

MỤC LỤC

PHẦN I: THÔNG TIN CHUNG

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY

2. THÔNG TIN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

3. THÔNG TIN VỀ CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHÍNH

4. THÔNG TIN VỀ CÁC RỦI RO CHÍNH

5. THÔNG TIN VỀ CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHÍNH

6. THÔNG TIN VỀ CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHÍNH

7. THÔNG TIN VỀ CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHÍNH

8. THÔNG TIN VỀ CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHÍNH

**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012**



## MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	1-3
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN</b>	4
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán	5-8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11-29



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

Hội đồng Quản trị hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

**1. Công ty**

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

Cổ phiếu của Công ty đã được chấp thuận niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2011 với mã chứng khoán là C21.

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

**Công ty con**

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



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

---

- 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%Hiện nay Công ty đang làm thủ tục giải thể theo Nghị quyết Hội đồng Quản Trị ngày 18 tháng 1 năm 2013.

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

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

**Hội đồng Quản trị**

Ông Trần Minh Đức	Chủ tịch
Ông Huỳnh Sơn Phước	Thành viên
Ông Đặng Hồng Ân	Thành viên
Ông Vũ Văn Bình	Thành viên
Ông Trần Công Tuấn	Thành viên
Ông Louis T. Nguyễn	Thành viên (được bổ nhiệm vào ngày 20 tháng 6 năm 2012)
Ông Vũ Quang Hiến	Thành viên (từ nhiệm vào ngày 7 tháng 4 năm 2012)

**Ban Kiểm soát**

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

**Ban điều hành**

Ông Huỳnh Sơn Phước	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Hồng Ân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Công Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm vào ngày 1 tháng 7 năm 2012)
Ông Nguyễn Mạnh Hào	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Minh Tần	Kế toán trưởng

**3. Đánh giá tình hình kinh doanh**

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

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

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

**5. Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán BDO được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

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

Ban Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty được yêu cầu:

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

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

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

**7. Phê duyệt các báo cáo tài chính**

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.



**Ông TRẦN MINH ĐỨC**  
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2013



Số : 21CEN(A) /016.12

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN**về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 của  
**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21****Kính gửi: Quý Cổ đông  
Các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban Giám đốc**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính gồm : Bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (gọi tắt là "Công ty"), được trình bày từ trang 5 đến trang 29 kèm theo.

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

**Cơ sở ý kiến**

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

**Kết luận**

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính đính kèm theo đây, đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21, và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.



---

**NGUYỄN THỊ THÚY NGÀ**  
Giám đốc  
Chứng chỉ KTV số 0428/KTV

---

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN BDO – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>367.548.825.153</b>	<b>386.842.452.446</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>95.032.821.527</b>	<b>49.344.570.281</b>
Tiền	111		6.530.839.005	2.673.381.109
Các khoản tương đương tiền	112		88.501.982.522	46.671.189.172
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>	<b>4.2</b>	<b>2.708.207.206</b>	<b>66.753.707.268</b>
Phải thu khách hàng	131		404.516.102	2.957.748.377
Trả trước cho người bán	132		198.262.300	354.320.800
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	116.351.828
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135		2.433.228.804	63.653.086.263
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(327.800.000)	(327.800.000)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.3</b>	<b>269.541.596.384</b>	<b>270.434.422.484</b>
Hàng tồn kho	141		269.541.596.384	270.434.422.484
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>266.200.036</b>	<b>309.752.413</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		187.868.422	56.345.680
Thuế GTGT được khấu trừ	152		81.614	202.756.733
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		78.250.000	50.650.000



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>225.788.795.094</b>	<b>182.291.165.762</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		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>255.776.573</b>	<b>236.328.898</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	4.4	255.776.573	236.328.898
Nguyên giá	222		4.357.085.631	4.288.250.304
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.101.309.058)	(4.051.921.406)
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		-	-
Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45.662.840)	(45.662.840)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	4.5	<b>15.173.732.539</b>	<b>16.746.111.979</b>
Nguyên giá	241		35.811.198.868	35.811.198.868
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(20.637.466.329)	(19.065.086.889)
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.6	<b>210.359.285.982</b>	<b>151.575.804.003</b>
Đầu tư vào công ty con	251		90.917.150.000	90.917.150.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		119.625.256.342	57.983.756.342
Đầu tư dài hạn khác	258		40.750.000.000	40.750.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(40.933.120.360)	(38.075.102.339)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	<b>13.732.920.882</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.13	-	2.062.920.882
Tài sản dài hạn khác	268		-	11.670.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>593.337.620.247</b>	<b>569.133.618.208</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>95.851.357.968</b>	<b>81.665.665.560</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>30.111.454.358</b>	<b>22.544.923.727</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
Phải trả cho người bán	312	4.7	762.176.210	1.296.646.581
Người mua trả tiền trước	313		361.309.552	356.900.929
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.8	3.332.428.788	3.969.872.594
Phải trả công nhân viên	315		945.714.250	-
Chi phí phải trả	316	4.9	3.571.907.647	8.833.767.647
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.10	16.286.172.800	6.005.178.536
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.11	4.851.745.111	2.082.557.440
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>65.739.903.610</b>	<b>59.120.741.833</b>
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	4.12	61.393.372.515	58.846.423.305
Vay và nợ dài hạn	334		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	4.13	4.346.531.095	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	4.14	-	274.318.528
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>497.486.262.279</b>	<b>487.467.952.648</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.15	<b>497.486.262.279</b>	<b>487.467.952.648</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)	(18.474.260.952)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		13.317.849.091	13.317.849.091
Quỹ dự phòng tài chính	418		19.336.371.000	16.838.340.894
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		143.199.348.890	135.679.069.365
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>593.337.620.247</b>	<b>569.133.618.208</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Ngày 31 tháng 12 năm 2012

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
Ngoại tệ các loại			
- USD	4.1	362.853,49	325.675,04



**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
Người lập/ Kế toán trưởng



**HUYNH SƠN PHƯỚC**  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2013

167-C  
NHÂN  
TY T  
TOÁ  
Đ  
CHÍ M  
HỒ C

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	2012 VND	2011 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>		<b>26.284.775.060</b>	<b>53.908.144.631</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	5.1	<b>26.284.775.060</b>	<b>53.908.144.631</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	5.2	<b>8.686.435.681</b>	<b>16.439.994.630</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>17.598.339.379</b>	<b>37.468.150.001</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	23.878.623.827	35.951.477.559
Chi phí tài chính	22	5.4	2.859.660.738	23.535.669.192
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-
Chi phí bán hàng	24		79.417.770	68.152.205
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.5	10.072.683.467	8.890.112.364
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>28.465.201.231</b>	<b>40.925.693.799</b>
Thu nhập khác	31	5.6	37.732.081.671	2.568.980.816
Chi phí khác	32		60.906.020	446.534.452
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>37.671.175.651</b>	<b>2.122.446.364</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>66.136.376.882</b>	<b>43.048.140.163</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	6.353.789.248	6.829.499.018
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.7	6.409.451.977	(2.062.920.882)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)</b>			<b>53.373.135.657</b>	<b>38.281.562.027</b>
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ)		4.12	5.247.064.343	5.312.856.394
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>48.126.071.314</b>	<b>32.968.705.633</b>

(\*): 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**  
Người lập/ Kế toán trưởng



**HUYỀN SƠN PHƯỚC**  
Tổng Giám đốc


TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2013




**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Mã số	2012 VND	2011 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	66.136.376.882	43.048.140.163
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.657.179.492	1.618.927.666
Các khoản dự phòng	03	2.858.018.021	23.425.744.682
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	(582.084.121)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(54.443.909.327)	(33.190.632.793)
<b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>16.207.665.068</b>	<b>34.320.095.597</b>
Giảm/ (tăng) các khoản phải thu	09	64.032.075.181	(62.772.004.449)
Tăng hàng tồn kho	10	(17.396.252.036)	(26.075.149.047)
Tăng các khoản phải trả	11	7.565.837.549	8.963.134.561
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(131.522.742)	268.707.578
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(6.927.222.614)	(12.412.241.941)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	2.395.324.710	6.347.490.260
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(2.439.469.112)	(2.865.047.423)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>63.306.436.004</b>	<b>(54.225.014.864)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm tài sản cố định	21	(104.247.727)	(150.357.480)
Tiền thu thanh lý tài sản cố định	22	1.363.636	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	15.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.118.500.000)	(800.000.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	23.878.623.827	33.190.632.793
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>22.657.239.736</b>	<b>32.255.275.313</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền mua cổ phiếu quỹ	32	-	(18.474.260.952)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(40.275.424.494)	(34.415.030.283)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(40.275.424.494)</b>	<b>(52.889.291.235)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ</b>	<b>50</b>	<b>45.688.251.246</b>	<b>(74.859.030.786)</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ</b>	<b>60</b>	<b>49.344.570.281</b>	<b>123.621.516.946</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	582.084.121
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ</b>	<b>70</b>	<b>95.032.821.527</b>	<b>49.344.570.281</b>

  
 NGUYỄN THỊ MINH TÂN  
 Người lập/ Kế toán trưởng

  
 HUỖNH SƠN PHƯỚC  
 Tổng Giám đốc  
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2013



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

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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

Cổ phiếu của Công ty đã được chấp thuận niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2011 với mã chứng khoán là C21.

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

Trong năm tài chính này, hoạt động chủ yếu của Công ty là cho thuê văn phòng và đầu tư các dự án du lịch.

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

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

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

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, tổng số nhân viên của Công ty là 66 người (vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 73 người).





## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

## 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong năm, các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá hối đoái tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Vào thời điểm cuối năm tài chính, các tài sản bằng tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch vào thời điểm cuối năm.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và chênh lệch đánh giá lại được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

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



#### 3.4 Hàng tồn kho

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

Phần mềm kế toán được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được phân bổ trong thời gian 3 năm. Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 45.662.840 VND.

#### 3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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



### **3.8 Các khoản đầu tư**

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

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.

### **3.9 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.

### **3.10 Chi phí phải trả**

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

### **3.11 Trích lập các quỹ**

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

### **3.12 Doanh thu**

#### ***Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ***

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.

#### ***Doanh thu từ tiền lãi***

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

#### ***Doanh thu từ lợi nhuận được chia***

Doanh thu từ lợi nhuận được chia được ghi nhận khi quyền nhận lợi nhuận được xác lập.



### 3.13 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

### 3.14 Các bên có liên quan

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

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

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Khải Hoàn	Việt Nam	Công ty con
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	Việt Nam	Công ty liên doanh
Báo Tuổi trẻ	Việt Nam	Cổ đồng

## 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

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tiền mặt tồn quỹ	169.198.674	235.180.231
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.361.640.331	2.438.200.878
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	88.501.982.522	46.671.189.172
	<b>95.032.821.527</b>	<b>49.344.570.281</b>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn không quá 3 tháng có gốc ngoại tệ là 362.853,49 USD tương đương 7.557.512.492 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

**4.2 Các khoản phải thu**

		<b>31/12/2012</b> VND	<b>01/01/2012</b> VND
Phải thu khách hàng	(a)	404.516.102	2.957.748.377
Ứng trước cho nhà cung cấp		198.262.300	354.320.800
Phải thu nội bộ		-	116.351.828
Các khoản phải thu khác	(b)	2.433.228.804	63.653.086.263
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(c)	(327.800.000)	(327.800.000)
		<b>2.708.207.206</b>	<b>66.753.707.268</b>

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

		<b>31/12/2012</b> VND	<b>01/01/2012</b> VND
Phải thu bán đất nền KDC Sông Giồng		132.651.000	1.941.973.000
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm		227.602.103	967.010.703
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, phí dịch vụ tại cao ốc YOCO		44.262.999	48.764.674
		<b>404.516.102</b>	<b>2.957.748.377</b>

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

		<b>31/12/2012</b> VND	<b>01/01/2012</b> VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng		12.684.074	51.683.124
Phải thu nhân viên/cho mượn tiền		289.500.000	397.300.000
Phải thu tiền cho công ty con mượn		-	61.174.782.409
Kỳ quỹ đền bù đất KDC Sông Giồng		1.683.244.730	1.683.244.730
Phải thu khác	(*)	447.800.000	346.076.000
		<b>2.433.228.804</b>	<b>63.653.086.263</b>

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

(c) Biến động trong năm của dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau :

	<b>2012</b> VND	<b>2011</b> VND
Số dư đầu năm	327.800.000	327.800.000
Trích lập trong năm	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>327.800.000</b>	<b>327.800.000</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

**4.3 Hàng tồn kho**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Sông Giồng, quận 2	8.486.730.173	488.050.964
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	125.996.929.364	125.951.296.453
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn	69.866.959.650	66.288.977.103
- Khu cao ốc – căn hộ Huỳnh Tấn Phát, Quận 7	64.882.055.294	64.724.601.506
- Khu du lịch Bãi Dài – Cam Ranh (*)	-	12.869.117.668
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	308.921.903	112.378.790
	<b>269.541.596.384</b>	<b>270.434.422.484</b>

Chi phí đầu tư vào các dự án theo tính chất bao gồm:

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	238.430.009.100	242.405.395.187
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng và thiết kế, đo vẽ	29.182.564.035	25.677.749.233
Chi phí lãi vay được vốn hóa	1.395.976.772	1.395.976.772
Các chi phí khác	533.046.477	955.301.292
	<b>269.541.596.384</b>	<b>270.434.422.484</b>

(\*) Trong năm 2012, chi phí đầu tư vào dự án khu du lịch Bãi Dài, Cam Ranh được chuyển thành khoản đầu tư vào Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài (thuyết minh 4.6(g)).

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

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2012	591.101.119	2.832.521.662	864.627.523	4.288.250.304
Mua sắm trong năm	26.000.000	-	78.247.727	104.247.727
Thanh lý trong năm	-	-	(35.412.400)	(35.412.400)
Vào ngày 31/12/2012	<b>617.101.119</b>	<b>2.832.521.662</b>	<b>907.462.850</b>	<b>4.357.085.631</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2012	489.941.271	2.832.521.662	729.458.473	4.051.921.406
Khấu hao trong năm	28.595.451	-	56.204.601	84.800.052
Giảm do thanh lý	-	-	(35.412.400)	(35.412.400)
Vào ngày 31/12/2012	<b>518.536.722</b>	<b>2.832.521.662</b>	<b>750.250.674</b>	<b>4.101.309.058</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2012	101.159.848	-	135.169.050	236.328.898
Vào ngày 31/12/2012	<b>98.564.397</b>	<b>-</b>	<b>157.212.176</b>	<b>255.776.573</b>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.962.272.440 VND (2011 là 3.997.684.840 VND).



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

**4.5 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 01/01/2012	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	35.811.198.868
Vào ngày 31/12/2012	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	<b>35.811.198.868</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2012	782.375.799	16.919.178.694	1.363.532.396	19.065.086.889
Khấu hao trong năm	-	1.280.193.924	292.185.516	1.572.379.440
Vào ngày 31/12/2012	782.375.799	18.199.372.618	1.655.717.912	<b>20.637.466.329</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2012	2.151.533.451	8.653.473.090	5.941.105.438	16.746.111.979
Vào ngày 31/12/2012	2.151.533.451	7.373.279.166	5.648.919.922	<b>15.173.732.539</b>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.312.811.949 VND (2011 là 4.312.811.949 VND).

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

		31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Đầu tư vào công ty con		90.917.150.000	90.917.150.000
- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỳ 21	(a)	9.187.150.000	9.187.150.000
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỳ 21	(b)	80.000.000.000	80.000.000.000
- Công ty TNHH TM XD Khải Hoàn	(c)	1.730.000.000	1.730.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		119.625.256.342	57.983.756.342
- Công ty TNHH Tân Uyên	(d)	15.000.000.000	15.000.000.000
- Công ty cổ phần Codona Thế Kỳ 21	(e)	16.548.808.000	15.430.308.000
- Công ty cổ phần Indochina Thế Kỳ 21 Resort	(f)	27.553.448.342	27.553.448.342
- Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	(g)	60.523.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác		40.750.000.000	40.750.000.000
- Mua 675.000 CP Chứng khoán Viễn Đông mệnh giá 10.000 VND/CP	(h)	6.750.000.000	6.750.000.000
- Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12	(i)	34.000.000.000	34.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính		(40.933.120.360)	(38.075.102.339)
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỳ 21	(b)	(24.168.544.677)	(23.425.744.682)
- Công ty TNHH Tân Uyên	(d)	(15.000.000.000)	(14.649.357.657)
- Công ty Chứng khoán Viễn Đông	(h)	(1.764.575.683)	-
		<b>210.359.285.982</b>	<b>151.575.804.003</b>

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





**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**

- (b) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 (chiếm 100% vốn điều lệ) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH một thành viên số 4804000001 ngày 24 tháng 6 năm 2003, đã đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 9 tháng 11 năm 2011. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim.

Đến 31 tháng 12 năm 2012, Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 vẫn đang trong tình trạng lỗ và Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này.

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

- (d) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH Tân Uyên (công ty liên kết, chiếm 41% vốn điều lệ của Công ty này); tuy nhiên đến nay công ty này đã ngưng hoạt động do tình hình thua lỗ, các bên tham gia đầu tư vẫn chưa thống nhất việc tuyên bố phá sản và toàn bộ tài sản đã được giao cho Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam – đại diện cho các chủ nợ – để bán thanh lý tài sản giải quyết nợ quá hạn tại Ngân hàng. Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất 100% cho khoản đầu tư này.

- (e) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (công ty liên doanh) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000331 ngày 22 tháng 8 năm 2006, theo đó, Công ty góp 50% vốn điều lệ tương đương với 25 tỷ đồng, và đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 Công ty đã góp được 16.548.808.000 VND. Hiện nay, công ty này đang trong giai đoạn quy hoạch và đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.

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

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

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

- (g) Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 25 tháng 10 năm 2012 với Công ty Soleman Servisec S.A, được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận đầu tư số 37122000410 ngày 12 tháng 12 năm 2012, theo đó, Công ty sở hữu 72,50% 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 Bãi Dài, Cam Ranh, Khánh Hòa, được các bên thống nhất trị giá phần góp vốn liên doanh của Công ty là 60.523.000.000 VND, tương đương 2,9 triệu USD.

Ngoài ra, vào ngày 8 tháng 1 năm 2013, Công ty có thỏa thuận với Công ty Soleman Services S.A sẽ tiến hành chuyển nhượng 52,5% vốn góp của Công ty trong dự án cho Công ty Soleman Services S.A. với giá trị chuyển nhượng là 43,827 tỷ VND tương đương với 2,1 triệu USD; và Công ty Soleman Services S.A. đã chuyển 10.414.000.000 VND tương đương 500.000,00 USD để ứng trước cho việc chuyển nhượng này, .

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



**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**

- (h) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty cổ phần chứng khoán Viễn Đông (chiếm 5% vốn điều lệ của Công ty này). Đến 31 tháng 12 năm 2012, khoản lỗ lũy kế của Công ty Chứng khoán Viễn Đông là 35 tỷ VND. Công ty đã lập dự phòng cho khoản tổn thất tài chính này.
- (i) 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 2012, Công ty đã góp 34 tỷ đồng để chi trả chi phí quyền sử dụng đất.

Biến động trong năm của dự phòng giảm giá đầu tư tài chính như sau :

	<b>2012</b> VND	<b>2011</b> VND
Số dư đầu năm	38.075.102.339	14.649.357.657
Trích lập trong năm	2.858.018.021	23.425.744.682
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>40.933.120.360</b>	<b>38.075.102.339</b>

**4.7 Phải trả người bán**

	<b>31/12/2012</b> VND	<b>01/01/2012</b> VND
Phải trả người bán – bên thứ ba	<b>762.176.210</b>	<b>1.296.646.581</b>

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

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

	<b>31/12/2012</b> VND	<b>01/01/2012</b> VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.190.774.469	3.764.207.835
Thuế thu nhập cá nhân	141.654.319	205.664.759
	<b>3.332.428.788</b>	<b>3.969.872.594</b>

**4.9 Chi phí phải trả**

	<b>31/12/2012</b> VND	<b>01/01/2012</b> VND
Chi phí đền bù đất dự án Sông Giồng	1.500.000.000	8.160.000.000
Chi phí hạ tầng dự án Sông Giồng	471.949.465	673.767.647
Chi phí tư vấn dự án	1.599.958.182	-
	<b>3.571.907.647</b>	<b>8.833.767.647</b>

Theo bản án dân sự phúc thẩm số 662/2011/DS-PT ngày 10 tháng 6 năm 2011, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quyết định buộc Công ty có trách nhiệm bồi thường cho bà Phan Thị Sờ là 8,16 tỷ VND, là tiền đền bù đất trong dự án xây dựng khu dân cư, và Công ty đã ghi nhận nghĩa vụ phải trả này trong năm 2011. Tuy nhiên, theo Quyết định giám đốc thẩm số 116/2012/DS-GĐT ngày 28 tháng 2 năm 2012, Tòa dân sự tòa án nhân dân tối cao quyết định hủy bản án dân sự phúc thẩm trên và giao hồ sơ cho tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại, bởi xét thấy "Khi xét xử sơ thẩm, tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đất nông nghiệp theo giá thị trường và buộc Công ty bồi thường cho bà Sờ với số tiền 1,5 tỷ VND là thỏa đáng". Và trong báo cáo tài chính năm 2012, Công ty đã hoàn nhập dự phòng chi phí đền bù đất là 6.660.000.000 VND (xem thêm tại thuyết minh 5.6).

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	142.820.467	191.678.749
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ/ hợp tác kinh doanh	5.247.064.343	5.312.856.394
Cổ tức còn phải trả	291.370.400	414.833.600
Công ty Soleman Services S.A. – liên quan dự án Bãi Dài (thuyết minh tại mục 4.6(g))	10.414.000.000	-
Các khoản phải trả khác	190.917.590	85.809.793
	<b>16.286.172.800</b>	<b>6.005.178.536</b>

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

	2012 VND	2011 VND
Số dư đầu năm	2.082.557.440	3.033.526.762
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	2.668.656.783	1.914.078.101
Sử dụng quỹ		
- Sử dụng chi tiêu	(1.899.469.112)	(865.047.423)
- Tạm chi cho nhân viên mượn	-	(2.000.000.000)
- Thu lại tiền cho nhân viên mượn	2.000.000.000	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.851.745.111</b>	<b>2.082.557.440</b>

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

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	5.835.999.810	5.836.775.100
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	34.887.293.659	32.339.569.159
Indochina Land Holding 2, L.P. – liên quan dự án Điện Ngọc (thuyết minh tại mục 4.6(f))	6.335.550.000	6.335.550.000
	<b>61.393.372.515</b>	<b>58.846.423.305</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 2012, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 5.247.064.343 VND (năm 2011 là 5.312.856.394 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

**4.13 Thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả/ (tài sản thuế thu nhập hoãn lại) phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế/ (được khấu trừ) :		
Chênh lệch tăng do đánh giá lại tài sản khi góp vốn liên doanh - Dự án Bãi Dài (*)	5.093.986.977	-
Lãi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện	145.521.030	145.521.030
Chi phí phải trả	(892.976.912)	(2.208.441.912)
	<b>4.346.531.095</b>	<b>(2.062.920.882)</b>

(\*) : Khoản chênh lệch tăng do đánh giá lại giá trị quyền sử dụng đất đem góp vốn vào liên doanh khu nghỉ dưỡng Bãi Dài, Cam Ranh là 30.563.921.864 VND, và theo quy định hiện hành, Công ty tính dẫn khoản thu nhập này vào lợi nhuận tính thuế trong thời gian 3 năm (kể từ năm 2012).

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

	2012 VND	2011 VND
Số dư đầu năm	274.318.528	312.022.288
Trích lập quỹ trong năm	-	32.538.540
Sử dụng quỹ trong năm	(22.709.000)	(70.242.300)
Hoàn nhập	(251.609.528)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>274.318.528</b>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty thực hiện hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm theo quy định của Thông tư 180/2012/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn xử lý tài chính về chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động tại doanh nghiệp.

CÔNG TY CỔ PHẦN THÊ KỲ 21

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

### 4.15 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 ("CLTG") VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính("DPTC") VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Năm trước</b>								
Số dư 01/01/2011	193.363.710.000	146.743.244.250	-	253.320.993	13.317.849.091	14.924.262.793	136.506.174.393	505.108.561.520
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	38.281.562.027	38.281.562.027
Tạm trích lập quỹ DPTC	-	-	-	-	-	1.914.078.101	(1.914.078.101)	-
Tạm trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(1.914.078.101)	(1.914.078.101)
Mua cổ phiếu quỹ	-	(18.474.260.952)	-	-	-	-	-	(18.474.260.952)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(29.967.654.459)	(29.967.654.459)
Hoàn nhập CLTG	-	-	-	(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</b>	<b>(18.474.260.952)</b>	<b>-</b>	<b>13.317.849.091</b>	<b>16.838.340.894</b>	<b>135.679.069.365</b>	<b>487.467.952.648</b>
<b>Năm nay</b>								
Số dư 01/01/2012	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	-	13.317.849.091	16.838.340.894	135.679.069.365	487.467.952.648
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	53.373.135.657	53.373.135.657
Trích lập quỹ DPTC	-	-	-	-	-	2.498.030.106	(2.498.030.106)	-
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(2.668.656.783)	(2.668.656.783)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(34.839.104.900)	(34.839.104.900)
Chi thưởng HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	-	(600.000.000)	(600.000.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(5.247.064.343)	(5.247.064.343)
<b>Số dư 31/12/2012</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>(18.474.260.952)</b>	<b>-</b>	<b>13.317.849.091</b>	<b>19.336.371.000</b>	<b>143.199.348.890</b>	<b>497.486.262.279</b>

**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** : Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã mua lại 1.000.000 cổ phiếu quỹ với tổng số tiền là 18.474.260.952 VND.



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

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

	2012 VND	2011 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	193.363.710.000	193.363.710.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Trừ : Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá)	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	183.363.710.000	183.363.710.000
Chia cổ tức trong năm	34.839.104.900	29.967.654.459
- Chia cổ tức năm trước	16.502.733.900	15.086.453.659
- Tạm chia cổ tức năm nay	18.336.371.000	14.881.200.800

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 vào ngày 7 tháng 4 năm 2012, cổ tức năm 2011 được chia theo tỷ lệ là 17%, trong đó năm 2011 đã tạm chia 14.881.200.800 VND (8%), năm 2012 chỉ 9% còn lại (tương ứng 16.502.733.900 VND).

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị ngày 17 tháng 9 năm 2012, cổ tức năm 2012 được tạm chia theo tỷ lệ là 10% mệnh giá (tương ứng 18.336.371.000 VND).

**Cổ phiếu**

	31/12/2012	01/01/2012
- Cổ phiếu phổ thông		
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)	(1.000.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.336.371	18.336.371
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND
- Cổ phiếu ưu đãi : không có		

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

**5.1 Doanh thu**

	2012 VND	2011 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	23.114.267.967	23.026.622.044
Doanh thu bán đất nền	-	28.007.380.000
Doanh thu dịch vụ chung cư	3.147.325.276	2.834.824.200
Doanh thu dịch vụ khác	23.181.817	39.318.387
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>26.284.775.060</b>	<b>53.908.144.631</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	2012 VND	2011 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	7.294.992.883	6.859.750.322
Giá vốn đất nền	-	8.287.816.132
Phí dịch vụ chung cư	1.391.442.798	1.292.428.176
	<b>8.686.435.681</b>	<b>16.439.994.630</b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	2012 VND	2011 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	8.478.623.827	10.860.632.793
Cổ tức, lợi nhuận được chia	15.400.000.000	22.330.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	2.760.844.766
	<b>23.878.623.827</b>	<b>35.951.477.559</b>

**5.4 Chi phí tài chính**

	2012 VND	2011 VND
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	2.858.018.021	23.425.744.682
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.642.717	109.924.510
	<b>2.859.660.738</b>	<b>23.535.669.192</b>

**5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	2012 VND	2011 VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.804.300.783	5.485.922.527
Chi phí khấu hao tài sản	29.749.461	16.298.488
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	3.238.633.223	3.387.891.349
	<b>10.072.683.467</b>	<b>8.890.112.364</b>

**5.6 Thu nhập khác**

	2012 VND	2011 VND
Nhà nước hoàn trả lại chi phí đầu tư trên 3ha tại dự án Điện Ngọc	-	2.553.198.000
Hoàn nhập dự phòng chi phí bồi thường đất tại khu dân cư Bình Trưng 2	6.660.000.000	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản khu du lịch Bãi Dài khi góp vốn liên doanh	30.563.921.864	-
Hoàn nhập dự phòng trợ cấp mất việc làm	251.609.528	-
Thu thanh lý tài sản cố định	1.363.636	-
Thu khác	255.186.643	15.782.816
	<b>37.732.081.671</b>	<b>2.568.980.816</b>



5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	2012 VND	2011 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.353.789.248	6.829.499.018
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	6.409.451.977	(2.062.920.882)
	<b>12.763.241.225</b>	<b>4.766.578.136</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2012 VND</b>	<b>2011 VND</b>
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	66.136.376.882	43.048.140.163
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chênh lệch vĩnh viễn		
Chi phí không được khấu trừ	316.588.020	545.327.300
Lợi nhuận không chịu thuế (lợi nhuận được chia từ công ty con)	(15.400.000.000)	(22.330.000.000)
Chênh lệch tạm thời		
Chi phí trích trước chưa chi	1.599.958.182	8.160.000.000
Chi phí trích trước đã chi/hoàn nhập	(6.861.818.182)	(735.780.000)
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư	-	(582.084.121)
Chênh lệch đánh giá tài sản dự án Bãi Dài	(20.375.947.909)	-
<b>Lợi nhuận tính thuế</b>	<b>25.415.156.993</b>	<b>28.105.603.342</b>
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành	6.353.789.248	7.026.400.836
Chi phí thuế TNDN đã tạm nộp 2% theo tiến độ doanh thu chưa thực hiện năm 2009	-	(196.901.818)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>6.353.789.248</b>	<b>6.829.499.018</b>
<b>Chi phí/ (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>2012 VND</b>	<b>2011 VND</b>
Chi phí/ (thu nhập) thuế hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế		
- Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư tiền	-	145.521.030
- Chi phí phải trả	1.315.465.000	(2.208.441.912)
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản đem liên doanh	5.093.986.977	-
	<b>6.409.451.977</b>	<b>(2.062.920.882)</b>

## 6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

Các nghiệp vụ chủ yếu không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	2012 VND
Chuyển dự án mà Công ty đang đầu tư (Khu du lịch Bãi Dài, Cam Ranh) thành vốn góp vào Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	18.289.078.136
Chuyển khoản ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư khu du lịch Bãi Dài, Cam Ranh thành vốn góp vào Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	11.670.000.000
Chênh lệch tăng do đánh giá lại tài sản khi góp vốn vào Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	30.563.921.864

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh, bao gồm : đầu tư và kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng và dịch vụ khác

Kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : triệu VND

	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Doanh thu bán cho bên ngoài	-	28.007	26.261	25.862	23	39	26.284	53.908
Giá vốn	-	(8.288)	(8.686)	(8.151)	-	-	(8.686)	(16.439)
<b>Kết quả bộ phận</b>	<b>-</b>	<b>19.719</b>	<b>17.575</b>	<b>17.711</b>	<b>23</b>	<b>39</b>	<b>17.598</b>	<b>37.469</b>
Chi phí không phân bổ							(10.152)	(8.958)
Doanh thu tài chính							23.879	35.951
Chi phí tài chính							(2.860)	(23.536)
Lợi nhuận/(lỗ) khác	37.224	-	-	-	447	2.122	37.671	2.122
Thuế TNDN hiện hành							(6.354)	(6.829)
Thuế TNDN hoãn lại							(6.409)	2.062
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>							<b>53.373</b>	<b>38.281</b>
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	26	233	78	-	104	233
Chi phí khấu hao	-	-	1.627	1.602	30	16	1.657	1.618

Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : triệu VND

	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Khác		Cộng	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Tài sản bộ phận	272.003	286.084	15.880	18.146	210.433	151.601	498.316	455.831
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	95.021	113.303
<b>Cộng tài sản</b>							<b>593.337</b>	<b>569.134</b>
Nợ phải trả bộ phận	39.246	42.471	26.152	25.840	17.297	6.336	82.695	74.647
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	13.156	7.019
<b>Cộng nợ phải trả</b>							<b>95.851</b>	<b>81.666</b>

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý không được lập do Công ty hoạt động trong lãnh thổ Việt Nam.



**8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

Công ty có các tài sản tài chính như : các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty.

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	95.033	49.345	95.033	49.345
Phải thu khách hàng	405	2.958	405	2.958
Phải thu khác	2.105	63.325	2.105	63.325
	<b>97.543</b>	<b>115.628</b>	<b>97.543</b>	<b>115.628</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	762	1.297	762	1.297
Các khoản phải trả khác	19.567	14.424	19.567	14.424
	<b>20.329</b>	<b>15.721</b>	<b>20.329</b>	<b>15.721</b>

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011. Tuy nhiên Ban Giám đốc ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

Công ty có thể gặp phải các rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

- Rủi ro thị trường : Hoạt động của Công ty sẽ chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất, chủ yếu liên quan đến tiền gửi ngân hàng và khi lãi suất giảm làm thu nhập tài chính của Công ty giảm.
- Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng giao dịch không thực hiện được các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng), tuy nhiên Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng có uy tín tại Việt Nam. Ban Giám đốc không nhận thấy có rủi ro tín dụng đáng kể nào từ các tài khoản tiền gửi này.
- Rủi ro thanh khoản : là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn, chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau. Công ty quản lý tính thanh khoản thông qua việc duy trì lượng tiền mặt, tương đương tiền đủ đáp ứng cho hoạt động của Công ty và giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động này. Ban Giám đốc cho rằng mức rủi ro đối với việc trả nợ là thấp và Công ty có đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

**9. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

**9.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên có liên quan**

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

Nội dung nghiệp vụ	2012 VND	2011 VND
<b>Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21</b>		
Lợi nhuận được chia	15.400.000.000	22.330.000.000
<b>Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21</b>		
Cho mượn tiền	-	60.001.000.000
Thu lại tiền cho mượn	61.174.782.409	-
<b>Báo Tuổi Trẻ</b>		
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.247.064.343	5.312.856.394
<b>Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài</b>		
Góp vốn	60.523.000.000	-
<b>Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21</b>		
Góp vốn	1.118.500.000	-

Vào ngày kết thúc năm tài chính, số dư phải trả với các bên có liên quan như sau :

Nội dung nghiệp vụ	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
<b>Báo Tuổi Trẻ</b>		
Phải trả - lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.247.064.343	5.312.856.394

Thù lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc trong năm như sau :

	2012 VND	2011 VND
Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác	3.333.501.450	3.317.973.000

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

Công ty	Mối quan hệ	Vốn còn phải góp so với đăng ký VND
Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21	Công ty con	10.000.000.000
Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21	Công ty liên doanh	8.451.192.000
		<b>18.451.192.000</b>



**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
 Người lập/ Kế toán trưởng



**HUYNH SƠN PHƯỚC**  
 Tổng Giám đốc  
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2013