

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
K ĐẾN	Số: 99.79
	Già: Ngày 50 tháng 5 năm 12

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2011



**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**  
Century 21 joint stock company



## NỘI DUNG

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY	1
LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG VÀ PHÁT TRIỂN	2
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	3
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	15
CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN	17
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	19
THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY	21
PHỤ LỤC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2011	



## TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

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



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

## LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG VÀ PHÁT TRIỂN

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

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

Quá trình tăng vốn qua các năm

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



Ngày 15/07/2011, cổ phiếu công ty cổ phần Thế Kỳ 21 chính thức được niêm yết trên Sàn Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM với mã chứng khoán là C21 theo quyết định số 65/2011/QĐ-SGDHCM do Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM cấp ngày 18/05/2011.



## Định hướng phát triển

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

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

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

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

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội Đồng Quản Trị hân hạnh đệ trình báo cáo thường niên cùng với các Báo cáo Tổng kết hoạt động năm 2011, Báo cáo Kế hoạch đầu tư, kinh doanh năm 2012 và Báo cáo Tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty CP Thế Kỷ 21 và các công ty con cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

Năm 2011, tình hình chung tiếp tục khó khăn, đặc biệt môi trường đầu tư ngành bất động sản, và thị trường bất động sản khó khăn hơn bao giờ hết. Do vậy, kết quả kinh doanh năm qua không đạt chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận. Tuy vậy mức lãi 3.168 đồng/cổ phiếu không phải là quá thấp. Ngay trong hoạt động kinh doanh bất động sản, công ty cũng đạt doanh thu gần 54 tỉ đồng, lợi nhuận trước thuế gần 36 tỉ đồng.

Công ty mẹ cũng như các công ty con đều không có nợ tới hạn phải trả. Tài khoản tiền mặt sẵn sàng đáp ứng nhu cầu hoạt động kinh doanh và đầu tư.

Do tình hình chung, công ty chủ trương thận trọng trong đầu tư. Tuy vậy, năm qua công ty cũng đã tiếp tục đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu dân cư 9B7 Nam Sài Gòn, đền bù đất dự án KDC P. Phước Long B, Quận 9 và phát triển quỹ đất chuẩn bị mở rộng mặt bằng trung tâm Tháp Bà.

Hội đồng quản trị họp 8 lần trong năm qua với sự tham gia đầy đủ các thành viên và đưa ra 10 nghị quyết liên quan về các vấn đề: Xin ý kiến ĐHĐCĐ bằng văn bản thông qua điều chỉnh bỏ một số ngành trên giấy CNĐKKD, duyệt tổng kết năm 2010 và kế hoạch 2011, tạm ứng cổ tức đợt 2 năm 2010, thông qua hồ sơ đăng ký niêm yết, tiến hành tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2011 và thông qua các văn kiện trình ĐHĐCĐ, hoãn việc bổ nhiệm ông Huỳnh Sơn Phước làm TGD thay ông Trần Minh Đức theo NQ ĐHĐCĐ thường niên 2011, chọn ngày niêm yết cổ phiếu C21



tại Sở GD&ĐT Tp.HCM., chọn công ty kiểm toán BCTC năm 2011, bổ nhiệm ông Huỳnh Sơn Phước làm Tổng Giám Đốc, mua 1.000.000 cổ phiếu quỹ, tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2011.

Hội Đồng Quản Trị nhận định tình hình năm 2012 tiếp tục khó khăn ngay cả khi kinh tế vĩ mô tạm thời trở lại ổn định tương đối. Bất động sản có thể phục hồi chậm chạp trên đồng đô nát. Từ nay về sau cơ hội chỉ dành cho người có kinh nghiệm và chuyên nghiệp.

Tuy vậy công ty vẫn đề ra chỉ tiêu cao (5.500 đồng/cổ phiếu) nhằm thúc đẩy mỗi nhân viên tích cực làm việc góp phần thực hiện 2 mục tiêu: ① Điều chỉnh danh mục đầu tư, thu hồi vốn các dự án khó khăn đầu ra, các cơ sở kinh doanh hiệu quả thấp chuyển sang các dự án còn dư địa phát triển hơn. ② Bảo đảm kết quả kinh doanh tối thiểu không thấp hơn năm 2011 (3.100 đ/CP).

Kinh nghiệm và chuyên nghiệp nhưng phải nhanh hơn, dám làm hơn, ham thích cái mới và có khả năng sáng tạo hơn, nói chung là phải trẻ hơn. Như trong cái bánh xe, cán bộ đã gắn bó lâu năm với công ty phải tiếp tục là nòng cốt, chuyển động chậm nhưng là điểm tựa, là cái giữ cho bánh xe chuyển động ổn định. Các bộ phận càng xa cốt càng chuyển động nhanh hơn nhưng không phiêu lưu, xe chạy càng nhanh càng tốt nhưng không bao giờ lật đổ, nếu có tai nạn thì chỉ trầy xước nhẹ.

Mục tiêu, phương châm tăng cường và đổi mới đội ngũ đã được đề ra từ mấy năm trước nhưng tiến hành quá chậm. Năm 2012, HĐQT sẽ phải tập trung để có chuyển biến rõ rệt.

Đại Hội Cổ Đông năm nay là Đại hội lớn thứ 18, nhưng là Đại hội đầu tiên sau khi cổ phiếu "lên sàn". Chúng ta có nhiều việc để bàn thảo.

Công ty CP Thế Kỳ 21 đã có mặt khá lâu nhưng mã chứng khoán C21 thì xuất hiện chưa đầy năm, dù vậy cũng đã được nhiều nhà đầu tư quan tâm. Trân trọng cảm ơn họ, chúng ta sẽ tiếp tục nỗ lực không mệt mỏi, tận tụy và trách nhiệm để không phụ lòng những người tin yêu chúng ta.

Công ty CP Thế Kỳ 21 đã và đang có nhiều đối tác góp phần đầu tư thực hiện các dự án hoặc tham gia các kế hoạch kinh doanh. Trong quan hệ, các bạn chắc có lúc cảm thấy phiền hà vì sự bất cập trong nhận thức của chúng tôi hoặc sai sót của nhân viên công ty, mong được thông cảm và tiếp tục cộng tác vì lợi ích chung.

HĐQT cũng ghi nhận sự phấn đấu suốt năm qua của Ban Điều hành. Dù không đạt chỉ tiêu kế hoạch đầu tư và kinh doanh nhưng những gì đạt được là kết quả của sự cần mẫn và ý thức trách nhiệm trong công việc. Lúc nào cũng vậy, cứ qua một năm hay một quý mỗi người chúng ta đều phải tự nhìn lại xem mình làm được gì, chưa làm được gì, lẽ ra đã làm được gì nhưng không làm. Tự nhìn lại mình là việc thường xuyên phải làm chứ không phải là yêu cầu đặc biệt trong năm qua, một năm khó khăn đối với tất cả các công ty, nhất là những công ty bất động sản.

Kính chúc Quý cổ đông luôn mạnh khỏe và nhiều may mắn.

TM. Hội Đồng Quản Trị

Chủ tịch



TRẦN MINH ĐỨC



# BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Năm 2011 nền kinh tế VN nói chung tiếp tục gặp những khó khăn nặng nề hơn do bất ổn kinh tế vĩ mô từ các năm trước. Tỷ giá USD/VND tăng khoảng 10%, trong đó nhà nước điều chỉnh tăng 9,3% ngay từ đầu năm 2011. Lãi suất ngân hàng quá cao, sản xuất đình đốn, cung và cầu đều giảm.

Những quy định của nhà nước về lập hồ sơ xin cấp đất, xin giấy phép xây dựng, hoàn công xây dựng nhà, nộp tiền sử dụng đất, . . . tiếp tục gây ách tắc các dự án BĐS. Nghị quyết 11 của chính phủ về ổn định kinh tế vĩ mô, kèm chế lạm phát phát huy tác dụng kèm chế lạm phát vào 6 tháng cuối năm, đồng thời hạn chế hoàn toàn sự cố gắng chọi đạp của thị trường chứng khoán và thị trường BĐS cả phân khúc cao cấp và phân khúc trung bình.

Trong năm vào đầu quý 3/2011 công ty đã hoàn tất thủ tục niêm yết và đưa 19.363.710 cổ phiếu công ty với mã chứng khoán giao dịch tại Sàn Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM.

## Báo cáo tình hình tài chính năm 2011

Đơn vị tính: triệu đồng

Tình hình tài chính	Năm 2010	Năm 2011	+/_% 2011/2010
Tổng giá trị tài sản	577.178	605.116	4,84%
Vốn điều lệ	193.363	193.363	-
Doanh thu thuần	119.579	144.397	21%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	57.665	86.259	50%
Lợi nhuận khác	37.456	2.041	-93%
Lợi nhuận trước thuế	95.122	88.300	-7%
Lợi nhuận sau thuế	69.867	73.056	5%
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ (*)	64.575	65.852	2%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ	59.713	60.539	1%
Lãi trên mỗi cổ phiếu (đ/cp)	4.200	3.168	-24,5%

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 73.056 triệu đồng trừ cho lợi ích nhà đầu tư thiểu số tại công ty TNHH Sao Mai Thế Kỳ 21 là: 7.203 triệu đồng và chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco cho Báo Tuổi Trẻ: 5.312 triệu đồng còn lại lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ là 60.539 triệu đồng.

## Các chỉ tiêu tài chính cơ bản (tại thời điểm 31/12/2011)

### Cơ cấu tài sản

Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	30,27%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	69,73%

## Cơ cấu nguồn vốn

Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	16,57%
Vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	83,43%

## Khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản NH/ Nợ NH	10,3%
Hệ số thanh toán nhanh: ( tài sản NH – Hàng tồn kho)/Nợ NH	3,63%

## Tỷ suất sinh lời

Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ/doanh thu thuần	41,93%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ/Tổng tài sản	10%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ/Vốn chủ sở hữu	12,14%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ/ Vốn điều lệ	31,3%

<b>Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần tại 31/12/2011</b>	<b>25.795 đ/cp</b>
--	--------------------

## Những thay đổi về vốn góp

Số cổ phiếu được phép phát hành đầu năm	19.336.371 cổ phiếu
Số cổ phiếu quỹ nắm giữ đầu năm	0 cổ phiếu
Số cổ phiếu lưu hành đầu năm	19.336.371 cổ phiếu
Số cổ phiếu phát hành trong năm	0 cổ phiếu
Số cổ phiếu quỹ mua vào trong năm	1.000.000 cổ phiếu
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành tại ngày 31/12/2011	18.336.371 cổ phiếu

Theo nghị quyết HĐQT số 09/NQHĐQT/2011 ngày 05/08/2011, công ty đăng ký mua lại 1.000.000 cổ phiếu quỹ từ nguồn thặng dư vốn và đã được Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM chấp thuận theo công văn số 1521/2011/SGDHCM-NY ngày 09/08/2011. Đến ngày 15/11/2011 công ty đã hoàn tất giao dịch mua được 1.000.000 cổ phiếu quỹ với số tiền là 18.474.260.952 đồng.

## Cổ tức

Trong năm đã chi trả cổ tức làm 2 đợt:

- Đợt 2 năm 2010: theo nghị quyết ĐHCĐ thường niên 2011, tỷ lệ chia cổ tức năm 2010 là 15%, đã chi 6% trong năm 2010 và chi đợt 2/2010 trong năm 2011 là 9% với số tiền là 15.086.453.659 đồng.

- Tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2011 tỷ lệ 8% theo nghị quyết HĐQT số 10/NQHĐQT/2011 ngày 19/10/2011 với số tiền là 14.881.200.800 đồng.



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

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất trong năm 2011:

Khoản mục	Thực hiện 2010	Kế hoạch 2011	Thực hiện 2011	Tăng giảm so với thực hiện 2010	Tăng giảm so với kế hoạch 2011
- Doanh thu (trđ)	119.579	201.409	144.397	20,75%	-28,31%
- Lãi trước thuế (trđ)	95.122	132.175	88.300	-7,17%	-33,19%
- Lãi sau thuế (trđ)	69.867	99.123	73.056	4,56%	-26,30%
- Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ (trđ)	59.713	87.662	60.539	1,38%	-30,94%
- EPS (đ/cp)	4.500	4.534	3.168	-29,60%	-30,13%

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất trong năm 2011 theo bộ phận:

Đơn vị tính : triệu đồng

Các hoạt động	Doanh thu thuần	Tỷ lệ %	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ lệ %
Cho thuê văn phòng	25.861	17,90%	12.155	16,64%
Bất động sản	28.007	19,40%	14.822	20,29%
Dịch vụ tắm bùn, tắm khoáng nóng	73.819	51,12%	31.321	42,87%
Dịch vụ lưu trú, ăn uống tại resort	16.670	11,55%	2.296	3,14%
Hoạt động khác ( quản lý XD, tài chính..)	39	0,03%	12.462	17,06%
<b>Tổng cộng</b>	<b>144.397</b>	<b>100%</b>	<b>73.056</b>	<b>100%</b>

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Hoạt động chủ yếu trong năm 2011 của công ty là kinh doanh du lịch nghỉ dưỡng, mua bán bất động sản và cho thuê văn phòng. Lợi nhuận năm 2011 chỉ đạt 70% so với kế hoạch, hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm 2011 gặp khó khăn do thị trường địa ốc đóng băng làm cho doanh số và lợi nhuận mảng kinh doanh bất động sản không đạt như kế hoạch, tuy nhiên mảng kinh dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng lại mang đến nhiều lợi nhuận vượt kế hoạch.

### Hoạt động cho thuê văn phòng



Cao ốc Tuổi Trẻ (Yoco Building)

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

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

Toà nhà đã được đưa vào sử dụng cho thuê cách đây gần 15 năm nên có lợi thế là chi phí khấu hao thấp nhưng đó có thể là điểm yếu do cơ sở vật chất xuống cấp, nếu không thường xuyên duy tu, thay mới sẽ khó cạnh tranh với các tòa nhà hiện đại vừa mới xây. Năm 2011 công ty đã vận hành thang máy mới và thay mới hệ thống giải nhiệt. Diện tích cho thuê đạt tỷ lệ bình quân năm tối thiểu là 95,5%, doanh thu đạt 22,9 tỷ đồng, lãi sau thuế 11,8 tỷ đồng. Hiện nay do có sự cạnh tranh với các cao ốc mới nằm lân cận, kế hoạch năm 2012, doanh thu lợi nhuận vẫn duy trì so với mức năm 2011.

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



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



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

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

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

Năm 2011, doanh thu của Trung tâm Suối Khoáng nóng Tháp Bà là 73,82 tỷ đồng tăng 39% so với năm 2010, tăng 19% so với kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế đạt 31,32 tỷ đồng tăng 36% so với năm 2010, tăng 12% so với kế hoạch. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu đạt 119%. Kế hoạch năm 2012 dự kiến phát triển mở rộng trung tâm thêm 2 ha, đạt mục tiêu tăng trưởng doanh thu 86,2 tỷ và lợi nhuận trước thuế 46,3 tỷ đồng.



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



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

Hoạt động kinh doanh trong năm 2011 của resort: công suất phòng đạt 32%, doanh thu 16,67 tỷ, GOP (lãi trước khấu hao và thuế) đạt 3,95 tỷ đồng đạt 90% kế hoạch, lợi nhuận sau thuế 2,2 tỷ đồng. Tuy resort chưa mang lại lợi nhuận lớn cho công ty nhưng cũng đã tạo được ấn tượng tốt với nhiều khách hàng đã nghỉ dưỡng tại resort, hầu hết các khách hàng đều hài lòng với cảnh quan thiên nhiên và cách phục vụ của resort. Dự kiến năm 2012 tiến hành một đợt sửa chữa làm mới một số phòng, cải tạo cây xanh và tập trung công tác tiếp thị để tăng công suất phòng 40%, doanh thu dự kiến đạt 20,6 tỷ đồng, lãi GOP đạt 5,2 tỷ đồng.



## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN

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

Trong năm 2011, hoạt động đầu tư các dự án của công ty vẫn đang trong giai đoạn đền bù, thiết kế, xin giấy phép xây dựng do phải bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với quy định mới nên trong năm 2011 các dự án bất động sản vẫn chưa có sản phẩm mới bán ra.

### Dự án Huỳnh Tấn Phát



Dự án Huỳnh Tấn Phát

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

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

Bị ảnh hưởng bởi tình hình chung của thị trường bất động sản, dự án khu căn hộ - cao ốc văn phòng Huỳnh Tấn Phát của Công ty Thế Kỷ 21 cũng được giãn tiến độ. Quý 1/2011 đã có quyết định giao đất của UBND TPHCM. Trong năm đã hoàn thành thiết kế, thi công cọc thử. Hiện nay do các văn bản luật chưa quy định nên chờ hướng dẫn của Bộ Tài Chính, vì vậy chưa xác định được tiền sử dụng đất bổ sung và chưa xin được giấy phép xây dựng.

Đang tiến hành nghiên cứu thị trường, chờ kết quả để đi đến quyết định có triển khai dự án vào thời điểm này hay không. Trong quý 2 năm 2012, sẽ hoàn tất mọi thủ tục pháp lý, nộp tiền sử dụng đất, xin phép xây dựng, điều chỉnh thiết kế kỹ thuật để sẵn sàng khởi công bất cứ lúc nào.



## Dự án Nam Sài Gòn



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

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

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

Trong năm 2011 đã tiến hành thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường, vỉa hè và thoát nước), sẽ hoàn tất vào quý 2/2012. Hồ sơ xin giao đất đã nộp và hiện đang chờ UBND huyện Bình Chánh chấp thuận.

## Dự án Phước Long B

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

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



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

Đến cuối năm 2011, công ty đã đền bù được 111.203 m<sup>2</sup> đất đạt 80.38% diện tích dự án, tình hình thị trường diễn biến không thuận lợi, người dân yêu cầu giá quá cao nên không thể nào đền bù hết 100% theo như kế hoạch được.

Quy hoạch một khu dân cư có nhiều đặc điểm, bản sắc riêng. Phương án quy hoạch tổng mặt bằng với nhiều loại nhà: chung cư cao tầng, liên kế vườn, biệt thự liên lập - song lập - đơn lập, biệt thự bờ hồ, biệt thự ven sông. Đã hoàn tất quy hoạch 1/500, đang trình UBND quận 9 thẩm định.

Trong năm 2012 phấn đấu đền bù cho đủ 100% diện tích dự án hoặc điều chỉnh ranh dự án hoặc tách dự án ra làm 2 giai đoạn.

### Dự án khu du lịch Điện Ngọc

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

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

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

Công ty Indochina Thế Kỳ 21 resort đang lập lại thiết kế quy hoạch, đang làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ C21 qua công ty liên doanh.

### Dự án Khu du lịch Cam Ranh

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

Dự án đã được cấp phép đầu tư và đền bù được 100% diện tích, trong năm 2010 đã thực hiện công việc lập quy hoạch 1/500 và thiết kế cơ sở, đã hoàn tất mọi thủ tục pháp lý về đất đai, xin giấy phép xây dựng và khởi công xây dựng một số hạng mục hạ tầng nhỏ lẻ trong năm 2011. Hiện đang liên hệ với một số đối tác trong và ngoài nước để thành lập liên doanh thực hiện dự án.



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

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

## Dự án Hồ Sông Mây :

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

Địa điểm: Huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Đây là dự án thuộc công ty cổ phần Codona Thế Kỳ 21, liên doanh giữa Công ty CP Thế Kỳ 21 (góp 50% vốn) và Công ty CP Đồng Nai. Cách TP.HCM 40 km, khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây với quy mô lớn được đầu tư nhằm phục vụ cho các hoạt động sinh thái, cắm trại, vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng. Đặc điểm của khu du lịch Hồ Sông Mây là gần gũi thiên nhiên, không gian thoáng đãng, đặc biệt là diện tích mặt nước hồ tự nhiên rộng đến gần 400 ha bao quanh bởi các đồi cao, thấp, rừng tái sinh, rừng trồng. Khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây hình thành sẽ góp phần làm đa dạng thêm loại hình du lịch cho khu vực, kết hợp hầu hết các loại hình du lịch tham quan.

Khu du lịch Hồ Sông Mây giai đoạn 1 với diện tích 125 ha, sẽ tập trung vào mô hình du lịch sinh thái, tham quan, vườn thực vật, vườn động vật, khu giải trí vui chơi quy mô lớn, khu nhà ở bên hồ. Tổng vốn đầu tư giai đoạn 1 là 400 tỷ đồng.

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

Đến nay diện tích đất đền bù hơn 105 ha, đang thực hiện đền bù thêm cho đủ 125 ha, trồng cây xanh, quy hoạch thiết kế. Quy hoạch lại 1/2000, lập hồ sơ duyệt dự án đầu tư trên toàn bộ diện tích đã đền bù. Quy hoạch 1/500 khu dã ngoại.

Kế hoạch xây dựng đưa vào khai thác khu dã ngoại câu cá rộng 22 ha chưa thực hiện được trong năm 2011 vì những phức tạp trong quy hoạch tổng mặt bằng và các khó khăn về thủ tục, sẽ tiếp tục thực hiện mục tiêu này trong năm 2012.

## Khu du lịch Mũi Đá – Bình Thuận

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

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

## Dự án Mỏm Đá Chim mở rộng

Đất trống diện tích tự nhiên rộng khoảng 4 ha bên cạnh resort Mỏm Đá Chim hiện hữu, mục tiêu của dự án là xây dựng 24 biệt thự để bán theo hình thức timeshare. Mỗi biệt thự có 3 phòng ngủ, đưa tổng số phòng của Mỏm Đá Chim lên 169 phòng. Do tình hình bất động sản đóng băng nên kế hoạch này tạm gác lại.



## Dự án khu dân cư Gò Sao

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chi tiết báo cáo tài chính hợp nhất năm 2011 xem tại phụ lục đính kèm hoặc tại website công ty [www.C21.com.vn](http://www.C21.com.vn)

Báo cáo tài chính năm 2011 được kiểm toán bởi công ty TNHH BDO Việt Nam

### **Công ty TNHH BDO Việt Nam**

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

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

Ý kiến của công ty kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất năm 2011:

Số : 00171.HCM/72.11

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 của  
CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

Kính gửi: **Quý Cổ đông của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21**  
**Các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban Giám đốc**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất gồm : Bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được trình bày từ trang 5 đến trang 30 kèm theo.

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

### Cơ sở ý kiến

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

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



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

CÔNG TY TNHH BDO VIỆT NAM

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

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



## CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN

### CÔNG TY CON

#### **Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỳ 21**

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

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

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

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

Vốn điều lệ: 11.800.000.000 đồng

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

Doanh thu thuần: 73.819.253.816 đồng

Lợi nhuận sau thuế: 31.321.418.764 đồng

Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ: 24.117.492.448 đồng

#### **Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỳ 21**

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

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

Là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Công ty cổ phần Thế kỳ 21 làm chủ sở hữu, được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH một thành viên số 4804000001 ngày 24 tháng 6 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 09 tháng 11 năm 2011 đổi thành số 3400367657.

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

Vốn điều lệ : 80.000.000.000 đồng

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

Doanh thu thuần: 16.693.007.723 đồng.

Lãi trước và sau thuế: 2.296.553.803 đồng .

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

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

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

Vốn điều lệ : 1.750.000.000 đ

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

Doanh thu (hoạt động tài chính): 135.770.342 đồng

Lợi nhuận sau thuế: 81.077.466 đồng

### **Công ty TNHH MTV Thế Kỳ 21**

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

Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng

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

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

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

Vốn điều lệ: 23.000.000.000 đồng

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

## **CÔNG TY LIÊN DOANH**

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

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

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

Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng

Vốn đã góp đến ngày 31/12/2011: 15.430.308.000 đồng

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

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

Được thành lập theo 1 hợp đồng liên doanh ngày 29 tháng 3 năm 2010 giữa Công ty con thuộc 100% sở hữu của Công ty cổ phần Thế Kỳ 21 (Công ty TNHH MTV Thế Kỳ 21) và 2 công ty con thuộc 100% sở hữu của ILH2 (Indochina Quang Nam Resort Holding Ltd. và Indochina Quang Nam Resort Holding II) để thực hiện dự án resort có diện tích 10,8 ha tại xã Điện Ngọc, Quảng Nam được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận đầu tư số 331032000004



ngày 15/06/2010. Theo đó, Công ty TNHH MTV Thế Kỳ 21 góp và sở hữu 25% vốn điều lệ bằng toàn bộ chi phí thực tế đã đầu tư xây dựng trên khu đất, được các bên thống nhất phần góp vốn liên doanh của công ty là 1,5 triệu USD tương đương 27 tỷ đồng.

## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### Cơ cấu tổ chức của công ty

Thành phần Ban Tổng Giám Đốc :

Ông Trần Minh Đức - Tổng Giám Đốc ( từ nhiệm vào ngày 01/08/2011)

Ông Huỳnh Sơn Phước – Tổng Giám Đốc ( bổ nhiệm vào ngày 01/08/2011)

Ông Đặng Hồng Ân – Phó Tổng Giám Đốc

Ông Trần Công Tuấn – Phó Tổng Giám Đốc

Ông Nguyễn Mạnh Hào – Phó Tổng Giám Đốc

Kế Toán trưởng: Nguyễn Thị Minh Tần

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

### Tình hình nhân sự

Tổng số lao động của toàn hệ thống Công ty tại thời điểm 31/12/2010 là 358 người, trong đó có 195 nữ, số lao động tại văn phòng trụ sở chính tại TP.HCM là 68 người. Cơ cấu lao động theo trình độ của công ty được thể hiện trong bảng sau:

### CƠ CẤU LAO ĐỘNG THEO TRÌNH ĐỘ

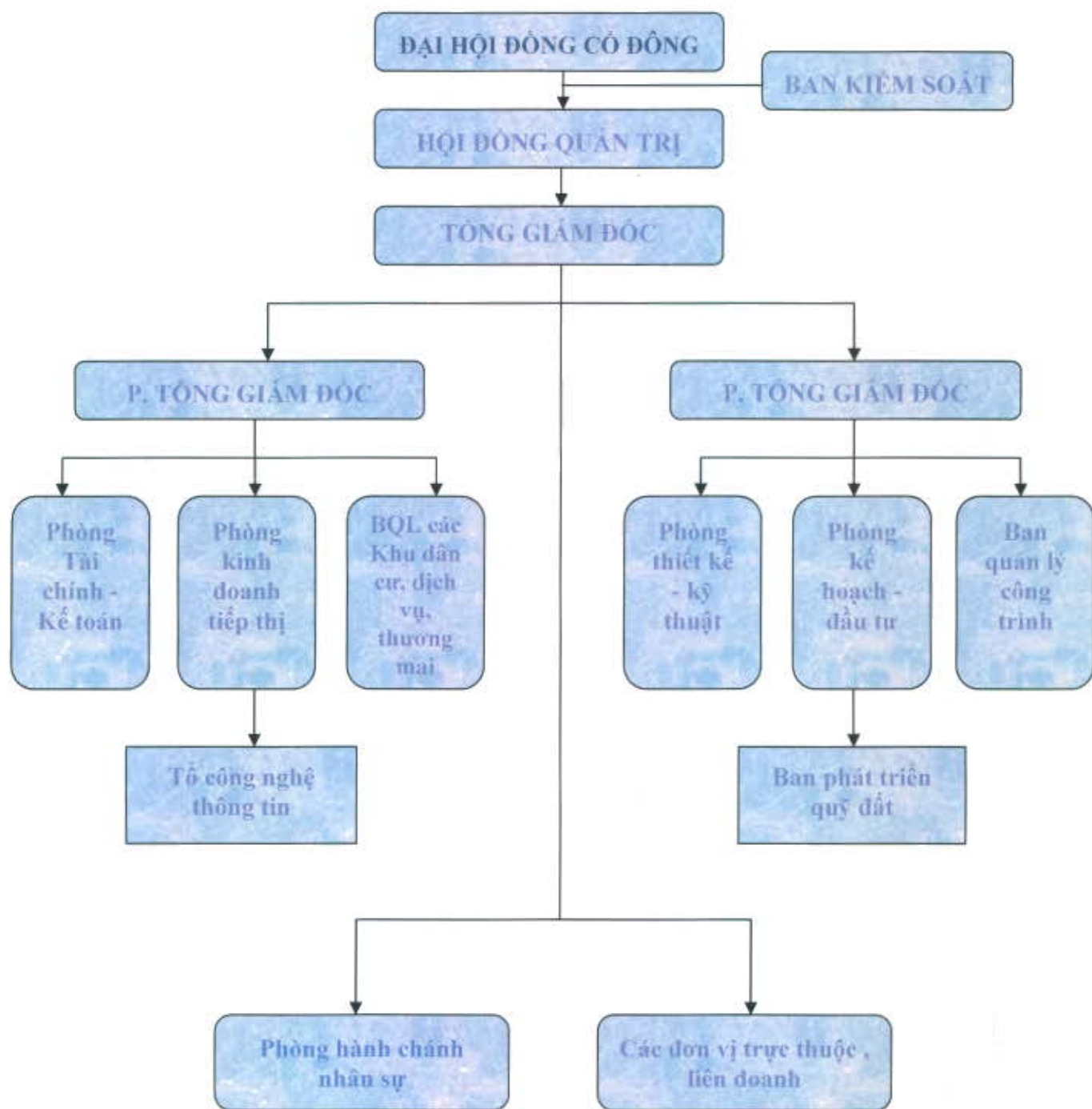
Tiêu chí	Số lượng	Tỷ lệ
Đại học	60	16,76
Cao đẳng, trung cấp,	93	25,98%
Phổ thông	205	57,26%
<b>Tổng cộng</b>	<b>358</b>	<b>100%</b>

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

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

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

## SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CỦA C21 JSC





# THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ - BAN KIỂM SOÁT

### Hội Đồng Quản Trị

Đại Hội Cổ Đông thường niên năm 2011, đã tiến hành bầu bổ sung thêm 1 thành viên Hội Đồng Quản Trị là ông Vũ Quang Hiển nâng tổng số thành viên lên 6 người.

Thành phần Hội Đồng Quản Trị bao gồm :

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

Hội Đồng Quản Trị có nhiệm vụ:

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

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

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

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

Quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông

Và các nhiệm vụ khác qui định trong điều lệ.

Hội Đồng Quản Trị gồm 6 hành viên trong đó có 3 thành viên độc lập không tham gia điều hành và Ban Kiểm Soát gồm 3 thành viên độc lập không tham gia điều hành.

Hội đồng quản trị họp 8 lần trong năm qua với sự tham gia đầy đủ các thành viên và đưa ra 10 nghị quyết:

Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
01/NQHĐQT/2011	20/01/2011	Xin ý kiến ĐHCĐ bằng văn bản thông qua điều chỉnh bỏ một số ngành trên giấy CNĐKKD
02/NQHĐQT/2011	15/02/2011	Tạm ứng cổ tức đợt 2 năm 2010
03/NQHĐQT/2011	01/03/2011	Thông qua hồ sơ đăng ký niêm yết
04/NQHĐQT/2011	16/03/2011	Tiến hành tổ chức ĐHCĐ thường niên 2011 và thông qua các văn kiện trình ĐHCĐ
05/NQHĐQT/2011	30/06/2011	Hoãn việc bổ nhiệm ông Huỳnh Sơn Phước làm TGD thay ông Trần Minh Đức theo NQ ĐHCĐ thường niên

		2011
06/NQHĐQT/2011	30/06/2011	Chọn ngày niêm yết cổ phiếu C21 tại Sở GDCK Tp.HCM.
07/NQHĐQT/2011	18/07/2011	Chọn công ty kiểm toán BCTC năm 2011
08/NQHĐQT/2011	30/07/2011	Bổ nhiệm ông Huỳnh Sơn Phước làm Tổng Giám Đốc
09/NQHĐQT/2011	05/08/2011	Mua cổ phiếu quỹ
10/NQHĐQT/2011	19/10/2011	Tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2011 bằng tiền với tỷ lệ 8% mệnh giá.

## Ban kiểm soát

Thành phần Ban Kiểm Soát :

Ông Đinh Thế Hiển - Trưởng Ban

Bà Nguyễn Thị Hồng Châu – thành viên

Ông Đinh Minh Trung – thành viên

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

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

Theo nghị quyết ĐHCĐ thường niên 2011, thù lao của HĐQT và BKS như sau:

Quản trị viên (QTV) chuyên trách: Nguyên là cán bộ của Công ty TK21: 80% mức thu nhập hàng tháng tại công ty TK21 ngay trước khi cán bộ đó nhận trách nhiệm QTV chuyên trách. Nguyên không là cán bộ công ty TK21 được hưởng thù lao bằng QTV chuyên trách nguyên là cán bộ của công ty TK21 hoặc do quyết định của HĐQT theo nguyên tắc nhất trí nhưng không làm tăng tổng quỹ thù lao cho HĐQT.

Quản trị viên không chuyên trách: là cán bộ của Công ty TK21: 12% lương của cán bộ đó. Không là cán bộ của công ty TK21 : bằng 1,5 lần thù lao của QTV không chuyên trách là cán bộ của công ty TK21 hoặc do quyết định của HĐQT theo nguyên tắc nhất trí nhưng không làm tăng tổng quỹ thù lao của HĐQT.

Trưởng ban kiểm soát: bằng thù lao QTV không chuyên trách không là cán bộ công ty. Kiểm soát viên: bằng 50% thù lao trưởng ban kiểm soát.

**\*Thưởng:** trích 01% lợi nhuận sau thuế thưởng cho HĐQT và BKS. HĐQT hưởng 80%, được chia cho các QTV theo tỷ lệ thù lao của mỗi người/tổng quỹ hoặc do HĐQT quyết định theo nguyên tắc nhất trí. BKS hưởng 20%, được chia cho Trưởng ban kiểm soát 50% quỹ thưởng cho BKS, cho mỗi KSV 25% quỹ thưởng cho BKS.

Quy định này được áp dụng từ năm 2011 đến hết nhiệm kỳ của HĐQT và BKS (đến năm 2013)

Thù lao HĐQT và BKS đã chi trong năm 2011 là: 675.773.000 đồng.



Tỷ lệ sở hữu cổ phần của HĐQT, BKS (tại ngày 31/12/2011):

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

Tỷ lệ sở hữu của cổ đông của cổ đông lớn

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

Sinh năm 1946

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

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

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

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

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

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

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

TP.HCM, ngày 26 tháng 03 năm 2011

Tổng Giám Đốc  
  
Huỳnh Sơn Phước.

PHỤ LỤC: BÁO CÁO TÀI CHÍNH



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
<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>	4.1	<b>137.713.574.272</b>	<b>139.682.824.538</b>
Tiền	111		6.300.500.681	139.682.824.538
Các khoản tương đương tiền	112		131.413.073.591	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</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>	4.2	<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>	4.3	<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	4.15	250.504.073	157.920.173
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	4.5	580.228.176	511.745.788

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỲ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>183.194.886.289</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 thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	4.7	14.192.986.266	14.456.429.190
Nguyên giá	228		16.290.397.542	16.290.397.542
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.097.411.276)	(1.833.968.352)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.8	8.150.983.983	3.891.112.770
<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>15.536.201.190</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 thuê thu nhập hoãn lại	262	4.12	2.062.920.882	15.686.394
Tài sản dài hạn khác	268	4.13	12.015.943.501	11.744.787.759
<b>Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>	4.14	<b>20.230.000</b>	<b>40.460.000</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>605.116.044.851</b>	<b>577.178.819.236</b>



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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>100.285.013.920</b>	<b>81.252.195.238</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>40.967.172.789</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	4.15	15.553.193.370	13.774.539.488
Phải trả công nhân viên	315		3.074.634.570	2.799.115.352
Chi phí phải trả	316	4.16	10.314.330.914	2.452.474.550
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.17	6.159.874.566	5.781.880.868
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.18	3.192.844.765	4.558.087.519
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
<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	4.19	58.846.423.305	49.156.015.169
Vay và nợ dài hạn	334		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	4.20	471.417.826	402.610.253
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339		-	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>498.781.098.080</b>	<b>490.051.921.214</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.21	<b>498.781.098.080</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		17.746.340.894	15.832.262.793
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		145.616.974.843	120.074.294.133
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>		<b>6.049.932.851</b>	<b>5.874.702.784</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>605.116.044.851</b>	<b>577.178.819.236</b>

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

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



**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
Kế toán trưởng



**HUỶNH SƠN PHƯỚC**  
Tổng Giám đốc

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



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

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

	Mã số	Thuyết minh	2011 VND	2010 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>		<b>145.300.225.075</b>	<b>122.545.071.946</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		903.147.709	2.966.045.951
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	5.1	<b>144.397.077.366</b>	<b>119.579.025.995</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	5.2	<b>50.623.565.505</b>	<b>37.991.660.790</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>93.773.511.861</b>	<b>81.587.365.205</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	21.467.721.876	2.970.007.426
Chi phí tài chính	22		109.924.510	26.428.548
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	12.500.000
Chi phí bán hàng	24	5.4	11.018.992.729	9.532.467.201
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.5	17.853.103.592	17.332.745.644
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>86.259.212.906</b>	<b>57.665.731.238</b>
Thu nhập khác	31	5.6	2.596.887.737	37.688.586.295
Chi phí khác	32		555.489.752	232.312.262
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>2.041.397.985</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>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>88.300.610.891</b>	<b>95.122.005.271</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	17.291.718.637	25.232.395.785
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.7	(2.047.234.488)	21.741.725
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)</b>	<b>60</b>		<b>73.056.126.742</b>	<b>69.867.867.761</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số</b>	<b>61</b>		<b>7.203.926.316</b>	<b>5.292.072.552</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (*)</b>			<b>65.852.200.426</b>	<b>64.575.795.209</b>
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ)		4.19	5.312.856.394	4.862.209.424
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ</b>	<b>62</b>	5.8	<b>60.539.344.032</b>	<b>59.713.585.785</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.8	3.168	4.200

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



**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
Kế toán trưởng



**HUYỀN SƠN PHƯỚC**  
Tổng Giám đốc

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



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

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

	Mã số	2011 VND	2010 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	88.300.610.891	95.122.005.271
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	8.043.290.169	8.085.391.658
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	-	(12.346.154)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(582.084.121)	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(18.709.797.611)	(2.055.556.913)
<b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>77.052.019.328</b>	<b>101.139.493.862</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(3.358.934.475)	8.458.546.740
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(26.838.942.127)	(26.550.320.589)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	11.231.754.607	(23.573.454.802)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	528.173.613	(202.020.860)
Tiền lãi vay đã trả	13	-	(1.395.976.772)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(15.857.363.948)	(24.635.049.914)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	6.387.183.120	1.691.238.785
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(4.790.585.367)	(3.450.426.972)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>44.353.304.751</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	(5.685.145.514)	(6.161.870.823)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	3.636.364	140.000.000
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(415.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	430.000.000	24.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(800.000.000)	(1.632.808.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	18.706.161.247	1.915.556.913
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>12.654.652.097</b>	<b>(6.130.121.910)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	-	124.890.948.471
Tiền chi mua lại cổ phiếu doanh nghiệp đã phát hành	32	(18.474.260.952)	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	5.000.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(26.000.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(41.085.030.283)	(15.429.940.051)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(59.559.291.235)</b>	<b>88.461.008.420</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ</b>	<b>50</b>	<b>(2.551.334.387)</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	582.084.121	(40.411.588)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ</b>	<b>70</b>	<b>137.713.574.272</b>	<b>139.682.824.538</b>

  
**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
 Kế toán trưởng



**HUỖNH SƠN PHƯỚC**  
 Tổng Giám đốc

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



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

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

**Công ty**

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

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

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

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



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

**Các công ty con**

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

**Vốn góp vào các công ty con :**

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 31/12/2011 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Sao Mai Thế kỷ 21	11.800.000.000	77	9.086.000.400	-
Hàm Tân Thế kỷ 21	80.000.000.000	100	80.000.000.000	-
Khải Hoàn	1.750.000.000	100	1.750.000.000	-
MTV Thế Kỷ 21	10.000.000.000	100	-	(10.000.000.000)
Cam Ranh Thế Kỷ 21	23.000.000.000	100	-	(23.000.000.000)

**Công ty liên doanh, liên kết**

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

**Vốn góp vào công ty liên doanh :**

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



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

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

**Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các công ty con được hợp nhất :

- Công ty TNHH Sao Mai Thế 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.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vào thời điểm cuối năm tài chính, các khoản mục tiền tệ (tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu và nợ phải trả) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch vào thời điểm cuối năm. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được ghi nhận như sau :

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

Năm 2010, Ban giám đốc Công ty đã chọn cách ghi nhận các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại theo hướng dẫn trong Thông tư 201/2009/TT-BTC ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính. Năm 2011, Ban Giám đốc thay đổi áp dụng theo VAS 10. Sự thay đổi này không ảnh hưởng trọng yếu đến số đầu năm trong báo cáo tài chính và các số liệu so sánh.



### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

### 3.4 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa được ghi nhận theo phương pháp kê khai thường xuyên và giá xuất kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

### 3.5 Chi phí trả trước

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

### 3.6 Tài sản cố định

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

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

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

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



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

**3.7 Tài sản cố định vô hình**

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

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

**3.8 Xây dựng cơ bản dở dang**

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

**3.9 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

**3.10 Các khoản đầu tư khác**

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

**3.11 Lợi thế thương mại**

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

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

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

**3.13 Chi phí phải trả**

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



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

**3.14 Trích lập các quỹ**

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

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

*Trên báo cáo tài chính hợp nhất*

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

**3.15 Doanh thu**

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

**3.16 Chi phí đi vay**

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

**3.17 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

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

**3.18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

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

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

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

**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tiền mặt tồn quỹ	881.228.418	1.016.654.092
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.419.272.263	21.368.475.604
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	131.413.073.591	117.297.694.842
	<u>137.713.574.272</u>	<u>139.682.824.538</u>

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

**4.2 Các khoản phải thu**

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
<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)	-
	<u>9.556.053.628</u>	<u>6.451.658.124</u>
<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)
	<u>-</u>	<u>-</u>

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

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Phải thu bán đất nền KDC Sông Giồng	1.941.973.000	1.067.893.000
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	967.010.703	1.297.323.865

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

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

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

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



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

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

**4.3 Hàng tồn kho**

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Nguyên vật liệu	1.734.066.364	1.555.901.248
Công cụ dụng cụ	223.639.093	182.785.049
Chi phí đầu tư dự án:	271.103.394.560	244.523.807.547
- Khu dân cư Sông Giồng, quận 2	488.050.964	-
- Khu dân cư Phước Long B – quận 9	125.951.296.453	112.997.347.912
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn	66.288.977.103	57.442.827.007
- Khu cao ốc – căn hộ Huỳnh Tấn Phát, quận 7	64.724.601.506	61.822.025.163
- Khu du lịch Bãi Dài – Cam Ranh	12.869.117.668	12.000.041.940
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	112.378.790	97.031.415
- Dự án Phong Điền, Bình Thuận	668.972.076	164.534.110
Hàng hóa	173.578.424	133.242.470
	<b>273.234.678.441</b>	<b>246.395.736.314</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>271.103.394.560</b>	<b>244.523.807.547</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
Thuế bãi đậu xe	308.335.976	154.211.706
Chi phí khác	219.893.286	601.221.392
	<b>586.119.972</b>	<b>939.916.250</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>580.228.176</b>	<b>511.745.788</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 năm	433.239.328	715.265.000	-	218.800.973	57.969.000	1.425.274.301
Thanh lý trong năm	-	-	-	(76.969.500)	-	(76.969.500)
Vào ngày 31/12/2011	57.250.165.791	6.601.764.869	4.479.345.802	1.288.647.807	16.868.816.115	<b>86.488.740.384</b>
<b>G. trị hao mòn lũy kế</b>						
Vào ngày 01/01/2011	20.629.946.003	3.227.524.266	4.473.383.778	1.010.062.014	6.553.351.832	35.894.267.893
Khấu hao trong năm	3.651.645.491	635.581.791	1.522.224	91.151.207	1.827.567.092	6.207.467.805
Thanh lý trong năm	-	-	-	(76.969.500)	-	(76.969.500)
Vào ngày 31/12/2011	24.281.591.494	3.863.106.057	4.474.906.002	1.024.243.721	8.380.918.924	<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	2.738.658.812	4.439.800	264.404.086	8.487.897.191	<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 tòa VND	Quyền sử dụng đất ổn định	Phí giấy phép khai thác mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
<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 KDL Mỏm Đá Chim	489.352.360	104.000.000
Chi tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	6.951.255.000	3.546.255.000
Chi phí mỏ khoáng 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 năm	-	1.280.193.924	292.185.516	1.572.379.440
Vào ngày 31/12/2011	782.375.799	16.919.178.694	1.363.532.396	<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 31/2/2011	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 mệnh giá 10.000 VND/CP	6.750.000.000	6.750.000.000
- Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12 (d)	34.000.000.000	34.000.000.000
	<b>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 Kỷ 21 (công ty liên doanh) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000331 ngày 22 tháng 8 năm 2006, theo đó, Công ty Thế Kỷ 21 góp 50% vốn điều lệ tương đương với 25 tỷ đồng, và đến ngày 31 tháng 12 năm 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 Kỷ 21 Resort được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 29 tháng 3 năm 2010 với Công ty Indochina Quảng Nam Resort Holding Ltd. và Công ty Indochina Quảng Nam Resort Holding II, được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận đầu tư số 331032000004 ngày 15 tháng 6 năm 2010, theo đó, Công ty sở hữu 25% vốn điều lệ công ty này bằng việc góp toàn bộ các khoản chi thực tế đã đầu tư xây dựng dự án khu du lịch Thế kỷ 21, Điện Ngọc, được các bên thống nhất trị giá phần góp vốn liên doanh của công ty là 27.553.448.342 VND, tương đương 1,5 triệu USD.

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

Thời gian hoạt động của liên doanh là 50 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư; và hiện nay Công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng.

(d) Đây là giá trị khoản góp vốn vào dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12 theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 11/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 thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế (được khấu trừ):		
- (Lãi) chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư tiền	(145.521.030)	-
- Chi phí trích trước chưa chi	2.208.441.912	-
- Chi phí khấu hao	-	15.686.394
	<b>2.062.920.882</b>	<b>15.686.394</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

**4.13 Tài sản dài hạn khác**

	31/12/2011 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
Kỳ quỹ phục hồi môi trường đối với mỏ bùn	71.992.564	57.836.822
Kỳ quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng	273.950.937	16.950.937
	<u>12.015.943.501</u>	<u>11.744.787.759</u>

**4.14 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 Thế Kỷ 21, được phân bổ trong thời gian 5 năm (đến năm 2012).

**4.15 Thuế**

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

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	<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	14.633.181.399	13.198.826.710
Thuế thu nhập cá nhân	304.973.400	182.426.123
Thuế tài nguyên	18.573.400	14.169.025
Phí môi trường	42.842.000	42.842.000
	<u>15.553.193.370</u>	<u>13.774.539.488</u>

**4.16 Chi phí phải trả**

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Chi phí đền bù đất KDC Sông Giồng	8.160.000.000	-
Chi phí phải trả nhà thầu	2.154.330.914	2.222.020.005
Chi phí phải trả khác	-	230.454.545
	<u>10.314.330.914</u>	<u>2.452.474.550</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 Phải trả khác, phải nộp ngắn hạn khác**

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	226.333.478	286.379.213
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ - hợp tác kinh doanh	5.312.856.394	4.862.209.424
Cổ tức phải trả	414.833.600	-
Thưởng cho Ban điều hành	-	412.000.000
Các khoản phải trả khác	205.851.094	221.292.231
	<b>6.159.874.566</b>	<b>5.781.880.868</b>

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

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

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

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	5.836.775.100	5.947.881.273
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	32.339.569.159	28.873.604.850
Indochina Land Holding 2, L.P. – Tiền ký quỹ dự án khu du lịch Thế kỷ 21, Điện Ngọc (thuyết minh tại mục 4.10(c))	6.335.550.000	-
	<b>58.846.423.305</b>	<b>49.156.015.169</b>

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

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

**4.20 Dự phòng trợ cấp mất việc làm**

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

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
<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 quỹ DPTC	-	-	-	-	-	3.033.526.762	(3.033.526.762)	-
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(3.993.396.188)	(3.993.396.188)
Điều chỉnh cho LICDTS	-	-	-	-	-	(207.000.000)	-	(207.000.000)
Chi cổ tức	-	-	-	-	-	-	(7.963.546.800)	(7.963.546.800)
Bán lại cổ phiếu quỹ	-	-	8.790.000.000	-	-	-	-	8.790.000.000
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	(40.411.588)	-	-	-	(40.411.588)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(4.862.209.424)	(4.862.209.424)
Chi thường HDQT 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 này</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	-	-	-	-	-	-	65.852.200.426	65.852.200.426
Tạm trích lập quỹ DPTC	-	-	-	-	-	1.914.078.101	(1.914.078.101)	-
Tạm trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(3.114.930.762)	(3.114.930.762)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(18.474.260.952)	-	-	-	-	(18.474.260.952)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(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)
<b>Số dư 31/12/2011</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250 (18.474.260.952)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.785.089.045</b>	<b>17.746.340.894</b>	<b>145.616.974.843</b>	<b>498.781.098.080</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

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

**Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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

**Cổ phiếu quỹ**

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

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

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

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

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị vào ngày 19 tháng 10 năm 2011, cổ tức năm 2011 được tạm chia theo tỷ lệ là 8% (tương ứng 14.881.200.800 VND).

**Cổ phiếu**

- Cổ phiếu phổ thông

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

- Cổ phiếu ưu đãi : không có

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

5.1 Doanh thu

	2011 VND	2010 VND
<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

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

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2011 VND	2010 VND
Lãi tiền gửi và tiền cho vay	18.706.161.247	1.915.556.913
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.178.760.645	1.045.032.611
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	582.084.121	-
Doanh thu tài chính khác	715.863	9.417.902
	<b>21.467.721.876</b>	<b>2.970.007.426</b>

5.4 Chi phí bán hàng

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

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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