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

QUÝ 4 NĂM 2011

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**386.842.452.446**	**371.481.643.467**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4.1	**49.344.570.281**	**123.621.516.946**
Tiền	111		49.344.570.281	123.621.516.946
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
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**	4.2	**66.753.707.268**	**2.966.008.442**
Phải thu khách hàng	131		2.957.748.377	2.365.216.865
Trả trước cho người bán	132		354.320.800	146.000.762
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		116.351.828	23.052.279
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135		63.653.086.263	431.738.536
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(327.800.000)	-
Hàng tồn kho	**140**	4.3	**270.434.422.484**	**244.359.273.437**
Hàng tồn kho	141		270.434.422.484	244.359.273.437
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**309.752.413**	**534.844.642**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		56.345.680	325.053.258
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.11	202.756.733	152.841.384
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	4.4	50.650.000	56.950.000

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**203.653.989.562**	**205.511.342.157**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**-**	**1.173.782.409**
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		-	1.501.582.409
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	(327.800.000)
Tài sản cố định	**220**		**236.328.898**	**132.519.644**
Tài sản cố định hữu hình	221	4.5	236.328.898	49.601.424
Nguyên giá	222		4.288.250.304	4.054.974.604
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.051.921.406)	(4.005.373.180)
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	4.6	-	-
Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45.662.840)	(45.662.840)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	82.918.220
Bất động sản đầu tư	**240**	4.7	**16.746.111.979**	**18.318.491.419**
Nguyên giá	241		35.811.198.868	35.811.198.868
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(19.065.086.889)	(17.492.707.449)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	4.8	**175.001.548.685**	**174.216.548.685**
Đầu tư vào công ty con	251		90.917.150.000	90.917.150.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		57.983.756.342	57.183.756.342
Đầu tư dài hạn khác	258		40.750.000.000	40.765.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(14.649.357.657)	(14.649.357.657)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**11.670.000.000**	**11.670.000.000**
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Tài sản dài hạn khác	268	4.9	11.670.000.000	11.670.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**590.496.442.008**	**576.992.985.624**

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**88.737.902.358**	**71.884.424.104**
Nợ ngắn hạn	**310**		**29.617.160.525**	**22.416.386.647**
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
Phải trả cho người bán	312		1.296.646.581	967.651.018
Người mua trả tiền trước	313	4.10	356.900.929	600.587.050
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.11	10.289.973.234	9.496.182.730
Phải trả công nhân viên	315		-	1.361.776.002
Chi phí phải trả	316	4.12	8.833.767.647	1.409.547.647
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.13	6.005.178.536	5.547.115.438
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.15	2.834.693.598	3.033.526.762
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
Nợ dài hạn	**330**		**59.120.741.833**	**49.468.037.457**
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	4.14	58.846.423.305	49.156.015.169
Vay và nợ dài hạn	334		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	4.16	274.318.528	312.022.288
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**		**501.758.539.650**	**505.108.561.520**
Vốn chủ sở hữu	**410**	4.17	**501.758.539.650**	**505.108.561.520**
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		193.363.710.000	193.363.710.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		146.743.244.250	146.743.244.250
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		(18.474.260.952)	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	253.320.993
Quỹ đầu tư phát triển	417		13.317.849.091	13.317.849.091
Quỹ dự phòng tài chính	418		17.590.477.052	14.924.262.793
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		149.217.520.209	136.506.174.393
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		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**590.496.442.008**	**576.992.985.624**

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng

HUỲNH SƠN PHƯỚC
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2012

ÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

ÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: đồng

	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 /2011	Lũy kế quý 4/2011	Quý 4 /2010	Lũy kế quý 4/2010
anh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**		**6.563.464.325**	**53.908.144.631**	**21.344.023.872**	**57.742.018.875**
c khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	2.375.052.419	2.375.052.419
anh thu thuần	**10**	5.1	**6.563.464.325**	**53.908.144.631**	**18.968.971.453**	**55.366.966.456**
á vốn hàng bán	**11**	5.2	**2.406.416.556**	**16.439.994.630**	**8.156.629.303**	**15.243.701.516**
i nhuận gộp	**20**		**4.157.047.769**	**37.468.150.001**	**10.812.342.150**	**40.123.264.940**
anh thu hoạt động tài chính	21	5.3	17.030.543.241	35.951.477.559	391.724.585	11.540.436.101
i phí tài chính	22		3.941.808	109.924.510	73.000.028	484.761.881
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	*73.000.000*	*470.833.333*
i phí bán hàng	24		35.075.000	68.152.205	51.247.222	106.831.386
i phí quản lý doanh nghiệp	25	5.4	2.839.962.592	8.890.112.364	3.916.557.489	10.350.635.841
i nhuận từ hoạt động kinh doanh	**30**		**18.308.611.610**	**64.351.438.481**	**7.163.261.996**	**40.721.471.933**
u nhập khác	31		2.553.328.023	2.568.980.816	19.410.924.144	37.662.257.305
i phí khác	32		221.949.227	446.534.452	(5.646.742.772)	229.312.262
i nhuận khác	**40**		**2.331.378.796**	**2.122.446.364**	**25.057.666.916**	**37.432.945.043**
ng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**20.639.990.406**	**66.473.884.845**	**32.220.928.912**	**78.154.416.976**
i phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.5	3.423.626.048	13.149.599.658	8.448.002.328	17.483.881.763
i phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
i nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)			**17.216.364.358**	**53.324.285.187**	**23.772.926.584**	**60.670.535.213**
y : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh ào Tuổi Trẻ)			750.223.116	5.312.856.394	1.445.490.291	4.862.209.424
i nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**16.466.141.242**	**48.011.428.793**	**22.327.436.293**	**55.808.325.789**

' Khoản mục lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp này bao gồm lợi nhuận phải chia cho bên hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco (Báo ổi Trẻ).

GUYỄN THỊ MINH TÂN
ế toán trưởng

HUỲNH SƠN PHƯỚC
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

	Mã số	Lũy kế quý 4/2011 VND	Lũy kế quý 4/2010 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	**01**	**66.473.884.845**	**78.154.416.976**
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.618.927.666	1.487.283.609
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	-	(12.346.154)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(1.320.830.745)	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(33.190.632.793)	(10.635.403.490)
Chi phí lãi vay	06	-	470.833.333
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	**08**	***33.581.348.973***	***69.464.784.274***
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(62.772.004.449)	9.994.072.258
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(26.075.149.047)	(25.724.604.186)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	8.506.784.451	(23.072.943.151)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	268.707.578	369.669.981
Tiền lãi vay đã trả	13	-	(1.541.810.105)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(12.412.241.941)	(16.588.350.613)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	8.278.356.000	1.673.914.585
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(4.949.729.213)	(2.585.114.094)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(55.573.927.648)**	**11.989.618.949**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(150.357.480)	(2.393.990.710)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	140.000.000
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	15.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(800.000.000)	(1.632.808.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	33.190.632.793	5.045.403.490
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**32.255.275.313**	**1.158.604.780**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	124.890.948.471
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	(18.474.260.952)	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	15.000.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(36.000.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(33.804.864.123)	(12.488.009.702)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(52.279.125.075)**	**91.402.938.769**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	**50**	**(75.597.777.410)**	**104.551.162.498**
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	**60**	**123.621.516.946**	**19.110.766.036**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	1.320.830.745	(40.411.588)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	**70**	**49.344.570.281**	**123.621.516.946**

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng

HUỲNH SƠN PHƯỚC
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 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 cổ phần Thế kỷ 21 ("Công ty") (tên giao dịch đối ngoại là Century 21 Joint Stock Company, C21) là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0300978657 (số đăng ký kinh doanh cũ 064078) đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 10 vào ngày 08 tháng 08 năm 2011.

Theo Quyết định số 65/2011/QĐ-SGDHCM của Tổng giám đốc Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ngày 18 tháng 5 năm 2011, cổ phiếu của Công ty đã được chấp thuận niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo các nội dung sau :

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

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

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.

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.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, tổng số nhân viên của Công ty là 68 người (vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 74 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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.

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

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").

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

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 vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm.

Vào thời điểm cuối năm tài chính, các khoản mục tiền tệ (tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu, nợ phải trả) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào thời điểm cuối năm. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được ghi nhận như sau :

- Theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10), tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm.

- Theo hướng dẫn trong Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính, các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại được ghi nhận như sau :

  * Đối với các khoản mục tiền, phải thu và các khoản nợ ngắn hạn : các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại không ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm mà được trình bày trong khoản mục Chênh lệch tỷ giá hối đoái trên Bảng cân đối kế toán.

  * Đối với các khoản phải thu và phải trả dài hạn : các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, được lập dự phòng theo Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính, như sau :

  * 30 % giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
  * 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
  * 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
  * 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi : Căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

3.4 Hàng tồn kho

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

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng với thời gian nhanh gấp 2 lần so với thời gian sử dụng hữu ích ước tính. Thời gian khấu hao cho một số nhóm tài sản như sau:

Máy móc thiết bị	2 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 năm
Dụng cụ quản lý	1,5 - 6 năm

3.6 Tài sản cố định vô hình

Phần mềm kế toán được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được phân bổ trong thời gian 3 năm.

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

3.8 Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết

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

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

3.9 Các khoản 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 giảm giá chứng khoán được lập khi giá của chứng khoán được đầu tư tại thời điểm lập báo cáo tài chính trên thị trường giảm so với giá gốc.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 Trích lập các quỹ

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

3.13 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.

3.14 Chi phí đi vay

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

3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong năm, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập 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 có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25% thu nhập chịu thuế.

3.16 Các bên có liên quan

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

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

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Khải Hoàn	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Cam Ranh Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty con

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tiền mặt tồn quỹ	235.180.231	380.024.252
Tiền gửi ngân hàng	49.109.390.050	123.241.492.694
	49.344.570.281	**123.621.516.946**

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

4.2 Các khoản phải thu

		31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Các khoản phải thu ngắn hạn			
Phải thu khách hàng	(a)	2.957.748.377	2.365.216.865
Ứng trước cho nhà cung cấp		354.320.800	146.000.762
Phải thu nội bộ		116.351.828	23.052.279
Các khoản phải thu khác	(b)	63.653.086.263	431.738.536
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi		(327.800.000)	-
		66.753.707.268	**2.966.008.442**
Các khoản phải thu dài hạn			
Phải thu dài hạn khác		-	1.501.582.409
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	(327.800.000)
		-	**1.173.782.409**

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

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Phải thu bán đất nền KDC Sông Giồng	1.941.973.000	1.067.893.000
Phải thu khách hàng thuê cao ốc YOCO	48.764.674	-
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	967.010.703	1.297.323.865
	2.957.748.377	**2.365.216.865**

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

		31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Lệ phí trước bạ đồng hộ khách hàng		51.683.124	21.841.724
Phải thu nhân viên/cho mượn tiền		397.300.000	403.600.000
Phải thu tiền cho công ty con mượn/ không lãi suất		61.174.782.409	-
Ký quỹ tiền đền bù khu dân cư Sông Giồng		1.683.244.730	-
Phải thu khác	(*)	346.076.000	6.296.812
		63.653.086.263	**431.738.536**

(*): Trong đó có khoản phải thu 327.800.000 VND đã được lập dự phòng.

4.3 Hàng tồn kho

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Sông Giồng, Quận 2	488.050.964	-
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	125.951.296.453	112.997.347.912
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn	66.288.977.103	57.442.827.007
- Khu cao ốc – căn hộ Huỳnh Tấn Phát, Quận 7	64.724.601.506	61.822.025.163
- Khu du lịch Bãi Dài – Cam Ranh	12.869.117.668	12.000.041.940
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	112.378.790	97.031.415
	270.434.422.484	**244.359.273.437**

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

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	242.405.395.187	229.175.834.812
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng và thiết kế, đo vẽ	25.677.749.233	13.397.460.292
Chi phí lãi vay được vốn hóa	1.395.976.772	1.395.976.772
Các chi phí khác	955.301.292	390.001.561
	270.434.422.484	**244.359.273.437**

4.4 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tạm ứng cho nhân viên	40.650.000	51.950.000
Ký quỹ	10.000.000	5.000.000
	50.650.000	**56.950.000**

4.5 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2011	490.101.119	2.832.521.662	732.351.823	4.054.974.604
Tăng trong kỳ	101.000.000	-	132.275.700	233.275.700
Vào ngày 31/12/2011	591.101.119	2.832.521.662	864.627.523	**4.288.250.304**
G. trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2011	481.737.483	2.832.521.662	691.114.035	4.005.373.180
Khấu hao trong kỳ	8.203.788	-	38.344.438	46.548.226
Vào ngày 31/12/2011	489.941.271	2.832.521.662	729.458.473	**4.051.921.406**
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2011	8.363.636	-	41.237.788	49.601.424
Vào ngày 31/12/2011	101.159.848	-	135.169.050	**236.328.898**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.997.684.840 VND.

4.6 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Vào ngày 01/01/2011	45.662.840	45.662.840
Vào ngày 31/12/2011	45.662.840	**45.662.840**
Gia trị hao mòn lũy kế		
Vào ngày 01/01/2011	45.662.840	45.662.840
Vào ngày 31/12/2011	45.662.840	**45.662.840**
Giá trị còn lại		
Vào ngày 01/01/2011	-	-
Vào ngày 31/12/2011	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 45.662.840 VND.

4.7 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 01/01/2011	2.933.909.250	24.265.548.092	7.304.637.834	34.504.095.176
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Vào ngày 31/12/2011	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	**35.811.198.868**
G. trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2011	782.375.799	15.638.984.770	1.071.346.880	17.492.707.449
Tăng trong kỳ	-	1.280.193.924	292.185.516	1.572.379.440
Vào ngày 31/12/2011	782.375.799	16.919.178.694	1.363.532.396	**19.065.086.889**
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2011	2.151.533.451	9.933.667.014	6.233.290.954	18.318.491.419
Vào ngày 31/12/2011	2.151.533.451	8.653.473.090	5.941.105.438	**16.746.111.979**

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.312.811.949 VND.

4.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

		31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Đầu tư vào công ty con		90.917.150.000	90.917.150.000
- Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21	(a)	*9.187.150.000*	*9.187.150.000*
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21	(b)	*80.000.000.000*	*80.000.000.000*
- Công ty TNHH TM XD Khải Hoàn	(c)	*1.730.000.000*	*1.730.000.000*
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		57.983.756.342	57.183.756.342
- Công ty TNHH Tân Uyên	(d)	*15.000.000.000*	*15.000.000.000*
- Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21	(e)	*15.430.308.000*	*14.630.308.000*
- Công ty cổ phần Indochina Thế kỷ 21 Resort	(f)	*27.553.448.342*	*27.553.448.342*

Đầu tư dài hạn khác		40.750.000.000	40.765.000.000
- Mua trái phiếu, công trái		-	*15.000.000*
- Mua 675.000 CP Chứng khoán Viễn Đông mệnh giá 10.000 VND/CP		*6.750.000.000*	*6.750.000.000*
- Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12	(g)	*34.000.000.000*	*34.000.000.000*
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	(d)	(14.649.357.657)	(14.649.357.657)
		175.001.548.685	**174.216.548.685**

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

(b) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 (chiếm 100% vốn điều lệ) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH một thành viên số 4804000001 ngày 24 tháng 6 năm 2003, đã đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 18 tháng 9 năm 2007. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, khoản lỗ lũy kế của công ty này là 23 tỷ VND, và theo kế hoạch ban đầu thì công ty này sẽ có lãi từ năm 2012 nên theo thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài Chính, Công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư vào công ty này.

(c) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH thương mại xây dựng Khải Hoàn (chiếm 98,86% vốn điều lệ) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH có 2 thành viên trở lên số 043310 ngày 22 tháng 5 năm 1997 và đã đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 25 tháng 02 năm 2008.

(d) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH Tân Uyên (công ty liên kết, chiếm 41% vốn điều lệ của Công ty này); tuy nhiên đến nay công ty này đã ngưng hoạt động do tình hình thua lỗ, các bên tham gia đầu tư vẫn chưa thống nhất việc tuyên bố phá sản và toàn bộ tài sản đã được giao cho Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam – đại diện cho các chủ nợ – để bán thanh lý tài sản giải quyết nợ quá hạn tại Ngân hàng. Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này là 14.649.357.657 VND.

(e) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (công ty liên doanh) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000331 ngày 22 tháng 8 năm 2006, theo đó, Công ty góp 50% vốn điều lệ tương đương với 25 tỷ đồng, và đến ngày 31 tháng 12 năm 2011 Công ty đã góp được 15.430.308.000 VND. Hiện nay, công ty này đang trong giai đoạn quy hoạch và đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.

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

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

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

(g) 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 6 năm 2011, Công ty đã góp 34 tỷ đồng để chi trả chi phí quyền sử dụng đất.

4.9 Tài sản dài hạn khác

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Ký quỹ cho Nhà nước để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư KDL Bãi Dài – Cam Ranh	11.670.000.000	11.670.000.000
	11.670.000.000	**11.670.000.000**

4.10 Người mua trả tiền trước

Đây là khoản tiền khách hàng ứng theo hợp đồng để mua đất nền và căn hộ, chi tiết như sau :

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Khách hàng ứng thuê Cao Ốc Yoco	355.594.629	318.960.750
Khách hàng ứng tiền mua đất nền Bình Trưng Tây	1.306.300	261.306.300
Người mua trả tiền trước khác	-	20.320.000
	356.900.929	**600.587.050**

4.11 Thuế

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

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	**202.756.733**	**152.841.384**

Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.084.308.475	9.346.950.758
Thuế thu nhập cá nhân	205.664.759	149.231.972
	10.289.973.234	**9.496.182.730**

4.12 Chi phí phải trả

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Chi phí đền bù đất KDC Sông Giồng	8.160.000.000	-
Trích trước chi phí thi công hạ tầng Sông Giồng	673.767.647	1.179.093.102
Chi phí phải trả khác	-	230.454.545
	8.833.767.647	**1.409.547.647**

4.13 Phải trả khác, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	191.678.749	194.833.084
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ - hợp tác kinh doanh	5.312.856.394	4.862.209.424
Thưởng cho Ban điều hành	-	412.000.000
Cổ tức đợt 1/2011 phải trả	414.833.600	-
Các khoản phải trả khác	85.809.793	78.072.930
	6.005.178.536	**5.547.115.438**

4.14 Phải trả khác, phải nộp dài hạn khác

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	5.836.775.100	5.947.881.273
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	32.339.569.159	28.873.604.850
Indochina Land Holding 2, L.P. – Tiền ký quỹ dự án khu du lịch Thế kỷ 21, Điện Ngọc (thuyết minh tại mục 4.8(f))	6.335.550.000	-
	58.846.423.305	**49.156.015.169**

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

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.

4.15 Quỹ khen thưởng, phúc lợi ("KTPL")

	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND	2010 VND
Số dư đầu năm	3.033.526.762	3.284.407.454
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	2.666.214.259	3.033.526.762
Sử dụng quỹ	(2.865.047.423)	(3.284.407.454)
Số dư cuối năm	**2.834.693.598**	**3.033.526.762**

4.16 Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND	2010 VND
Số dư đầu năm	312.022.288	294.761.688
Trích lập quỹ	32.538.540	23.984.800
Sử dụng quỹ	(70.242.300)	(6.724.200)
Số dư cuối năm	**274.318.528**	**312.022.288**

4.17 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 01/01/2010	137.120.780.000	84.029.559.250	(8.790.000.000)	293.732.581	13.317.849.091	11.890.736.031	95.140.448.928	333.003.105.881
Phát hành cổ phiếu tăng vốn	56.242.930.000	62.713.685.000	-	-	-	-	-	118.956.615.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	60.670.535.213	60.670.535.213
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	3.033.526.762	(3.033.526.762)	-
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(3.033.526.762)	(3.033.526.762)
Tạm chi cổ tức	-	-	-	-	-	-	(7.963.546.800)	(7.963.546.800)
Bán lại cổ phiếu quỹ	-	-	8.790.000.000	-	-	-	-	8.790.000.000
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	(40.411.588)	-	-	-	(40.411.588)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(4.862.209.424)	(4.862.209.424)
Chi thưởng HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	-	(412.000.000)	(412.000.000)
Số dư 31/12/2010	**193.363.710.000**	**146.743.244.250**	**-**	**253.320.993**	**13.317.849.091**	**14.924.262.793**	**136.506.174.393**	**505.108.561.520**
Năm nay								
Số dư 01/01/2011	193.363.710.000	146.743.244.250	-	253.320.993	13.317.849.091	14.924.262.793	136.506.174.393	505.108.561.520
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	53.324.285.187	53.324.285.187
Mua cổ phiếu quỹ trong năm			(18.474.260.952)					(18.474.260.952)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(29.967.654.459)	(29.967.654.459)
Hoàn nhập chênh lệch tỷ giá	-	-	-	(253.320.993)	-	-	-	(253.320.993)
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	2.666.214.259	(5.332.428.518)	(2.666.214.259)
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)**	**-**	**13.317.849.091**	**17.590.477.052**	**149.217.520.209**	**501.758.539.650**

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 10 ngày 08 tháng 08 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty là 193.363.710.000 VND, chia thành 19.336.371 cổ phần.

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

	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND	2010 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	193.363.710.000	137.120.780.000
+ Vốn góp tăng trong năm /kỳ	-	56.242.930.000
+ Vốn góp cuối năm /kỳ	193.363.710.000	193.363.710.000
Chia cổ tức trong năm /kỳ	15.086.453.659	7.963.546.800

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

Cổ phiếu

- Cổ phiếu phổ thông

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

- Cổ phiếu ưu đãi : không có

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

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

5.1 Doanh thu

	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**53.908.144.631**	**57.742.018.875**
Doanh thu cho thuê văn phòng	23.026.622.044	22.037.572.031
Doanh thu bán đất nền	28.007.380.000	32.947.910.910
Doanh thu dịch vụ chung cư	2.834.824.200	2.678.440.788
Doanh thu dịch vụ khác	39.318.387	78.095.146
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	**(2.375.052.419)**
Doanh thu thuần	**53.908.144.631**	**55.366.966.456**

5.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	6.859.750.322	7.200.687.787
Giá vốn đất nền	8.287.816.132	6.728.507.408
Phí dịch vụ chung cư	1.292.428.176	1.314.506.321
	16.439.994.630	**15.243.701.516**

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

		Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng		10.860.632.793	705.433.169
Cổ tức, lợi nhuận được chia		22.330.000.000	9.789.970.321
Lãi chênh lệch tỷ giá	(*)	2.760.844.766	1.045.032.611
		35.951.477.559	**11.540.436.101**

(*): Lãi chênh lệch tỷ giá của năm 2011 bao gồm 1.320.830.745 VND là khoản lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ vào ngày 31 tháng 12 năm 2011.

5.4 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.492.599.416	7.645.540.571
Chi phí khấu hao tài sản	16.298.488	92.848.692
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(12.346.154)
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	3.381.214.460	2.624.592.732
	8.890.112.364	**10.350.635.841**

5.5 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành

	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND	Từ 01/01/2010 đến 31/12/2010 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	66.473.884.845	78.154.416.976
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	545.327.300	481.678.904
Lợi nhuận không chịu thuế (lãi được chia từ công ty con)	(22.330.000.000)	(9.789.970.321)
Chênh lệch tạm thời – chênh lệch tỷ giá	(250.813.515)	-
Chi phí trích trước chưa chi	8.160.000.000	1.299.547.647
Chi phí trích trước năm trước đã chi trong năm	-	(70.000.000)
Hoàn nhập dự phòng nợ khó đòi	-	(140.146.154)
Lợi nhuận tính thuế	**52.598.398.630**	**69.935.527.052**
Thuế suất	25%	25%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**13.149.599.658**	**17.483.881.763**

6. CÁC THÔNG TIN KHÁC

6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên có liên quan

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

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Lợi nhuận được chia	22.330.000.000
Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21	Cho mượn	60.001.000.000

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau :

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu/ (Phải trả) VND
Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21	Cho mượn	61.174.782.409

NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng

HUỲNH SƠN PHƯỚC
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2012

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

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc
----- oo0oo -----

Số: ...10...../CV-2011

TP.HCM, ngày 02 tháng 02 năm 2012

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

V/v: Giải trình kết quả kinh doanh công ty mẹ Quý 4/2011.

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

Khoản mục	Quý 4/2011	Quý 4/2010	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần	6.563.464.325	18.968.971.453	(12.405.507.128)	(65%)
Giá vốn hàng bán	2.406.416.556	8.156.629.303	(5.750.212.747)	(70%)
Doanh thu hoạt động tài chính	17.030.543.241	391.724.585	16.638.818.656	4248%
Lợi nhuận khác	2.331.378.796	25.057.666.916	(22.726.288.120)	(91%)
Lợi nhuận sau thuế	17.216.364.358	23.772.926.584	(6.556.562.226)	(28%)

Lợi nhuận sau thuế quý 4/2011 giảm so với quý 4/2010: 6.556.562.226 đồng (tương đương 28%). Nguyên nhân lợi nhuận sau thuế giảm chủ yếu là do :

+ Doanh thu thuần quý 4/2011 giảm 12.405.507.128 đồng (65%) so với quý 4/2010 do giảm doanh thu bán đất nền, tương ứng với giá vốn đất nền giảm .

+ Doanh thu hoạt động tài chính quý 4/2011 tăng 16.638.818.656 đồng (4248%) so với quý 4/2010, chủ yếu là lãi được chia từ công ty con tăng 15,4 tỷ đồng và tiền lãi ngân hàng tăng.

+ Lợi nhuận khác quý 4/2011 giảm 22.726.288.120 đồng so với quý 4/2010 do trong quý 4/2010 có chênh lệch đánh giá tài sản góp vốn liên doanh dự án KDL Điện Ngọc.

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

Trân trọng kính chào.

TM.CÔNG TY CỔ THẾ KỶ 21
Tổng Giám Đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Huỳnh Sơn Phước