



CÔNG TY CP THẾ KỶ 21
41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM
ĐT: 08.38.256.395 – Fax: 08.38.256.396

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc
----- 00000 -----

Số: ...*L.H.*.../CV-2012

TP.HCM, ngày 12 tháng 11 năm 2012

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

V/v: Giải trình kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 3/2012.

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 xin giải trình về việc kết quả kinh doanh hợp nhất quý 3/2012 giảm so với quý 3/2011 như sau:

Khoản mục	Quý 3/2012	Quý 3/2011	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần	30.886.773.565	36.616.278.630	- 5.729.505.065	-15,65%
Giá vốn	10.482.527.938	11.563.049.558	-1.080.521.620	-9,34%
Doanh thu hoạt động tài chính	3.442.832.611	6.438.982.042	-2.996.149.431	-46,53%
Lợi nhuận sau thuế	11.542.179.880	17.672.597.710	-6.130.417.830	-34,69%

Lợi nhuận sau thuế quý 3/2012 giảm so với quý 3/2011: 6,13 tỷ đồng (tương đương giảm 34,69 %). Nguyên nhân lợi nhuận sau thuế giảm chủ yếu là do:

Doanh thu thuần quý 3/2012 giảm so với quý 3/2011 là 5,72 tỷ đồng từ doanh thu dịch vụ nghệ dưỡng và tắm bùn, đồng thời giá vốn giảm 1 tỷ đồng.

Doanh thu hoạt động tài chính quý 3/2012 giảm 2,9 tỷ đồng so với quý 3/2011, do lãi suất tiền gửi ngân hàng giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước.

Đây là lý do lợi nhuận sau thuế quý 3/2012 giảm so với quý 3/2011, công ty xin giải trình để Ủy Ban Chứng Khoán, Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM và quý cổ đông được rõ.

Trân trọng kính chào.

TM.CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Tổng Giám Đốc
CÔNG TY
CỔ PHẦN
THẾ KỶ 21
Huỳnh Sơn Phước
Huỳnh Sơn Phước



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 3 NĂM 2012



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2012

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 30 tháng 09 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		429.214.803.614	421.921.158.562
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	131.229.183.599	137.713.574.272
Tiền	111		9.351.873.479	6.300.500.681
Các khoản tương đương tiền	112		121.877.310.120	131.413.073.591
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129		-	-
Các khoản phải thu	130		8.804.687.121	9.556.053.628
Phải thu khách hàng	131	4.2	2.043.804.873	4.222.568.467
Trả trước cho người bán	132		4.013.865.332	2.817.944.545
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		55.551.262	116.351.828
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135	4.3	3.019.265.654	2.726.988.788
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(327.800.000)	(327.800.000)
Hàng tồn kho	140	4.4	285.121.401.331	273.234.678.441
Hàng tồn kho	141		285.121.401.331	273.234.678.441
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		4.059.531.563	1.416.852.221
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.5	1.306.798.754	586.119.972
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.16	61.702.272	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	4.6	2.691.030.537	580.228.176

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Ngày 30 tháng 09 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		182.562.152.815	183.194.886.289
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
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		-	-
Tài sản cố định	220		68.712.119.159	66.807.944.435
Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	40.851.221.706	44.463.974.186
Nguyên giá	222		86.902.190.873	86.488.740.384
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(46.050.969.167)	(42.024.766.198)
Tài sản cố định vô hình	227	4.8	13.995.404.073	14.192.986.266
Nguyên giá	228		16.290.397.542	16.290.397.542
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.294.993.469)	(2.097.411.276)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.9	13.865.493.380	8.150.983.983
Bất động sản đầu tư	240	4.10	15.566.827.399	16.746.111.979
Nguyên giá	241		35.811.198.868	35.811.198.868
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(20.244.371.469)	(19.065.086.889)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	4.11	85.202.898.685	84.084.398.685
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		44.452.898.685	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		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		13.075.250.072	15.536.201.190
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	711.840.235	1.457.336.807
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.13	347.466.336	2.062.920.882
Tài sản dài hạn khác	268	4.14	12.015.943.501	12.015.943.501
Lợi thế thương mại	269	4.15	5.057.500	20.230.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		611.776.956.429	605.116.044.851

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 30 tháng 09 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		88.916.177.996	100.285.013.920
Nợ ngắn hạn	310		26.876.146.845	40.967.172.789
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
Phải trả cho người bán	312		1.530.086.560	2.105.214.732
Người mua trả tiền trước	313		1.150.473.567	567.079.872
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.16	11.562.734.141	15.553.193.370
Phải trả công nhân viên	315		2.573.119.679	3.074.634.570
Chi phí phải trả	316	4.17	3.014.876.368	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	4.18	5.323.889.986	6.159.874.566
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.19	1.720.966.544	3.192.844.765
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
Nợ dài hạn	330		62.040.031.151	59.317.841.131
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	4.20	61.583.152.325	58.846.423.305
Vay và nợ dài hạn	334		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	4.21	456.878.826	471.417.826
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		512.132.321.097	498.781.098.080
Vốn chủ sở hữu	410	4.22	512.132.321.097	498.781.098.080
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		17.746.340.894	17.746.340.894
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		158.968.197.860	145.616.974.843
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		10.728.457.336	6.049.932.851
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		611.776.956.429	605.116.044.851

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Ngày 30 tháng 09 năm 2012

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản thuê ngoài		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
Ngoại tệ các loại			
- USD	4.1	354.351,91	325.675,04
- EUR		-	-
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ MINH TÂN

TP.Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 11 năm 2012

Tổng Giám đốc



HUỶNH SƠN PHƯỚC

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/09/2012

Đơn vị tính: đồng

	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2012	Lũy kế quý 3/2012	Quý 3/2011	Lũy kế quý 3/2011
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		31.120.977.360	95.039.931.067	36.841.824.022	122.628.983.868
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		234.203.795	798.213.196	225.545.392	671.441.334
Doanh thu thuần	10	5.1	30.886.773.565	94.241.717.871	36.616.278.630	121.957.542.534
Giá vốn hàng bán	11	5.2	10.482.527.938	32.005.661.434	11.563.049.558	38.323.478.819
Lợi nhuận gộp	20		20.404.245.627	62.236.056.437	25.053.229.072	83.634.063.715
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	3.442.832.611	11.605.526.841	6.438.982.042	16.765.114.058
Chi phí tài chính	22		82.266	1.363.113	83.190.127	105.982.702
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-	-	-
Chi phí bán hàng	24	5.4	2.897.883.840	8.968.404.006	3.412.797.185	8.750.635.748
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.5	5.386.679.319	16.159.639.166	4.900.855.604	12.803.989.492
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		15.562.432.813	48.712.176.993	23.095.368.198	78.738.569.831
Thu nhập khác	31	5.6	18.794.560	6.859.791.794	4.212.278	26.222.110
Chi phí khác	32		15.880.000	63.169.031	152.416.274	299.576.929
Lợi nhuận khác	40		2.914.560	6.796.622.763	(148.203.996)	(273.354.819)
Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	45		-	-	-	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		15.565.347.373	55.508.799.756	22.947.164.202	78.465.215.012
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	3.972.712.947	12.026.094.109	5.274.566.492	19.306.868.678
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.7	50.454.546	1.715.454.546	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.542.179.880	41.767.251.101	17.672.597.710	59.158.346.334
Trừ: Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		2.016.228.861	6.059.883.831	2.762.810.711	6.515.136.805
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (*)			9.525.951.019	35.707.367.270	14.909.786.999	52.643.209.529
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh			1.415.424.798	4.478.859.499	1.415.799.425	4.562.633.278
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	62	5.8	8.110.526.221	31.228.507.771	13.493.987.574	48.080.576.251
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.8	442	1.703	699	2.492

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

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ MINH TÂN

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 11 năm 2012

Tổng Giám đốc



HUỲNH SƠN PHƯỚC

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/09/2012

	Mã số	Từ ngày 01/01/2012 đến 30/09/2012 VND	Từ ngày 01/01/2011 đến 30/09/2011 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	55.508.799.756	78.465.215.012
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	5.820.141.933	5.911.772.680
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	-	-
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	(1.070.017.230)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(11.462.439.834)	(16.753.941.558)
Chi phí lãi vay	06	-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	49.866.501.855	66.553.028.904
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(1.292.122.304)	(14.715.713.302)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(11.886.722.890)	(21.138.213.637)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(4.084.066.651)	8.123.110.743
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	24.817.790	(342.196.078)
Tiền lãi vay đã trả	13	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(17.392.800.035)	(15.887.364.818)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	3.457.704.520	7.741.356.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(6.225.988.421)	(4.018.568.717)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	12.467.323.864	26.315.439.095
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(6.545.032.077)	(4.447.529.811)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	166.690.000	4.000.000
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	430.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.118.500.000)	(400.000.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	11.310.922.334	16.765.114.058
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	3.814.080.257	12.351.584.247
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	-	(7.158.996.970)
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(22.765.794.794)	(25.468.663.083)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(22.765.794.794)	(32.627.660.053)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ	50	(6.484.390.673)	6.039.363.289
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ	60	137.713.574.272	139.682.824.538
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	1.070.017.230
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ	70	131.229.183.599	146.792.205.057

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ MINH TÂN

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 11 năm 2012

Tổng Giám đốc



HUỲNH SƠN PHƯỚC

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2012

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

Trong kỳ 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.
- Dự án khu du lịch Bãi Dài – Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

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

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2012

Các công ty con

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

Vốn góp vào các công ty con :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 30/09/2012 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	-	(23.000.000.000)

Công ty liên doanh, liên kết

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

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 30/09/2012 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	-

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2012

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 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 mới thành lập và chuẩn bị triển khai hoạt động

- Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH Cam Ranh Thế Kỷ 21

Báo cáo kết quả kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi được trình bày trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất kể từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán đi khoản đầu tư ở công ty con đó.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư cũng như các khoản lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa công ty mẹ và các công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của các nhà đầu tư khác trong tổng vốn chủ sở hữu tại các công ty con cũng như trong kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ được phản ánh trên khoản mục "Lợi ích của cổ đông thiểu số" trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tương ứng.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong kỳ, 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/kỳ 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 kỳ 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.

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

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

3.5 Tài sản cố định

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

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được 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 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.

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

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2012

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

3.9 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

3.10 Lợi thế thương mại

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

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

3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong 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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 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

	30/09/2012 VND	01/01/2012 VND
Tiền mặt tồn quỹ	1.242.085.675	881.228.418
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.109.787.804	5.419.272.263
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	121.877.310.120	131.413.073.591
	<u>131.229.183.599</u>	<u>137.713.574.272</u>

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2012, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn không quá 3 tháng có gốc ngoại tệ là 354.351,91 USD tương đương 7.380.441.581 VND.

4.2 Phải thu khách hàng

	30/09/2012 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	817.619.353	967.010.703
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, phí dịch vụ tại cao ốc YOCO	84.694.352	48.764.674
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	1.008.840.168	1.264.820.090
	<u>2.043.804.873</u>	<u>4.222.568.467</u>

4.3 Các khoản phải thu khác

	30/09/2012 VND	01/01/2012 VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	15.560.924	51.683.124
Phải thu tiền cho mượn/không lãi suất	582.160.000	80.000.000
Ký quỹ đền bù đất KDC Sông Giồng	1.683.244.730	1.683.244.730
Phải thu công nhân viên	310.500.000	397.300.000
Phải thu khác (*)	427.800.000	514.760.934
	<u>3.019.265.654</u>	<u>2.726.988.788</u>

(*): 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.

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

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2012

4.4 Hàng tồn kho

	30/09/2012 VND	01/01/2012 VND
Nguyên vật liệu	1.512.615.302	1.734.066.364
Công cụ dụng cụ	171.146.950	223.639.093
Chi phí đầu tư dự án:	283.249.752.366	271.103.394.560
- Khu dân cư Sông Giồng, quận 2	7.849.300.462	488.050.964
- Khu dân cư Phước Long B – quận 9	125.975.515.543	125.951.296.453
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn	69.543.032.257	66.288.977.103
- Khu cao ốc – căn hộ Huỳnh Tấn Phát, quận 7	64.878.209.696	64.724.601.506
- Khu du lịch Bãi Dài – Cam Ranh	13.855.714.994	12.869.117.668
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	303.670.978	112.378.790
- Dự án Phong Điền, Bình Thuận	844.308.436	668.972.076
Hàng hóa	187.886.713	173.578.424
	285.121.401.331	273.234.678.441

Chi phí đầu tư vào các dự án được phân loại theo tính chất :

	30/09/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	249.526.740.330	242.405.395.187
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng và thiết kế, đo vẽ	30.076.857.868	25.677.749.233
Chi phí lãi vay được vốn hóa	1.395.976.772	1.395.976.772
Các chi phí khác	2.250.177.396	1.624.273.368
	283.249.752.366	271.103.394.560

4.5 Chi phí trả trước ngắn hạn

	30/09/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	40.104.733	57.890.710
Thuế bãi đậu xe	754.873.791	308.335.976
Chi phí khác	511.820.230	219.893.286
	1.306.798.754	586.119.972

4.6 Tài sản ngắn hạn khác

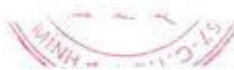
	30/09/2012 VND	01/01/2012 VND
Tạm ứng nhân viên	2.666.030.537	570.228.176
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	25.000.000	10.000.000
	2.691.030.537	580.228.176

CÔNG TY CỔ PHẦN THẺ KỸ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2012

4.7 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
Nguyên giá						
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
Tăng trong kỳ	734.097.099	29.044.800	-	102.793.181	-	865.935.080
Thanh lý trong kỳ	-	-	(417.072.191)	(35.412.400)	-	(452.484.591)
Vào ngày 30/09/2012	57.984.262.890	6.630.809.669	4.062.273.611	1.356.028.588	16.868.816.115	86.902.190.873
Giá trị hao mòn lũy kế						
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 kỳ	2.737.449.469	478.544.759	1.141.668	83.505.390	1.178.046.274	4.478.687.560
Thanh lý trong kỳ	-	-	(417.072.191)	(35.412.400)	-	(452.484.591)
Vào ngày 30/09/2012	27.019.040.963	4.353.282.660	4.058.975.479	1.064.518.535	9.555.151.530	46.050.969.167
Giá trị còn lại						
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 30/09/2012	30.965.221.927	2.277.527.009	3.298.132	291.510.053	7.313.664.585	40.851.221.706

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 18.525.497.410 VND (31 tháng 12 năm 2011: 15.885.791.099 VND).



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2012

4.8 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
Nguyên giá						
Vào ngày 01/01/2011	45.662.840	15.584.734.702	200.000.000	60.000.000	400.000.000	16.290.397.542
Vào ngày 30/09/2011	45.662.840	15.584.734.702	200.000.000	60.000.000	400.000.000	16.290.397.542
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2011	45.662.840	1.841.748.452	-	60.000.000	149.999.984	2.097.411.276
Khấu hao trong kỳ	-	178.832.196	-	-	18.749.997	197.582.193
Vào ngày 30/09/2011	45.662.840	2.020.580.648	-	60.000.000	168.749.981	2.294.993.469
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2011	-	13.742.986.250	200.000.000	-	250.000.016	14.192.986.266
Vào ngày 30/09/2011	-	13.564.154.054	200.000.000	-	231.250.019	13.995.404.073

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 984.694.422 VND (31 tháng 12 năm 2011: 984.694.422 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2012

4.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí xây dựng KDL Mỏm Đá Chim	572.334.951	489.352.360
Chi tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	10.992.323.182	6.951.255.000
Chi phí mỏ khoáng Vĩnh Phương	2.026.108.333	435.649.709
Chi phí xây dựng khu tắm bùn Tiên Sa	274.726.914	274.726.914
	13.865.493.380	8.150.983.983

4.10 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
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2012	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	35.811.198.868
Vào ngày 30/09/2012	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	35.811.198.868
G. trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2012	782.375.799	16.919.178.694	1.363.532.396	19.065.086.889
Khấu hao trong kỳ	-	960.145.443	219.139.137	1.179.284.580
Vào ngày 30/09/2012	782.375.799	17.879.324.137	1.582.671.533	20.244.371.469
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2012	2.151.533.451	8.653.473.090	5.941.105.438	16.746.111.979
Vào ngày 30/09/2012	2.151.533.451	7.693.327.647	5.721.966.301	15.566.827.399

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.312.811.949 VND (31 tháng 12 năm 2011: 4.312.811.949 VND).

4.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	30/09/2012 VND	01/01/2012 VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	44.452.898.685	43.334.398.685
- Công ty TNHH Tân Uyên (a)	350.642.343	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
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	6.750.000.000	6.750.000.000
- Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12 (d)	34.000.000.000	34.000.000.000
	85.202.898.685	84.084.398.685

(a) Giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH Tân Uyên là 15.000.000.000 VND (công ty liên kết, chiếm 41% vốn điều lệ của Công ty này); tuy nhiên đến nay công ty này đã ngưng hoạt động do tình hình thua lỗ, các bên tham gia đầu tư vẫn chưa thống nhất việc tuyên bố phá sản và toàn bộ tài sản đã được giao cho Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam – đại diện cho các chủ nợ – để bán thanh lý tài sản giải quyết nợ quá hạn tại Ngân hàng. Đến ngày 30 tháng 09 năm 2012, phần sở hữu của Công ty tại công ty này là 350.642.343 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2012

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

- (b) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Codona Thế Kỳ 21 (công ty liên doanh) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000331 ngày 22 tháng 8 năm 2006, theo đó, Công ty Thế Kỳ 21 góp 50% vốn điều lệ tương đương với 25 tỷ đồng, và đến ngày 30 tháng 09 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 Kỳ 21 Resort được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 29 tháng 3 năm 2010 với Công ty Indochina Quảng Nam Resort Holding Ltd. và Công ty Indochina Quảng Nam Resort Holding II, được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận đầu tư số 331032000004 ngày 15 tháng 6 năm 2010, theo đó, Công ty sở hữu 25% vốn điều lệ công ty này bằng việc góp toàn bộ các khoản chi thực tế đã đầu tư xây dựng dự án khu du lịch Thế kỷ 21, Điện Ngọc, được các bên thống nhất trị giá phần góp vốn liên doanh của công ty là 27.553.448.342 VND, tương đương 1,5 triệu USD.

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

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

- (d) Đây là giá trị khoản góp vốn vào dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12 theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 11/HĐ-2009 ngày 12 tháng 10 năm 2009 với Công ty TNHH MTV Phát triển Gia Cư, theo đó, Công ty góp 49,43% tổng số chi phí thực hiện dự án. Đến ngày 30 tháng 09 năm 2012, Công ty đã góp 34 tỷ đồng để chi trả chi phí quyền sử dụng đất.

4.12 Chi phí trả trước dài hạn

	30/09/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí nâng cấp, sửa chữa khu du lịch	140.771.707	733.758.124
Chi phí công cụ xuất dùng	571.068.528	613.858.984
Chi phí làm đường, điện	-	109.719.699
	711.840.235	1.457.336.807

4.13 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/09/2012 VND	01/01/2012 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế (được khấu trừ):		
- Chi phí trích trước chưa chi	492.987.366	2.208.441.912
- (Lãi) chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư tiền	(145.521.030)	(145.521.030)
	347.466.336	2.062.920.882

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2012

4.14 Tài sản dài hạn khác

	30/09/2012 VND	01/01/2012 VND
Kỳ quỹ cho Nhà nước để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư KDL Bãi Dài – Cam Ranh	11.670.000.000	11.670.000.000
Kỳ quỹ phục hồi môi trường đối với mỏ bùn, khoáng	345.943.501	345.943.501
	12.015.943.501	12.015.943.501

4.15 Lợi thế thương mại

	30/09/2012 VND	01/01/2012 VND
Lợi thế thương mại	5.057.500	20.230.000

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

4.16 Thuế

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

	30/09/2012 VND	01/01/2012 VND
Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	61.702.272	250.504.073

Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/09/2012 VND	01/01/2012 VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.145.738.016	447.721.123
Thuế tiêu thụ đặc biệt	59.262.902	105.902.048
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.266.475.473	14.633.181.399
Thuế thu nhập cá nhân	34.917.160	304.973.400
Thuế tài nguyên	14.599.500	18.573.400
Phí môi trường	41.741.090	42.842.000
	11.562.734.141	15.553.193.370

4.17 Chi phí phải trả

	30/09/2012 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
	3.014.876.368	10.314.330.914

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

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2012

4.18 Phải trả khác, phải nộp ngắn hạn khác

	30/09/2012 VND	01/01/2012 VND
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	238.627.196	226.333.478
Lợi nhuận phải trả Bảo Tuổi Trẻ - hợp tác kinh doanh	4.478.859.499	5.312.856.394
Cổ tức phải trả	310.363.800	414.833.600
Các khoản phải trả khác	296.039.491	205.851.094
	5.323.889.986	6.159.874.566

4.19 Quỹ khen thưởng và phúc lợi ("KTPL")

	Từ 01/01/2012 đến 30/09/2012 VND	Năm 2011 VND
Số dư đầu năm/kỳ	3.192.844.765	4.558.087.519
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ	682.150.854	3.114.930.762
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông thiểu số	203.759.346	358.696.249
Thu khác	2.037.436.100	39.692.860
Sử dụng quỹ	(4.395.224.521)	(4.878.562.625)
Số dư cuối năm/kỳ	1.720.966.544	3.192.844.765

4.20 Phải trả khác, phải nộp dài hạn khác

	30/09/2012 VND	01/01/2012 VND
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	6.025.779.620	5.836.775.100
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Bảo 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 4.10(c))	6.335.550.000	6.335.550.000
	61.583.152.325	58.846.423.305

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 09 tháng đầu năm 2012, lợi nhuận phải chia cho Bảo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 4.478.859.499 VND (09 tháng đầu năm 2011 là 4.562.633.278 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.

4.21 Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

	Từ 01/01/2012 đến 30/09/2012 VND	Năm 2011 VND
Số dư đầu năm/kỳ	471.417.826	402.610.253
Trích lập	-	155.038.540
Sử dụng quỹ	(14.539.000)	(86.230.967)
Số dư cuối năm/kỳ	456.878.826	471.417.826

CÔNG TY CỔ PHẦN THẺ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 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 VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Năm trước								
Số dư 01/01/2011	193.363.710.000	146.743.244.250	-	253.320.993	13.785.089.045	15.832.262.793	120.074.294.133	490.051.921.214
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	65.852.200.426	65.852.200.426
Tạm trích lập quỹ DPTC	-	-	-	-	-	1.914.078.101	(1.914.078.101)	-
Tạm trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(3.114.930.762)	(3.114.930.762)
Mua cổ phiếu quỹ	-	(18.474.260.952)	-	-	-	-	-	(18.474.260.952)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(29.967.654.459)	(29.967.654.459)
Hoàn nhập CLTG kỳ trước	-	-	-	(253.320.993)	-	-	-	(253.320.993)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(5.312.856.394)	(5.312.856.394)
Số dư 31/12/2011	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
Kỳ này								
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 kỳ	-	-	-	-	-	-	35.707.367.270	35.707.367.270
Tạm trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(682.150.854)	(682.150.854)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(16.502.733.900)	(16.502.733.900)
Thưởng HĐQT, HĐTV	-	-	-	-	-	-	(692.400.000)	(692.400.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(4.478.859.499)	(4.478.859.499)
Số dư 30/09/2012	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	-	13.785.089.045	17.746.340.894	158.968.197.860	512.132.321.097

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2012

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

Đến ngày 30 tháng 09 năm 2012, Công ty đã mua lại 1 triệu cổ phiếu quỹ với tổng số tiền là 18.474.260.952 VND.

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

	Từ 01/01/2012 đến 30/09/2012 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/kỳ	16.502.733.900	29.967.654.459

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 chi 14.881.200.800 VND (8%), năm 2012 chi 9% còn lại (tương ứng 16.502.733.900 VND).

Cổ phiếu

- Cổ phiếu phổ thông	30/09/2012	01/01/2012
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

	Từ 01/01/2012 đến 30/09/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/09/2011 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	95.039.931.067	122.628.983.868
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	19.742.111.771	19.319.118.488
Doanh thu bán đất nền	-	28.007.380.000
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	61.089.059.124	62.018.128.691
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	14.197.851.082	13.266.174.871
Doanh thu dịch vụ khác	10.909.090	18.181.818
Các khoản giảm trừ (thuế tiêu thụ đặc biệt)	(798.213.196)	(671.441.334)
Doanh thu thuần	94.241.717.871	121.957.542.534

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

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2012

5.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2012 đến 30/09/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/09/2011 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	6.277.460.759	5.833.120.983
Giá vốn đất nền	-	8.200.457.091
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bồn	14.612.495.585	13.726.489.739
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	11.115.705.090	10.563.411.006
	32.005.661.434	38.323.478.819

Giá vốn hàng bán theo yếu tố :

	Từ 01/01/2012 đến 30/09/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/09/2011 VND
Chi phí nhân công	12.088.177.900	10.454.206.626
Chi phí khấu hao	5.129.406.679	5.007.467.490
Chi phí nguyên vật liệu	4.115.116.952	4.257.457.295
Chi phí khác	10.672.959.903	18.604.347.408
	32.005.661.434	38.323.478.819

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2012 đến 30/09/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/09/2011 VND
Lãi tiền gửi và tiền cho vay	11.605.526.841	14.261.907.785
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	2.503.206.273
Doanh thu tài chính khác	-	-
	11.605.526.841	16.765.114.058

5.4 Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2012 đến 30/09/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/09/2011 VND
Chi phí nhân viên	1.329.219.160	1.849.068.214
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.748.477.156	1.384.180.539
Các chi phí khác	5.890.707.690	5.517.386.995
	8.968.404.006	8.750.635.748

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2012 đến 30/09/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/09/2011 VND
Chi phí nhân viên	9.987.449.270	7.622.960.140
Chi phí khấu hao tài sản cố định	591.796.714	633.662.935
Các chi phí khác	5.580.393.182	4.547.366.417
	16.159.639.166	12.803.989.492

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

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2012

5.6 Thu nhập khác

	Từ 01/01/2012 đến 30/09/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/09/2011 VND
Hoàn nhập khoản chi phí phải trả của năm trước	6.660.000.000	-
Thanh lý tài sản cố định	146.818.181	3.636.364
Thu khác	52.973.613	22.585.746
	6.859.791.794	26.222.110

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 6 tháng đầu năm 2012, Công ty chỉ lập dự phòng phải trả cho bà Sở là 1,5 tỷ VND như đã trình bày tại thuyết minh 4.17.

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2012 đến 30/09/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/09/2011 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	55.508.799.756	78.465.215.012
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
- Chi phí không được khấu trừ	185.002.300	215.846.995
- Chuyển lỗ của các năm trước (công ty con)	(755.804.328)	(1.604.614.186)
- Hoàn nhập chi phí trích trước của năm 2011	(6.861.818.182)	-
Lợi nhuận tính thuế	48.076.179.546	77.076.447.821
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất 25%	12.026.094.109	19.269.111.955
Thuế TNDN bị truy thu	-	33.963.596
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.026.094.109	19.306.868.678

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ 01/01/2012 đến 30/09/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/09/2011 VND
Chi phí thuế hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế		
- Chi phí trích trước chưa chi	1.715.454.546	-

5.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2012 đến 30/09/2012	Từ 01/01/2011 đến 30/09/2011
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	31.228.507.771 VND	48.080.576.251 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.336.371 CP	19.296.144 CP
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.703 VND/CP	2.492 VND/CP

CÔNG TY CỔ PHẦN THÉ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2012

6. 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 kỳ tài chính 09 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2012 và 30 tháng 09 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	19.742	19.319	60.310	61.374	14.179	13.239	11	18	94.242	121.957
Giá vốn	-	(8.200)	(6.277)	(5.833)	(14.613)	(13.726)	(11.116)	(10.564)	-	-	(32.006)	(38.323)
Kết quả bộ phận	-	19.807	13.465	13.486	45.697	47.648	3.063	2.675	11	18	62.236	83.634
Chi phí không phân bổ											(25.128)	(21.555)
Doanh thu tài chính											11.606	16.765
Chi phí tài chính											(1)	(106)
Lợi nhuận/(lỗ) khác											6.797	(273)
Thuế TNDN hiện hành											(12.026)	(19.307)
Thuế TNDN hoãn lại											(1.715)	-
Lợi nhuận sau thuế											41.767	59.158
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	-	6.419	-	83	-	78	-	6.580	4.523
Chi phí khấu hao	-	-	1.220	797	905	576	3.709	2.596	22	10	5.856	5.989

Tài sản và nợ phải trả theo bộ phận vào ngày 30 tháng 09 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	296.887	303.875	16.125	2.243	28.082	21.939	49.449	51.849	86.489	84.115	477.032	464.021
Tài sản không phân bổ											134.745	141.095
Cộng tài sản											611.777	605.116
Nợ phải trả bộ phận	37.656	42.471	25.401	25.840	2.661	3.361	2.277	2.367	6.336	6.336	74.331	80.375
Nợ phải trả không phân bổ											14.585	19.910
Cộng nợ phải trả											88.916	100.285

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 kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2012

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

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.

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.

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	131.229	137.714	131.229	137.714
Phải thu khách hàng	2.044	4.223	2.044	4.223
Phải thu khác	2.691	2.399	2.691	2.399
Đầu tư dài hạn	85.203	84.084	85.203	84.084
	221.167	228.420	221.167	228.420
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	1.530	2.105	1.530	2.105
Các khoản phải trả khác	8.339	16.059	8.339	16.059
	9.869	18.164	9.869	18.164

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 30 tháng 09 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/kỳ 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 và rủi ro bất động sản.

Rủi ro do thay đổi lãi suất của Công ty 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 về bất động sản là việc Công ty bị ảnh hưởng bởi yếu tố cơ bản của thị trường và người mua hiện tại và chi phí của các dự án có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch.

- 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 các hoạt động kinh doanh (phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng), tuy nhiên :

Phải thu khách hàng : Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được.

Tiền gửi ngân hàng : Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng có uy tín tại Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2012

Công cụ tài chính (tiếp theo)

- 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.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên thời gian dự kiến thanh toán theo hợp đồng trên cơ sở chưa chiết khấu :

Đơn vị tính : triệu VND

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Cộng
Vào ngày 30/09/2012			
Phải trả người bán	1.530	-	1.530
Các khoản phải trả khác	8.339	-	8.339
	9.869	-	9.869
Vào ngày 31/12/2011			
Phải trả người bán	2.105	-	2.105
Các khoản phải trả khác	16.059	-	16.059
	18.164	-	18.164

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.

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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

	Từ 01/01/2012 đến 30/09/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/09/2011 VND
Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác	2.174.736.000	1.185.130.000



NGUYỄN THỊ MINH TÀN
 Kế toán trưởng



HUYỀN SƠN PHƯỚC
 Tổng Giám đốc
 TP Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 11 năm 2012