



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 2 NĂM 2012



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## QUÝ 2/2012

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



CÔNG TY CỔ PHẦN THÊ KỲ 21  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Ngày 30 tháng 06 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>374.180.458.232</b>	<b>386.842.452.446</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>87.874.733.171</b>	<b>49.344.570.281</b>
Tiền	111		2.089.159.709	2.673.381.109
Các khoản tương đương tiền	112		85.785.573.462	46.671.189.172
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>	<b>4.2</b>	<b>4.210.831.210</b>	<b>66.753.707.268</b>
Phải thu khách hàng	131		1.778.902.545	2.957.748.377
Trả trước cho người bán	132		223.244.300	354.320.800
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		48.983.711	116.351.828
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135		2.487.500.654	63.653.086.263
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(327.800.000)	(327.800.000)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.3</b>	<b>281.593.583.712</b>	<b>270.434.422.484</b>
Hàng tồn kho	141		281.593.583.712	270.434.422.484
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>501.310.139</b>	<b>309.752.413</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		232.225.101	56.345.680
Thuế GTGT được khấu trừ	152	<b>4.12</b>	61.384.038	202.756.733
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158		207.701.000	50.650.000



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Ngày 30 tháng 06 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>180.534.252.682</b>	<b>182.291.165.762</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	4.2	-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>212.105.538</b>	<b>236.328.898</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	4.4	212.105.538	236.328.898
Nguyên giá	222		4.299.734.849	4.288.250.304
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.087.629.311)	(4.051.921.406)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	4.5	-	-
Nguyên giá	228		45.662.840	45.662.840
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45.662.840)	(45.662.840)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	4.6	<b>15.959.922.259</b>	<b>16.746.111.979</b>
Nguyên giá	241		35.811.198.868	35.811.198.868
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(19.851.276.609)	(19.065.086.889)
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.7	<b>152.294.304.003</b>	<b>151.575.804.003</b>
Đầu tư vào công ty con	251		90.917.150.000	90.917.150.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		58.702.256.342	57.983.756.342
Đầu tư dài hạn khác	258		40.750.000.000	40.750.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(38.075.102.339)	(38.075.102.339)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>12.067.920.882</b>	<b>13.732.920.882</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.8	397.920.882	2.062.920.882
Tài sản dài hạn khác	268	4.9	11.670.000.000	11.670.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>554.714.710.914</b>	<b>569.133.618.208</b>

0097  
 CÔNG  
 PH  
 KỶ  
 HỒ

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Ngày 30 tháng 06 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>72.159.884.506</b>	<b>81.665.665.560</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>11.252.697.003</b>	<b>22.544.923.727</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
Phải trả cho người bán	312	4.10	1.386.839.241	1.296.646.581
Người mua trả tiền trước	313	4.11	114.300	356.900.929
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.12	1.418.400.828	3.969.872.594
Phải trả công nhân viên	315		-	-
Chi phí phải trả	316	4.13	2.173.767.647	8.833.767.647
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.14	3.697.425.564	6.005.178.536
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.15	2.576.149.423	2.082.557.440
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>60.907.187.503</b>	<b>59.120.741.833</b>
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	4.16	60.647.407.975	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	4.17	259.779.528	274.318.528
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339		-	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>482.554.826.408</b>	<b>487.467.952.648</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.18	<b>482.554.826.408</b>	<b>487.467.952.648</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		193.363.710.000	193.363.710.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		146.743.244.250	146.743.244.250
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		(18.474.260.952)	(18.474.260.952)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		13.317.849.091	13.317.849.091
Quỹ dự phòng tài chính	418		16.838.340.894	16.838.340.894
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		130.765.943.125	135.679.069.365
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>554.714.710.914</b>	<b>569.133.618.208</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Ngày 30 tháng 06 năm 2012

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	30/06/2012	01/01/2012
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	342.936,90	325.675,04
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 17 tháng 07 năm 2012

YCPH



# **BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

· tài chính từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/06/2012

	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 2/2012 VND	LŨY KẾ QUÝ 2/2012 VND	QUÝ 2/2011 VND	LŨY KẾ QUÝ 2/2011 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		6.594.736.954	13.327.726.484	33.941.446.861	41.011.217.968
Chi khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	5.1	<b>6.594.736.954</b>	<b>13.327.726.484</b>	<b>33.941.446.861</b>	<b>41.011.217.968</b>
<b>Chi phí vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	5.2	<b>2.058.272.838</b>	<b>4.053.362.794</b>	<b>10.264.597.038</b>	<b>12.067.027.196</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>4.536.464.116</b>	<b>9.274.363.690</b>	<b>23.676.849.823</b>	<b>28.944.190.772</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	6.652.643.301	8.023.413.326	11.049.410.522	16.207.185.995
Chi phí tài chính	22		1.280.676	1.280.847	22.792.575	22.792.575
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
Chi phí bán hàng	24		-	15.570.261	-	33.077.205
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.4	2.402.241.406	4.841.942.404	2.214.064.100	3.864.987.517
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>8.785.585.335</b>	<b>12.438.983.504</b>	<b>32.489.403.670</b>	<b>41.230.519.470</b>
Thu nhập khác	31		6.660.000.000	6.660.099.000	15.652.750	15.652.750
Chi phí khác	32		1.000.000	45.026.020	30.160.655	147.160.655
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>6.659.000.000</b>	<b>6.615.072.980</b>	<b>(14.507.905)</b>	<b>(131.507.905)</b>
<b>Trước lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>15.444.585.335</b>	<b>19.054.056.484</b>	<b>32.474.895.765</b>	<b>41.099.011.565</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.5	1.233.646.335	2.136.014.123	6.386.223.941	8.542.252.891
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	4.8	1.665.000.000	1.665.000.000	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)</b>			<b>12.545.939.000</b>	<b>15.253.042.361</b>	<b>26.088.671.824</b>	<b>32.556.758.674</b>
· Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ)		4.14	1.539.388.820	3.063.434.701	1.532.087.627	3.146.833.853
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>11.006.550.180</b>	<b>12.189.607.660</b>	<b>24.556.584.197</b>	<b>29.409.924.821</b>

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



**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**

· toán trưởng



**HUỲNH SƠN PHƯỚC**

Tổng Giám đốc


TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 07 năm 2012




**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/06/2012

	Mã số	LŨY KẾ QUÝ 2/2012 VND	LŨY KẾ QUÝ 2/2011 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	19.054.056.484	41.099.011.565
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	821.897.625	805.103.752
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(8.023.412.839)	(16.207.185.995)
Chi phí lãi vay	06	-	-
<b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>11.852.541.270</b>	<b>25.696.929.322</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	62.495.355.087	(73.505.527.711)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(11.159.161.228)	(5.268.900.267)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(10.589.869.091)	1.104.276.917
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(175.879.421)	183.210.962
Tiền lãi vay đã trả	13	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(4.666.575.624)	(7.483.868.096)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	2.970.204.520	7.152.656.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(2.987.147.017)	(1.514.112.700)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>47.739.468.496</b>	<b>(53.635.335.573)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(11.484.545)	(49.357.480)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
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	(718.500.000)	(400.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	8.023.412.839	16.207.185.995
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>7.293.428.294</b>	<b>15.772.828.515</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(16.502.733.900)	(15.086.453.659)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(16.502.733.900)</b>	<b>(15.086.453.659)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ</b>	<b>50</b>	<b>38.530.162.890</b>	<b>(52.948.960.717)</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ</b>	<b>60</b>	<b>49.344.570.281</b>	<b>123.621.516.946</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(253.320.993)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ</b>	<b>70</b>	<b>87.874.733.171</b>	<b>70.419.235.236</b>

  
**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
 Kế toán trưởng

  
**HUỲNH SƠN PHƯỚC**  
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 07 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 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, 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 được đặt tại Cao Ốc Tuổi Trẻ số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

Trong kỳ 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 30 tháng 06 năm 2012, tổng số nhân viên của Công ty là 69 người (2011 là 73 người).



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2012

## **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 tại ngày lập Bảng cân đối kế toán. 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. Từ 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 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 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 năm 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



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 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**

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Tiền mặt tồn quỹ	64.284.866	235.180.231
Tiền gửi ngân hàng	2.024.874.843	2.438.200.878
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	85.785.573.462	46.671.189.172
	<b>87.874.733.171</b>	<b>49.344.570.281</b>

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2012, tiền gửi ngân hàng và tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng có gốc ngoại tệ là 342.936,90 USD tương đương 7.142.689.753 VND.

**4.2 Các khoản phải thu**

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		
Phải thu khách hàng (a)	1.778.902.545	2.957.748.377
Ứng trước cho nhà cung cấp	223.244.300	354.320.800
Phải thu nội bộ	48.983.711	116.351.828
Các khoản phải thu khác (b)	2.487.500.654	63.653.086.263
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(327.800.000)	(327.800.000)
	<b>4.210.831.210</b>	<b>66.753.707.268</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		
Phải thu dài hạn khác	-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	-
	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Phải thu bán đất nền KDC Sông Giồng	170.857.500	1.941.973.000
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	1.060.184.223	967.010.703
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, phí dịch vụ tại cao ốc YOCO	547.860.822	48.764.674
	<b>1.778.902.545</b>	<b>2.957.748.377</b>

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

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	15.435.924	51.683.124
Phải thu nhân viên/cho mượn tiền	331.500.000	397.300.000
Phải thu tiền cho công ty con mượn/ không lãi suất	-	61.174.782.409
Ký quỹ đền bù đất KDC Sông Giồng	1.683.244.730	1.683.244.730
Phải thu khác (*)	457.320.000	346.076.000
	<b>2.487.440.654</b>	<b>63.653.086.263</b>

(\*): Trong đó, giá trị phải thu khác đã lập dự phòng 100% theo quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 của Bộ Tài chính là 327.800.000 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2012

**4.3 Hàng tồn kho**

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí đầu tư dự án:		
- Khu dân cư Sông Giồng, quận 2	7.350.982.280	488.050.964
- Khu dân cư Phước Long B, Quận 9	125.969.570.089	125.951.296.453
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn	69.480.317.103	66.288.977.103
- Khu cao ốc – căn hộ Huỳnh Tấn Phát, Quận 7	64.813.744.185	64.724.601.506
- Khu du lịch Bãi Dài – Cam Ranh	13.725.299.077	12.869.117.668
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	253.670.978	112.378.790
	<b>281.593.583.712</b>	<b>270.434.422.484</b>

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

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí mua đất, đền bù giải tỏa đất	249.414.094.875	242.405.395.187
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng và thiết kế, đo vẽ	29.506.857.868	25.677.749.233
Chi phí lãi vay được vốn hóa	1.395.976.772	1.395.976.772
Các chi phí khác	1.276.654.197	955.301.292
	<b>281.593.583.712</b>	<b>270.434.422.484</b>

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

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2012	591.101.119	2.832.521.662	864.627.523	<b>4.288.250.304</b>
Tăng trong kỳ	-	-	11.484.545	11.484.545
Vào ngày 30/06/2012	591.101.119	2.832.521.662	876.112.068	<b>4.299.734.849</b>
<b>G. trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2012	489.941.271	2.832.521.662	729.458.473	<b>4.051.921.406</b>
Khấu hao trong kỳ	13.647.726	-	22.060.179	35.707.905
Vào ngày 30/06/2012	503.588.997	2.832.521.662	751.518.652	<b>4.087.629.311</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2012	101.159.848	-	135.169.050	<b>236.328.898</b>
Vào ngày 30/06/2012	87.512.122	-	113.108.871	<b>212.105.538</b>

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2012

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

	Phần mềm kế toán VND
<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 01/01/2012	45.662.840
Vào ngày 30/06/2012	45.662.840
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Vào ngày 01/01/2012	45.662.840
Vào ngày 30/06/2012	45.662.840
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 01/01/2012	-
Vào ngày 30/06/2012	-

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

**4.6 Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2012	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	35.811.198.868
Vào ngày 30/06/2012	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	35.811.198.868
<b>G. trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2012	782.375.799	16.919.178.694	1.363.532.396	19.065.086.889
Tăng trong kỳ	-	640.096.962	146.092.758	786.189.720
Vào ngày 30/06/2012	782.375.799	17.559.275.656	1.509.625.154	19.851.276.609
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2012	2.151.533.451	8.653.473.090	5.941.105.438	16.746.111.979
Vào ngày 30/06/2012	2.151.533.451	8.333.424.609	5.868.059.059	15.959.922.259

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



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2012

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

		30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Đầu tư vào công ty con		90.917.150.000	90.917.150.000
- Công ty TNHH Sao Mai Thế 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		58.702.256.342	57.983.756.342
- Công ty TNHH Tân Uyên	(d)	15.000.000.000	15.000.000.000
- Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21	(e)	16.148.808.000	15.430.308.000
- 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	40.750.000.000
- Mua trái phiếu, công trái		-	-
- 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		(38.075.102.339)	(38.075.102.339)
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21	(b)	(23.425.744.682)	(23.425.744.682)
- Công ty TNHH Tân Uyên	(d)	(14.649.357.657)	(14.649.357.657)
		<b>152.294.304.003</b>	<b>151.575.804.003</b>

(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 23.425.744.682 VND, và Công ty đã thực hiện lập dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư này theo thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài Chính.

(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.



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

- (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 30 tháng 06 năm 2012 Công ty đã góp được 16.148.808.000 VND. Hiện nay, công ty này đang trong giai đoạn quy hoạch và đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.
- (f) Công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 29 tháng 3 năm 2010 với Công ty Indochina Quảng Nam Resort Holding Ltd. và Công ty Indochina Quảng Nam Resort Holding II, được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận đầu tư số 331032000004 ngày 15 tháng 6 năm 2010, theo đó, Công ty sở hữu 25% vốn điều lệ công ty này bằng việc góp toàn bộ các khoản chi thực tế đã đầu tư xây dựng dự án khu du lịch Thế kỷ 21, Điện Ngọc, được các bên thống nhất trị giá phần góp vốn liên doanh của công ty là 27.553.448.342 VND, tương đương 1,5 triệu USD.

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

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

- (g) 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 06 năm 2012, Công ty đã góp 34 tỷ đồng để chi trả chi phí quyền sử dụng đất.

**4.8 Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế (được khấu trừ):		
- (Lãi) chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư tiền	(145.521.030)	(145.521.030)
- Chi phí trích trước chưa chi	543.441.912	2.208.441.912
	<u>397.920.882</u>	<u>2.062.920.882</u>

**4.9 Tài sản dài hạn khác**

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Ký quỹ cho Nhà nước để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư KDL Bãi Dài – Cam Ranh	11.670.000.000	11.670.000.000
	<u>11.670.000.000</u>	<u>11.670.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2012

**4.10 Phải trả người bán**

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Phải trả người bán – bên thứ 3	1.386.839.241	1.296.646.581
	<b>1.386.839.241</b>	<b>1.296.646.581</b>

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

**4.11 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 :

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Khách hàng ứng thuê Cao Ốc Yoco	-	355.594.629
Khách hàng ứng tiền mua đất nền Sông Giồng	114.300	1.306.300
Người mua trả tiền trước khác	-	-
	<b>114.300</b>	<b>356.900.929</b>

**4.12 Thuế**

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

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	61.384.038	202.756.733

*Thuế và các khoản phải nộp nhà nước*

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Thuế giá trị gia tăng	153.840.533	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.233.646.334	3.764.207.835
Thuế thu nhập cá nhân	30.913.961	205.664.759
	<b>1.418.400.828</b>	<b>3.969.872.594</b>

**4.13 Chi phí phải trả**

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí đền bù đất dự án Sông Giồng	1.500.000.000	8.160.000.000
Trích trước chi phí hạ tầng dự án Sông Giồng	673.767.647	673.767.647
Chi phí phải trả khác	-	-
	<b>2.173.767.647</b>	<b>8.833.767.647</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2012

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

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	192.291.273	191.678.749
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ - hợp tác kinh doanh	3.063.434.701	5.312.856.394
Cổ tức còn phải trả	371.529.000	414.833.600
Các khoản phải trả khác	70.170.590	85.809.793
	<b>3.697.425.564</b>	<b>6.005.178.536</b>

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

	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 30/06/2011 VND
Số dư đầu kỳ	2.082.557.440	3.033.526.762
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	-	-
Thu khác	2.000.000.000	-
Sử dụng quỹ	(1.506.408.017)	(414.419.333)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2.576.149.423</b>	<b>2.619.107.429</b>

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

	30/06/2012 VND	01/01/2012 VND
Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ	5.940.779.620	5.836.775.100
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	34.036.549.309	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 4.7(f))	6.335.550.000	6.335.550.000
	<b>60.647.407.975</b>	<b>58.846.423.305</b>

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 trữ bắt buộc (5%) và khen thưởng phúc lợi (5%) từ lợi nhuận này được chia đều cho 2 bên. Trong 6 tháng đầu năm 2012, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 3.063.434.701 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.

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

	30/06/2012 VND	2011 VND
Số dư đầu năm (kỳ)	274.318.528	312.022.288
Trích lập quỹ	-	32.538.540
Sử dụng quỹ	(14.539.000)	(70.242.300)
<b>Số dư cuối năm (kỳ)</b>	<b>259.779.528</b>	<b>274.318.528</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2012

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

<b>Năm trước</b>	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần VND</b>	<b>Cổ phiếu quỹ VND</b>	<b>Chênh lệch tỷ giá VND</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển VND</b>	<b>Quỹ dự phòng tài chính VND</b>	<b>Lợi nhuận chưa phân phối VND</b>	<b>Cộng VND</b>
<b>Số dư 01/01/2011</b>	193.363.710.000	146.743.244.250	-	253.320.993	13.317.849.091	14.924.262.793	136.506.174.393	505.108.561.520
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	38.281.562.027	38.281.562.027
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	1.914.078.101	(1.914.078.101)	-
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(1.914.078.101)	(1.914.078.101)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(18.474.260.952)	-	-	-	(18.474.260.952)	(18.474.260.952)
Chia cổ tức	-	-	-	(253.320.993)	-	-	(29.967.654.459)	(29.967.654.459)
Hoàn nhập chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	-	(253.320.993)
Chia lãi hợp tác kinh doanh	-	-	-	-	-	-	(5.312.856.394)	(5.312.856.394)
cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư 31/12/2011</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>(18.474.260.952)</b>	<b>-</b>	<b>13.317.849.091</b>	<b>16.838.340.894</b>	<b>135.679.069.365</b>	<b>487.467.952.648</b>
<b>Kỳ này</b>								
<b>Số dư 01/01/2012</b>	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	-	13.317.849.091	16.838.340.894	135.679.069.365	487.467.952.648
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	15.253.042.361	15.253.042.361
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	-	-
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
Chi thường HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	-	(600.000.000)	(600.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(16.502.733.900)	(16.502.733.900)
Hoàn nhập chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	-	-
Chia lãi hợp tác kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	-
cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(3.063.434.701)	(3.063.434.701)
<b>Số dư 30/06/2012</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>146.743.244.250</b>	<b>(18.474.260.952)</b>	<b>-</b>	<b>13.317.849.091</b>	<b>16.838.340.894</b>	<b>130.765.943.125</b>	<b>482.554.826.408</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2012

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

**Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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

**Cổ phiếu quỹ**

Theo nghị quyết của Hội đồng Quản trị ngày 5 tháng 8 năm 2011, Công ty sẽ đăng ký mua lại 1.000.000 cổ phiếu từ nguồn thặng dư vốn. Và việc này đã được Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận ngày 9 tháng 8 năm 2011. Đến ngày 30 tháng 06 năm 2012, số cổ phiếu quỹ của Công ty là 1 triệu cổ phiếu, tương đương 18.474.260.952 VND.

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

	6 THÁNG 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 /kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối năm /kỳ	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		
+ Chi cổ tức năm trước	16.502.733.900	15.086.453.659
+ Tạm chi cổ tức năm nay	-	14.881.200.800

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2012 số 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/04/2012, cổ tức đợt 2 năm 2011 là 9%, tương ứng số tiền là 16.502.733.900 đồng.

**Cổ phiếu**

- Cổ phiếu phổ thông

	30/06/2012	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



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2012

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

**5.1 Doanh thu**

	6 THÁNG 2012 VND	6 THÁNG 2011 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.327.726.484	41.011.217.968
Doanh thu cho thuê văn phòng	11.766.624.033	11.814.221.762
Doanh thu bán đất nền	-	28.007.380.000
Doanh thu dịch vụ chung cư	1.550.193.361	1.171.434.388
Doanh thu dịch vụ khác	10.909.090	18.181.818
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>13.327.726.484</b>	<b>41.011.217.968</b>

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	6 THÁNG 2012 VND	6 THÁNG 2011 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	3.401.894.568	3.242.664.822
Giá vốn đất nền	-	8.200.457.091
Phí dịch vụ chung cư	651.468.226	623.905.283
	<b>4.053.362.794</b>	<b>12.067.027.196</b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	6 THÁNG 2012 VND	6 THÁNG 2011 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	4.173.412.839	7.845.251.509
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.850.000.000	6.930.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	487	1.431.929.230
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
	<b>8.023.413.326</b>	<b>16.207.185.995</b>

**5.4 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	6 THÁNG 2012 VND	6 THÁNG 2011 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.028.243.986	2.141.815.805
Chi phí khấu hao tài sản	8.832.609	8.422.924
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác	1.804.865.809	1.714.748.788
	<b>4.841.942.404</b>	<b>3.864.987.517</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2012

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

	6 THÁNG 2012 VND	6 THÁNG 2011 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	19.054.056.484	41.099.011.565
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
Chi phí không được khấu trừ	-	-
Lợi nhuận không chịu thuế (lãi được chia từ công ty con)	(3.850.000.000)	(6.930.000.000)
Hoàn nhập chi phí trích trước năm trước	(6.660.000.000)	-
<b>Lợi nhuận tính thuế</b>	<b>8.541.429.032</b>	<b>34.169.011.565</b>
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất 25%	2.136.014.123	8.542.252.891
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>2.136.014.123</b>	<b>8.542.252.891</b>

**6. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

**6.1 Nghiệp vụ với các bên có liên quan**

Trong kỳ tài chính này Công ty 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 Hàm Tân Thế kỷ 21	Trả mượn vốn	61.174.782.409



**NGUYỄN THỊ MINH TÂN**  
 Kế toán trưởng



**HUỲNH SƠN PHƯỚC**  
 Tổng Giám đốc  
 TP, Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 07 năm 2012