

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5-8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11-34

33767  
CHI NH  
NG TY  
KIỂM  
BD  
TP. HỒ  
- TP

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

Hội đồng Quản trị hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 và các công ty con cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

**1. Thông tin chung**

**Công ty**

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

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 chính của Công ty được đặt tại 41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

**Công ty con**

- Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 :
  - Địa chỉ : tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 77%
  - Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 :
  - Địa chỉ : thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận.
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%
  - Hoạt động chính : kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Môm Đả 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 : 100,00%
  - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và khai thác du lịch.



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

- Công ty TNHH MTV Thế Kỳ 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 TNHH Cam Ranh Thế Kỳ 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, Ban kiểm soát và Ban điều hành**

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành trong năm tài chính này và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm :

**Hội đồng Quản trị**

Ông Trần Minh Đức	Chủ tịch
Ông Huỳnh Sơn Phước	Thành viên
Ông Đặng Hồng Ân	Thành viên
Ông Vũ Văn Bình	Thành viên
Ông Trần Công Tuấn	Thành viên
Ông 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 Hiển	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hồng Châu	Thành viên
Ông Đinh Minh Trung	Thành viên

**Ban điều hành**

Ông Huỳnh Sơn Phước	Tổng Giám đốc
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 hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất đính kèm.

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

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

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

**5. Kiểm toán viên**

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

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

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

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

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

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

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

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

  
**Thay mặt Hội đồng Quản trị**

**Ông TRẦN MINH ĐỨC**  
Chủ tịch

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



Số : 21CEN/016.12

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN**về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 của  
**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON****Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty cổ phần Thế Kỳ 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 2012, 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 Kỳ 21 (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được trình bày từ trang 5 đến trang 34 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 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 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.

**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 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 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 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 THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 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>400.188.195.587</b>	<b>421.921.158.562</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>114.499.955.934</b>	<b>137.713.574.272</b>
Tiền	111		9.032.459.595	6.300.500.681
Các khoản tương đương tiền	112		105.467.496.339	131.413.073.591
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>4.000.000.000</b>	-
Đầu tư ngắn hạn	121		4.000.000.000	-
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>6.867.367.332</b>	<b>9.556.053.628</b>
Phải thu khách hàng	131	4.3	1.041.161.782	4.222.568.467
Trả trước cho người bán	132		3.368.660.950	2.817.944.545
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	4.4	2.785.344.600	2.726.988.788
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(327.800.000)	(327.800.000)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	4.5	<b>272.724.536.432</b>	<b>273.234.678.441</b>
Hàng tồn kho	141		272.724.536.432	273.234.678.441
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.096.335.889</b>	<b>1.416.852.221</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.6	1.076.246.166	586.119.972
Thuế GTGT được khấu trừ	152		61.802.186	250.504.073
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	4.7	958.287.537	580.228.176



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

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>229.160.575.451</b>	<b>183.194.886.289</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>69.340.933.067</b>	<b>66.807.944.435</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	40.725.782.748	44.463.974.186
Nguyên giá	222		88.207.647.255	86.488.740.384
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47.481.864.507)	(42.024.766.198)
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	4.9	13.929.543.342	14.192.986.266
Nguyên giá	228		16.290.397.542	16.290.397.542
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.360.854.200)	(2.097.411.276)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.10	14.685.606.977	8.150.983.983
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	4.11	<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>	4.12	<b>143.610.680.659</b>	<b>84.084.398.685</b>
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		104.625.256.342	43.334.398.685
Đầu tư dài hạn khác	258		40.750.000.000	40.750.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(1.764.575.683)	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.035.229.186</b>	<b>15.536.201.190</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.13	920.314.825	1.457.336.807
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.20	-	2.062.920.882
Tài sản dài hạn khác	268	4.14	114.914.361	12.015.943.501
<b>Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>		-	<b>20.230.000</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>629.348.771.038</b>	<b>605.116.044.851</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 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>104.302.906.059</b>	<b>100.285.013.920</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>38.563.002.449</b>	<b>40.967.172.789</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
Phải trả cho người bán	312		1.209.618.344	2.105.214.732
Người mua trả tiền trước	313		512.302.326	567.079.872
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.15	5.789.814.743	15.553.193.370
Phải trả công nhân viên	315		3.335.194.222	3.074.634.570
Chi phí phải trả	316	4.16	4.614.834.550	10.314.330.914
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	16.594.474.301	6.159.874.566
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.18	6.506.763.963	3.192.844.765
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>59.317.841.131</b>
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	4.19	61.393.372.515	58.846.423.305
Vay và nợ dài hạn	334		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	4.20	4.346.531.095	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	4.21	-	471.417.826
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>516.658.291.229</b>	<b>498.781.098.080</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.22	<b>516.658.291.229</b>	<b>498.781.098.080</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		13.785.089.045	13.785.089.045
Quỹ dự phòng tài chính	418		20.244.371.000	17.746.340.894
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		160.996.137.886	145.616.974.843
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>8.387.573.750</b>	<b>6.049.932.851</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>629.348.771.038</b>	<b>605.116.044.851</b>

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

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



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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

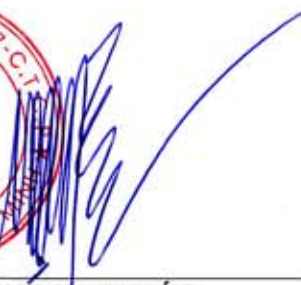
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	2012 VND	2011 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>		<b>115.377.359.829</b>	<b>145.300.225.075</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.029.415.391	903.147.709
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	5.1	<b>114.347.944.438</b>	<b>144.397.077.366</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	5.2	<b>41.198.819.102</b>	<b>50.623.565.505</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>73.149.125.336</b>	<b>93.773.511.861</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	14.139.713.713	21.467.721.876
Chi phí tài chính	22	5.4	2.116.860.743	109.924.510
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-
Chi phí bán hàng	24	5.5	11.803.678.883	11.018.992.729
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.6	21.577.486.852	17.853.103.592
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>51.790.812.571</b>	<b>86.259.212.906</b>
Thu nhập khác	31	5.7	38.185.628.555	2.596.887.737
Chi phí khác	32		63.169.031	555.489.752
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>38.122.459.524</b>	<b>2.041.397.985</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>89.913.272.095</b>	<b>88.300.610.891</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	13.620.283.408	17.291.718.637
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.8	6.409.451.977	(2.047.234.488)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)</b>	<b>60</b>		<b>69.883.536.710</b>	<b>73.056.126.742</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số</b>	<b>61</b>		<b>7.331.832.525</b>	<b>7.203.926.316</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (*)</b>			<b>62.551.704.185</b>	<b>65.852.200.426</b>
Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ)		4.19	5.247.064.343	5.312.856.394
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ</b>	<b>62</b>	5.9	<b>57.304.639.842</b>	<b>60.539.344.032</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	3.125	3.168

(\*): 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

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

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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	89.913.272.095	88.300.610.891
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	7.816.702.439	8.043.290.169
Các khoản dự phòng	03	1.764.575.683	-
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	(582.084.121)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(44.505.893.233)	(18.709.797.611)
<b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>54.988.656.984</b>	<b>77.052.019.328</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	3.573.712.837	(3.358.934.475)
Tăng hàng tồn kho	10	(17.778.936.127)	(26.838.942.127)
Tăng các khoản phải trả	11	6.464.323.386	11.231.754.607
Tăng chi phí trả trước	12	67.125.788	528.173.613
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(23.993.234.407)	(15.857.363.948)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	2.442.496.010	6.387.183.120
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(3.424.756.381)	(4.790.585.367)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>22.339.388.090</b>	<b>44.353.304.751</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm tài sản cố định	21	(9.851.695.646)	(5.685.145.514)
Tiền thu thanh lý tài sản cố định	22	152.899.999	3.636.364
Tiền chi cho vay	23	(4.000.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay	24	-	430.000.000
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	14.139.713.713	18.706.161.247
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(677.581.934)</b>	<b>12.654.652.097</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	-	(18.474.260.952)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(44.875.424.494)	(41.085.030.283)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(44.875.424.494)</b>	<b>(59.559.291.235)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ</b>	<b>50</b>	<b>(23.213.618.338)</b>	<b>(2.551.334.387)</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ</b>	<b>60</b>	<b>137.713.574.272</b>	<b>139.682.824.538</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>114.499.955.934</b>	<b>137.713.574.272</b>

  
 NGUYỄN THỊ MINH TÂN  
 Người lập/ Kế toán trưởng



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



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 2012

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

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.

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

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.

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.

### Các công ty con

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

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 2012

- 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.

Vốn góp vào các công ty con :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 31/12/2012 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	-	- Đang làm thủ tục giải thể

**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.
- Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài (được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 25 tháng 10 năm 2012 và giấy chứng nhận đầu tư số 37122000410 ngày 12 tháng 12 năm 2012):
  - Địa chỉ : Cam Ranh, Khánh Hòa;
  - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và kinh doanh khu resort Bãi Dài.

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2012 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Codona Thế kỷ 21	50.000.000.000	50%	16.548.808.000	(8.451.192.000)
Indochina Thế kỷ 21	108.000.000.000	25%	27.553.448.342	-
Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	83.480.000.000	72,5%	60.523.000.000	-

**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.



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 2012

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

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 và các quy định pháp lý có liên quan.

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

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 năm trước.

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 2012 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất :

- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH TMXD Khải Hoàn

Các công ty con không được hợp nhất do :

- Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21 : chưa triển khai hoạt động
- Công ty TNHH Cam Ranh Thế Kỷ 21 : chưa triển khai hoạt động và đang làm thủ tục giải thể

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**

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 bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày này.

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 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.

Đối với nguyên vật liệu, hàng hóa : áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên và giá vốn chủ yếu được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giảm giá nguyên vật liệu, 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 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 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 năm.

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

### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

### 3.7 Xây dựng cơ bản dở dang

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

### 3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

**3.9 Các khoản đầu tư khác**

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của doanh nghiệp trong các tổ chức kinh tế này. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được kết chuyển vào chi phí tài chính trong năm.

**3.10 Lợi thế thương mại**

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

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

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

**3.12 Chi phí phải trả**

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

**3.13 Trích lập các quỹ**

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

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

*Trên báo cáo tài chính hợp nhất*

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

**3.14 Doanh thu**

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

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 lãi tiền gửi ngân hàng***

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



### 3.15 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 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.

### 3.16 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 Bảo Tuổi Trẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.

### 3.17 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty và các công ty con là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

### 3.18 Bên 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 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
Bảo Tuổi trẻ	Việt Nam	Cổ đông

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 2012

**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	607.097.432	881.228.418
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.425.362.163	5.419.272.263
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	105.467.496.339	131.413.073.591
	<b>114.499.955.934</b>	<b>137.713.574.272</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.

**4.2 Đầu tư ngắn hạn**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 đến 6 tháng	3.000.000.000	-
Cho vay tiền, lãi suất 15%/năm, thời hạn 12 tháng	1.000.000.000	-
	<b>4.000.000.000</b>	<b>-</b>

**4.3 Phải thu khách hàng**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 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
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	636.645.680	1.264.820.090
	<b>1.041.161.782</b>	<b>4.222.568.467</b>

**4.4 Các khoản phải thu khác**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	12.684.074	51.683.124
Phải thu tiền cho mượn/không lãi suất	-	80.000.000
Kỳ quỹ đền bù đất KDC Sông Giồng	1.683.244.730	1.683.244.730
Phải thu công nhân viên	289.500.000	397.300.000
Phải thu khác (*)	799.915.796	514.760.934
	<b>2.785.344.600</b>	<b>2.726.988.788</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 7 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính là 327.800.000 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỲ 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 2012

**4.5 Hàng tồn kho**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Nguyên vật liệu	1.805.454.482	1.734.066.364
Công cụ dụng cụ	296.334.691	223.639.093
Chi phí đầu tư dự án:	270.421.948.470	271.103.394.560
- 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
- Dự án Phong Điền, Bình Thuận	880.352.086	668.972.076
Hàng hóa	200.798.789	173.578.424
	<b>272.724.536.432</b>	<b>273.234.678.441</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	1.413.398.563	1.624.273.368
	<b>270.421.948.470</b>	<b>271.103.394.560</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 4.12(d)).

**4.6 Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	101.456.276	57.890.710
Thuế bãi đậu xe	467.144.573	308.335.976
Các chi phí khác	507.645.317	219.893.286
	<b>1.076.246.166</b>	<b>586.119.972</b>

**4.7 Tài sản ngắn hạn khác**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tạm ứng nhân viên	933.287.537	570.228.176
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	25.000.000	10.000.000
	<b>958.287.537</b>	<b>580.228.176</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 2012

**4.8 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 01/01/2012	57.250.165.791	6.601.764.869	4.479.345.802	1.288.647.807	16.868.816.115	86.488.740.384
Mua sắm trong năm	445.104.807	55.044.800	-	132.147.726	229.336.527	861.633.860
Tăng từ xây dựng cơ bản	1.381.054.777	-	-	-	-	1.381.054.777
Giảm trong năm	-	(23.382.825)	(417.072.191)	(83.326.750)	-	(523.781.766)
Vào ngày 31/12/2012	59.076.325.375	6.633.426.844	4.062.273.611	1.337.468.783	17.098.152.642	<b>88.207.647.255</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Vào ngày 01/01/2012	24.281.591.494	3.863.106.057	4.474.906.002	1.024.243.721	8.380.918.924	42.024.766.198
Khấu hao trong năm	3.696.075.267	633.396.311	1.522.224	117.992.812	1.531.893.461	5.980.880.075
Giảm trong năm	-	(23.382.825)	(417.072.191)	(83.326.750)	-	(523.781.766)
Vào ngày 31/12/2012	27.977.666.761	4.473.119.543	4.059.356.035	1.058.909.783	9.912.812.385	<b>47.481.864.507</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Vào ngày 01/01/2012	32.968.574.297	2.738.658.812	4.439.800	264.404.086	8.487.897.191	44.463.974.186
Vào ngày 31/12/2012	31.098.658.614	2.156.493.633	2.917.576	278.559.000	7.189.153.925	<b>40.725.782.748</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 19.559.353.850 VND (2011 : 15.885.791.099 VND).



CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

	Phần mềm kế toán VND	Chi phí đền bù giải tỏa VND	Quyền sử dụng đất ổn định	Phí giấy phép khai thác mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Vào ngày 01/01/2012	45.662.840	15.584.734.702	200.000.000	60.000.000	400.000.000	16.290.397.542
Vào ngày 31/12/2012	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 01/01/2012	45.662.840	1.841.748.452	-	60.000.000	149.999.984	2.097.411.276
Khấu hao trong năm	-	238.442.928	-	-	24.999.996	263.442.924
Vào ngày 31/12/2012	45.662.840	2.080.191.380	-	60.000.000	174.999.980	<b>2.360.854.200</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Vào ngày 01/01/2011	-	13.742.986.250	200.000.000	-	250.000.016	14.192.986.266
Vào ngày 31/12/2012	-	13.504.543.322	200.000.000	-	225.000.020	<b>13.929.543.342</b>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 984.694.422 VND (2011 : 984.694.422 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

	2012 VND	2011 VND
Số dư đầu năm	8.150.983.983	3.891.112.770
Tăng trong năm	8.142.823.226	5.419.325.581
Kết chuyển tăng tài sản cố định	(1.381.054.777)	(240.048.458)
Kết chuyển chi phí	(227.145.455)	(919.405.910)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>14.685.606.977</b>	<b>8.150.983.983</b>

Các công trình xây dựng cơ bản dở dang như sau :

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí xây dựng KDL Mỏm Đá Chim	104.000.000	489.352.360
Chi tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	10.992.323.182	6.951.255.000
Chi phí mở khoáng Vĩnh Phương	2.891.788.108	435.649.709
Chi phí xây dựng khác	697.495.687	274.726.914
	<b>14.685.606.977</b>	<b>8.150.983.983</b>

**4.11 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 : 4.312.811.949 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 2012

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

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	104.625.256.342	43.334.398.685
- Công ty TNHH Tân Uyên (a)	-	350.642.343
- Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21 (b)	16.548.808.000	15.430.308.000
- Công ty cổ phần Indochina Thế kỷ 21 Resort (c)	27.553.448.342	27.553.448.342
- Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài (d)	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 (e)	6.750.000.000	6.750.000.000
- Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12 (f)	34.000.000.000	34.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(1.764.575.683)	-
- Công ty Chứng khoán Viễn Đông (g)	(1.764.575.683)	-
	<b>143.610.680.659</b>	<b>84.084.398.685</b>

- (a) 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.
- (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 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.
- (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.

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 2012

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

(d) 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.

(e) 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 và Công ty đã lập dự phòng cho khoản giảm giá đầu tư tài chính này tương ứng với tỷ lệ vốn góp.

(f) 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.

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

	2012 VND	2011 VND
Số dư đầu năm	-	-
Trích lập trong năm	1.764.575.683	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.764.575.683</b>	-

**4.13 Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí nâng cấp, sửa chữa khu du lịch	-	733.758.124
Chi phí công cụ xuất dùng	920.314.825	613.858.984
Chi phí làm đường, điện	-	109.719.699
	<b>920.314.825</b>	<b>1.457.336.807</b>

**4.14 Tài sản dài hạn khác**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Ký quỹ cho Nhà nước để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư KDL Bãi Dài – Cam Ranh	-	11.670.000.000
Ký quỹ phục hồi môi trường đối với mỏ bùn	97.963.424	71.992.564
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng	16.950.937	273.950.937
	<b>114.914.361</b>	<b>12.015.943.501</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 2012

4.15 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Thuế giá trị gia tăng	1.175.145.929	447.721.123
Thuế tiêu thụ đặc biệt	82.275.734	105.902.048
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.260.230.400	14.633.181.399
Thuế thu nhập cá nhân	214.731.672	304.973.400
Thuế tài nguyên	14.332.150	18.573.400
Phí môi trường	43.098.858	42.842.000
	<b>5.789.814.743</b>	<b>15.553.193.370</b>

4.16 Chi phí phải trả	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí đền bù đất KDC Sông Giồng	1.500.000.000	8.160.000.000
Chi phí phải trả nhà thầu	1.514.876.368	2.154.330.914
Chi phí tư vấn dự án	1.599.958.182	-
	<b>4.614.834.550</b>	<b>10.314.330.914</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 Sở 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 Sở 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 5.7).

4.17 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	240.545.283	226.333.478
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 4.12(d))	10.414.000.000	-
Các khoản phải trả khác	401.494.275	205.851.094
	<b>16.594.474.301</b>	<b>6.159.874.566</b>

4.18 Quỹ khen thưởng và phúc lợi ("KTPL")	2012 VND	2011 VND
Số dư đầu năm	3.192.844.765	4.558.087.519
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ	3.895.941.793	3.114.930.762
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông thiểu số	366.591.626	358.696.249
Thu khác	47.171.300	39.692.860
Sử dụng quỹ		
- Sử dụng chi tiêu	(2.995.785.521)	(2.878.562.625)
- 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>6.506.763.963</b>	<b>3.192.844.765</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 2012

**4.19 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. – Tiền ký quỹ dự án khu du lịch Thế kỷ 21, Điện Ngọc (thuyết minh tại mục 4.12(c))	6.335.550.000	6.335.550.000
	<b>61.393.372.515</b>	<b>58.846.423.305</b>

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.

**4.20 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).

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

	2012 VND	2011 VND
Số dư đầu năm	471.417.826	402.610.253
Trích lập	-	155.038.540
Sử dụng quỹ	(34.449.000)	(86.230.967)
Hoàn nhập	(436.968.826)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>471.417.826</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 THÉ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

**4.22 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 (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	13.785.089.045	15.832.262.793	120.074.294.133	490.051.921.214
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	65.852.200.426	65.852.200.426
Trích lập quỹ DPTC	-	-	-	-	-	1.914.078.101	(1.914.078.101)	-
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</b>	<b>(18.474.260.952)</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>
<b>Năm nay</b>								
Số dư 01/01/2012	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	-	13.785.089.045	17.746.340.894	145.616.974.843	498.781.098.080
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	62.551.704.185	62.551.704.185
Trích quỹ DPTC	-	-	-	-	-	2.498.030.106	(2.498.030.106)	-
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(3.895.941.793)	(3.895.941.793)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(34.839.104.900)	(34.839.104.900)
Thưởng HĐQT	-	-	-	-	-	-	(692.400.000)	(692.400.000)
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>13.785.089.045</b>	<b>20.244.371.000</b>	<b>160.996.137.886</b>	<b>516.658.291.229</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.

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 2012

**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
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>115.377.359.829</b>	<b>145.300.225.075</b>
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	26.261.593.243	25.861.446.244
Doanh thu bán đất nền	-	28.007.380.000
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	72.110.184.321	74.680.877.245
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	16.982.400.448	16.711.203.199
Doanh thu dịch vụ khác	23.181.817	39.318.387
<b>Các khoản giảm trừ (thuế tiêu thụ đặc biệt)</b>	<b>(1.029.415.391)</b>	<b>(903.147.709)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>114.347.944.438</b>	<b>144.397.077.366</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 2012

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	<b>2012</b> VND	<b>2011</b> VND
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	8.686.435.681	8.152.178.498
Giá vốn đất nền	-	8.287.816.132
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	18.316.486.862	20.395.649.477
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	14.195.896.559	13.787.921.398
	<b>41.198.819.102</b>	<b>50.623.565.505</b>

Giá vốn hàng bán theo yếu tố :

	<b>2012</b> VND	<b>2011</b> VND
Chi phí nguyên vật liệu	8.499.791.536	8.233.871.644
Chi phí nhân công	15.149.013.208	13.802.809.696
Chi phí khấu hao	6.436.117.305	6.683.654.297
Chi phí khác	11.113.897.053	21.903.229.868
	<b>41.198.819.102</b>	<b>50.623.565.505</b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>2012</b> VND	<b>2011</b> VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và tiền cho vay	14.139.713.713	18.706.161.247
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	2.760.844.766
Doanh thu tài chính khác	-	715.863
	<b>14.139.713.713</b>	<b>21.467.721.876</b>

**5.4 Chi phí tài chính**

	<b>2012</b> VND	<b>2011</b> VND
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	1.764.575.683	-
Tổn thất từ đầu tư vào Công ty TNHH Tân Uyên	350.642.343	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.642.717	109.924.510
	<b>2.116.860.743</b>	<b>109.924.510</b>

**5.5 Chi phí bán hàng**

	<b>2012</b> VND	<b>2011</b> VND
Chi phí nhân viên	1.680.058.943	2.578.951.682
Chi phí khấu hao tài sản cố định	906.779.656	855.282.509
Các chi phí khác	9.216.840.284	7.584.758.538
	<b>11.803.678.883</b>	<b>11.018.992.729</b>

**5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>2012</b> VND	<b>2011</b> VND
Chi phí nhân viên	14.092.666.844	10.834.116.552
Chi phí khấu hao tài sản cố định	473.805.478	500.898.815
Các chi phí khác	7.011.014.530	6.518.088.225
	<b>21.577.486.852</b>	<b>17.853.103.592</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 2012

**5.7 Thu nhập khác**

	<b>2012</b> VND	<b>2011</b> 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 đem góp vốn liên doanh	30.563.921.864	-
Hoàn nhập trợ cấp mất việc làm	436.968.826	-
Thu thanh lý tài sản cố định	152.899.999	3.636.364
Thu khác	371.837.866	40.053.373
	<b>38.185.628.555</b>	<b>2.596.887.737</b>

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

	<b>2012</b> VND	<b>2011</b> VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	13.620.283.408	17.291.718.637
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	6.409.451.977	(2.047.234.488)
	<b>20.029.735.385</b>	<b>15.244.484.149</b>

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

	<b>2012</b> VND	<b>2011</b> VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	89.913.272.095	88.300.610.891
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chênh lệch vĩnh viễn		
Chi phí không được khấu trừ	560.566.510	873.471.460
Chênh lệch tạm thời		
Chi phí trích trước chưa chi	1.599.958.182	7.394.702.152
Chi phí trích trước đã chi/hoàn nhập	(6.861.818.182)	-
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)	-
Chuyển lỗ các năm trước	-	(25.722.298.485)
<b>Lợi nhuận tính thuế</b>	<b>64.836.030.696</b>	<b>70.264.401.897</b>
Chi phí thuế TNDN tính trên lợi nhuận tính thuế năm hiện hành	16.209.007.675	17.566.100.476
Chi phí thuế TNDN đã tạm nộp 2% theo tiến độ doanh thu chưa thực hiện năm 2009	-	(196.901.818)
Giảm trừ 30%	(2.588.724.267)	(77.480.021)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>13.620.283.408</b>	<b>17.291.718.637</b>

Trong năm 2012 và 2011, công ty con được giảm 30% thuế TNDN phải nộp do đáp ứng điều kiện doanh nghiệp vừa và nhỏ theo các thông tư hướng dẫn của Bộ Tài chính (năm 2012: số 140/2012/TT-BTC ngày 21 tháng 8 năm 2012 và năm 2011: 154/2011/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2011).



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 2012

**Chi phí/ (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	2012 VND	2011 VND
Chi phí/ (thu nhập) thuế hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế		
- Chênh lệch tỉ giá do đánh giá lại số dư tiền	-	145.521.030
- Chi phí khấu hao	-	15.686.394
- 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	-
	<u>6.409.451.977</u>	<u>(2.047.234.488)</u>

**5.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	2012	2011
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	57.304.639.842 VND	60.539.344.032 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	<u>18.336.371 CP</u>	<u>19.109.024 CP</u>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<u><b>3.125 VND/CP</b></u>	<u><b>3.168 VND/CP</b></u>

**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

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 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		Dịch vụ tắm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Khác		Cộng	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Doanh thu bán cho bên ngoài	-	28.007	26.262	25.862	71.107	73.807	16.956	16.682	23	39	114.348	144.397
Giá vốn	-	(8.288)	(8.686)	(8.152)	(18.316)	(20.396)	(14.196)	(13.787)	-	-	(41.199)	(50.623)
<b>Kết quả bộ phận</b>	<b>-</b>	<b>19.719</b>	<b>17.576</b>	<b>17.710</b>	<b>52.791</b>	<b>53.411</b>	<b>2.760</b>	<b>2.895</b>	<b>23</b>	<b>39</b>	<b>73.149</b>	<b>93.774</b>
Chi phí không phân bổ											(33.381)	(28.872)
Doanh thu tài chính											14.140	21.468
Chi phí tài chính											(2.117)	(110)
Lợi nhuận khác	37.224	-	-	-	-	-	-	-	898	2.041	38.122	2.041
Thuế TNDN hiện hành											(13.620)	(17.292)
Thuế TNDN hoãn lại											(6.409)	2.047
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>											<b>69.884</b>	<b>73.056</b>
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	26	150	7.832	5.007	1.156	528	78	-	9.092	5.685
Chi phí khấu hao	-	-	1.627	1.618	1.210	1.225	4.946	5.196	33	3	7.816	8.042

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		Dịch vụ tắm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Khác		Cộng	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Tài sản bộ phận	272.884	303.875	15.828	2.243	32.969	21.939	48.124	51.849	144.062	84.115	513.867	464.021
Tài sản không phân bổ											115.482	141.095
<b>Cộng tài sản</b>											<b>629.349</b>	<b>605.116</b>
Nợ phải trả bộ phận	39.246	42.471	26.152	25.840	2.689	3.361	1.342	2.367	17.297	6.336	86.726	80.375
Nợ phải trả không phân bổ											17.577	19.910
<b>Cộng nợ phải trả</b>											<b>104.303</b>	<b>100.285</b>

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





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 2012

**8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

Các tài sản tài chính bao gồm : 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 và các công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn").

Nợ phải trả tài chính của 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 Tập đoàn.

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	114.500	137.714	114.500	137.714
Phải thu khách hàng	1.041	4.223	1.041	4.223
Phải thu khác	2.458	2.399	2.458	2.399
	<b>117.999</b>	<b>144.336</b>	<b>117.999</b>	<b>144.336</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	1.210	2.105	1.210	2.105
Các khoản phải trả khác	20.918	16.059	20.918	16.059
	<b>22.128</b>	<b>18.164</b>	<b>22.128</b>	<b>18.164</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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng), tuy nhiên Tập đoàn 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 Tập đoàn 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. Tập đoàn quản lý tính thanh khoản thông qua việc duy trì lượng tiền mặt, tương đương tiền đủ đáp ứng cho hoạt động của Tập đoàn 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 Tập đoàn có đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.



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 2012

**9. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

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>Báo Tuổi trẻ (cổ đông)</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
<b>Báo Tuổi Trẻ</b> Phải trả - lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.333.501.450	3.317.973.000



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



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