so với quý 4/2010 do giảm doanh thu bán đất nền.

+ Doanh thu hoạt động tài chính quý 4/2011 tăng 4.026.928.191 đồng (595%) so với quý 4/2010, chủ yếu là tiền lãi ngân hàng tăng.

+ Lợi nhuận khác quý 4/2011 giảm 22.650.269.595 đồng so với quý 4/2010 do trong quý 4/2010 có chênh lệch đánh giá tài sản góp vốn liên doanh dự án KDL Điện Ngọc.

Đây là lý do lợi nhuận sau thuế quý 4/2011 giảm so với quý 4/2010, công ty xin giải trình để Ủy Ban Chứng Khoán, Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM và quý cổ đông được rõ.

Trân trọng kính chào.

**TM.CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

Tổng Giám Đốc



Huyền Sơn Phước