



**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: ....~~26~~...../CV-2013

TP.HCM, ngày 22 tháng 02 năm 2013

**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 4/2012.**

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 xin giải trình về việc kết quả kinh doanh quý 4/2012 tăng so với quý 4/2011 như sau:

| Khoản mục                    | Quý 4/2012     | Quý 4/2011     | Chênh lệch      |          |
|------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------|
|                              |                |                | Giá trị         | Tỷ trọng |
| Thu nhập hoạt động tài chính | 13.441.623.330 | 17.030.543.241 | (3.588.919.911) | (21,1%)  |
| Thu nhập khác                | 31.070.619.035 | 2.553.328.023  | 28.517.291.012  | (1.116%) |
| Lợi nhuận trước thuế         | 44.481.199.198 | 20.639.990.406 | 23.841.208.792  | 115,5%   |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành  | 2.599.151.978  | 3.423.626.048  | (824.474.070)   | (24,1%)  |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại   | 5.712.794.827  | -              | 5.712.794.827   |          |
| Lợi nhuận sau thuế           | 36.169.252.393 | 17.216.364.358 | 18.952.888.035  | 110%     |

Thu nhập hoạt động tài chính quý 4/2012 giảm 3,5 tỷ so với quý 4/2011 là do lãi liên doanh được chia từ công ty con của quý 4/2012 giảm so với trong quý 4/2011.

Lợi nhuận sau thuế quý 4/2012 tăng 18,9 tỷ so với quý 4/2011 chủ yếu là do thu nhập khác tăng. Trong quý 4/2012 phát sinh khoản chênh lệch đánh giá lại tài sản bao gồm quyền sử dụng đất dự án KDL Bãi Dài- Cam Ranh đưa vào góp vốn liên doanh công ty TNHH khu nghỉ dưỡng Bãi Dài trong đó công ty CP Thế Kỷ 21 sở hữu 72,5% vốn điều lệ. Khoản thu nhập này được phân bổ 5 năm khi tính thuế TNDN, 1 năm cho thuế TNDN hiện hành và 4 năm cho thuế TNDN hoãn lại nên chi phí thuế TNDN hoãn lại quý 4/2012 có khoản tăng đáng kể.

Đây là lý do lợi nhuận sau thuế quý 4/2012 tăng so với quý 4/2011, 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



**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  
Số: .....**22**...../CV-2013

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

TP.HCM, ngày 25 tháng 02 năm 2013

**Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**  
**V/v: chỉnh sửa số liệu trên BCTC công ty mẹ quý 4/2012**

Ngày 22/02/2013, công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (C21) đã gửi công bố thông tin cho Sở Giao Dịch Chứng Khoán Tp.HCM là báo cáo tài chính quý 4/2012 của công ty mẹ. Nay công ty có sự điều chỉnh phần thuyết minh trên báo cáo tài chính quý 4/2012, các số liệu trên bảng cân Đối Kế Toán, Kết Quả kinh doanh và Lưu chuyển tiền tệ không thay đổi.

Vì vậy công ty xin công bố thông tin và gửi lại cho Ủy Ban Chứng Khoán Báo cáo tài chính quý 4/2012 của công ty mẹ đã được điều chỉnh.

Trân trọng kính chào.

**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

Tổng Giám Đốc  
  
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**

## **QUÝ 4 NĂM 2012**



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

|                                                  | Mã<br>số   | Thuyết<br>minh | 31/12/2012<br>VND      | 01/01/2012<br>VND      |
|--------------------------------------------------|------------|----------------|------------------------|------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                                   |            |                |                        |                        |
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |                | <b>367.548.825.153</b> | <b>386.842.452.446</b> |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | 4.1            | <b>94.981.384.007</b>  | <b>49.344.570.281</b>  |
| Tiền                                             | 111        |                | 6.479.401.485          | 2.673.381.109          |
| Các khoản tương đương tiền                       | 112        |                | 88.501.982.522         | 46.671.189.172         |
| <b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>       | <b>120</b> |                | -                      | -                      |
| Đầu tư ngắn hạn                                  | 121        |                | -                      | -                      |
| Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn             | 129        |                | -                      | -                      |
| <b>Các khoản phải thu</b>                        | <b>130</b> | 4.2            | <b>2.759.644.726</b>   | <b>66.753.707.268</b>  |
| Phải thu khách hàng                              | 131        |                | 404.516.102            | 2.957.748.377          |
| Trả trước cho người bán                          | 132        |                | 198.262.300            | 354.320.800            |
| Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |                | 51.437.520             | 116.351.828            |
| Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |                | -                      | -                      |
| Các khoản phải thu khác                          | 135        |                | 2.433.228.804          | 63.653.086.263         |
| Dự phòng các khoản phải thu khó đòi              | 139        |                | (327.800.000)          | (327.800.000)          |
| <b>Hàng tồn kho</b>                              | <b>140</b> | 4.3            | <b>269.541.596.384</b> | <b>270.434.422.484</b> |
| Hàng tồn kho                                     | 141        |                | 269.541.596.384        | 270.434.422.484        |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |                | -                      | -                      |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |                | <b>266.200.036</b>     | <b>309.752.413</b>     |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        |                | 187.868.422            | 56.345.680             |
| Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        | 4.10           | 81.614                 | 202.756.733            |
| Thuế và các khoản phải thu Nhà nước              | 154        |                | -                      | -                      |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 157        |                | -                      | -                      |
| Tài sản ngắn hạn khác                            | 158        |                | 78.250.000             | 50.650.000             |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

|                                           | Mã<br>số   | Thuyết<br>minh | 31/12/2012<br>VND      | 01/01/2012<br>VND      |
|-------------------------------------------|------------|----------------|------------------------|------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                            |            |                |                        |                        |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |                | <b>228.244.950.579</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>255.776.573</b>     | <b>236.328.898</b>     |
| Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 4.4            | 255.776.573            | 236.328.898            |
| Nguyên giá                                | 222        |                | 4.357.085.631          | 4.288.250.304          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                    | 223        |                | (4.101.309.058)        | (4.051.921.406)        |
| Tài sản cố định thuê tài chính            | 224        |                | -                      | -                      |
| Nguyên giá                                | 225        |                | -                      | -                      |
| Giá trị hao mòn lũy kế                    | 226        |                | -                      | -                      |
| Tài sản cố định vô hình                   | 227        |                | -                      | -                      |
| Nguyên giá                                | 228        |                | 45.662.840             | 45.662.840             |
| Giá trị hao mòn lũy kế                    | 229        |                | (45.662.840)           | (45.662.840)           |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 230        |                | -                      | -                      |
| <b>Bất động sản đầu tư</b>                | <b>240</b> | 4.5            | <b>15.173.732.539</b>  | <b>16.746.111.979</b>  |
| Nguyên giá                                | 241        |                | 35.811.198.868         | 35.811.198.868         |
| Giá trị hao mòn lũy kế                    | 242        |                | (20.637.466.329)       | (19.065.086.889)       |
| <b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b> | <b>250</b> | 4.6            | <b>212.067.985.585</b> | <b>151.575.804.003</b> |
| Đầu tư vào công ty con                    | 251        |                | 90.917.150.000         | 90.917.150.000         |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh   | 252        |                | 119.625.256.342        | 57.983.756.342         |
| Đầu tư dài hạn khác                       | 258        |                | 40.750.000.000         | 40.750.000.000         |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn          | 259        |                | (39.224.420.757)       | (38.075.102.339)       |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>               | <b>260</b> |                | <b>747.455.882</b>     | <b>13.732.920.882</b>  |
| Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        |                | -                      | -                      |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            | 262        | 4.7            | 747.455.882            | 2.062.920.882          |
| Tài sản dài hạn khác                      | 268        | 4.8            | -                      | 11.670.000.000         |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                  | <b>270</b> |                | <b>595.793.775.732</b> | <b>569.133.618.208</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

|                                                  | Mã<br>số   | Thuyết<br>minh | 31/12/2012<br>VND      | 01/01/2012<br>VND      |
|--------------------------------------------------|------------|----------------|------------------------|------------------------|
| <b>NGUỒN VỐN</b>                                 |            |                |                        |                        |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |                | <b>97.090.064.990</b>  | <b>81.665.665.560</b>  |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |                | <b>29.583.908.102</b>  | <b>22.544.923.727</b>  |
| Vay và nợ ngắn hạn                               | 311        |                | -                      | -                      |
| Phải trả cho người bán                           | 312        | 4.9            | 762.176.210            | 1.296.646.581          |
| Người mua trả tiền trước                         | 313        |                | 361.309.552            | 356.900.929            |
| Thuế và các khoản phải nộp nhà nước              | 314        | 4.10           | 2.740.806.297          | 3.969.872.594          |
| Phải trả công nhân viên                          | 315        |                | 945.714.250            | -                      |
| Chi phí phải trả                                 | 316        | 4.11           | 3.571.907.647          | 8.833.767.647          |
| Phải trả nội bộ                                  | 317        |                | -                      | -                      |
| Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 318        |                | -                      | -                      |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                | 319        | 4.12           | 16.286.172.800         | 6.005.178.536          |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn                       | 320        |                | -                      | -                      |
| Quỹ khen thưởng và phúc lợi                      | 323        | 4.13           | 4.915.821.346          | 2.082.557.440          |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 327        |                | -                      | -                      |
| <b>Nợ dài hạn</b>                                | <b>330</b> |                | <b>67.506.156.888</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        | 4.14           | 61.393.372.515         | 58.846.423.305         |
| Vay và nợ dài hạn                                | 334        |                | -                      | -                      |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                  | 335        |                | 6.112.784.373          | -                      |
| Dự phòng trợ cấp mất việc làm                    | 336        | 4.15           | -                      | 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>498.703.710.742</b> | <b>487.467.952.648</b> |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> | 4.16           | <b>498.703.710.742</b> | <b>487.467.952.648</b> |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu                        | 411        |                | 193.363.710.000        | 193.363.710.000        |
| Thặng dư vốn cổ phần                             | 412        |                | 146.743.244.250        | 146.743.244.250        |
| Vốn khác của chủ sở hữu                          | 413        |                | -                      | -                      |
| Cổ phiếu quỹ                                     | 414        |                | (18.474.260.952)       | (18.474.260.952)       |
| Chênh lệch đánh giá lại tài sản                  | 415        |                | -                      | -                      |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái                       | 416        |                | -                      | -                      |
| Quỹ đầu tư phát triển                            | 417        |                | 13.317.849.091         | 13.317.849.091         |
| Quỹ dự phòng tài chính                           | 418        |                | 19.336.371.000         | 16.838.340.894         |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                    | 419        |                | -                      | -                      |
| Lợi nhuận chưa phân phối                         | 420        |                | 144.416.797.353        | 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>595.793.775.732</b> | <b>569.133.618.208</b> |



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

| CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN         | Thuyết minh | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|---------------------------------------------|-------------|------------|------------|
| 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         | 362.853,49 | 325.675,04 |
| Dự toán chi sự nghiệp, dự án                |             | -          | -          |



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



**HUYNH SƠN PHƯỚC**

**Tổng Giám đốc**

TP. HCM, ngày 18 tháng 02 năm 2013

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

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2012 đến ngày 31/12/2012

|                                                                | Mã số     | Thuyết minh | QUÝ 4/2012<br>VND     | LŨY KẾ<br>QUÝ 4/2012<br>VND | QUÝ 4/2011<br>VND     | LŨY KẾ<br>QUÝ 4/2011<br>VND |
|----------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                         | 01        |             | 6.531.754.199         | 26.284.775.060              | 6.563.464.325         | 53.908.144.631              |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                                   | 02        |             |                       | -                           | -                     | -                           |
| <b>Doanh thu thuần</b>                                         | <b>10</b> | 5.1         | <b>6.531.754.199</b>  | <b>26.284.775.060</b>       | <b>6.563.464.325</b>  | <b>53.908.144.631</b>       |
| <b>Giá vốn hàng bán</b>                                        | <b>11</b> | 5.2         | <b>2.408.974.922</b>  | <b>8.686.435.681</b>        | <b>2.406.416.556</b>  | <b>16.439.994.630</b>       |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>                                           | <b>20</b> |             | <b>4.122.779.277</b>  | <b>17.598.339.379</b>       | <b>4.157.047.769</b>  | <b>37.468.150.001</b>       |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                  | 21        | 5.3         | 13.441.623.330        | 23.878.623.827              | 17.030.543.241        | 35.951.477.559              |
| Chi phí tài chính                                              | 22        |             | 1.149.598.022         | 1.150.961.135               | 3.941.808             | 109.924.510                 |
| <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>                               | 23        |             |                       | -                           | -                     | -                           |
| Chi phí bán hàng                                               | 24        |             | 63.847.509            | 79.417.770                  | 35.075.000            | 68.152.205                  |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                                   | 25        | 5.4         | 2.940.376.913         | 10.072.683.467              | 2.839.962.592         | 8.890.112.364               |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>                       | <b>30</b> |             | <b>13.410.580.163</b> | <b>30.173.900.834</b>       | <b>18.308.611.610</b> | <b>64.351.438.481</b>       |
| Thu nhập khác                                                  | 31        | 5.5         | 31.070.619.035        | 37.732.081.671              | 2.553.328.023         | 2.568.980.816               |
| Chi phí khác                                                   | 32        |             |                       | 60.906.020                  | 221.949.227           | 446.534.452                 |
| <b>Lợi nhuận khác</b>                                          | <b>40</b> |             | <b>31.070.619.035</b> | <b>37.671.175.651</b>       | <b>2.331.378.796</b>  | <b>2.122.446.364</b>        |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                       | <b>50</b> |             | <b>44.481.199.198</b> | <b>67.845.076.485</b>       | <b>20.639.990.406</b> | <b>66.473.884.845</b>       |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                   | 51        | 5.6         | 2.599.151.978         | 5.762.166.757               | 3.423.626.048         | 13.149.599.658              |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                    | 52        | 5.6         | 5.712.794.827         | 7.428.249.373               | -                     | -                           |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)</b>            |           |             | <b>36.169.252.393</b> | <b>54.654.660.355</b>       | <b>17.216.364.358</b> | <b>53.324.285.187</b>       |
| Trừ : Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh (Báo Tuổi Trẻ) |           | 4.12        | 768.204.844           | 5.247.064.343               | 750.223.116           | 5.312.856.394               |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>                | <b>60</b> |             | <b>35.401.047.549</b> | <b>49.407.596.012</b>       | <b>16.466.141.242</b> | <b>48.011.428.793</b>       |

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

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



  
**HUỖNH SƠN PHƯỚC**  
 Tổng Giám đốc

TP. HCM, ngày 18 tháng 02 năm 2013



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2012 đến ngày 31/12/2012

|                                                         | Mã số     | LŨY KẾ QUÝ 4/2012<br>VND | LŨY KẾ QUÝ 4/2011<br>VND |
|---------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>          |           |                          |                          |
| Lợi nhuận trước thuế                                    | 01        | 67.845.076.485           | 66.473.884.845           |
| <b>Điều chỉnh cho các khoản</b>                         |           |                          |                          |
| Khấu hao tài sản cố định                                | 02        | 1.621.767.092            | 1.618.927.666            |
| Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)                         | 03        | 1.149.318.418            | -                        |
| (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện      | 04        | -                        | (1.320.830.745)          |
| (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư                            | 05        | (54.442.545.691)         | (33.190.632.793)         |
| Chi phí lãi vay                                         | 06        | -                        | -                        |
| <b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>   | <b>08</b> | <b>16.173.616.304</b>    | <b>33.581.348.973</b>    |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu                          | 09        | 64.156.717.661           | (62.772.004.449)         |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho                                | 10        | (17.396.252.036)         | (26.075.149.047)         |
| Tăng/ (giảm) các khoản phải trả                         | 11        | 7.690.617.082            | 8.506.784.451            |
| (Tăng)/ giảm chi phí trả trước                          | 12        | (131.522.742)            | 268.707.578              |
| Tiền lãi vay đã trả                                     | 13        | -                        | -                        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                       | 14        | (6.927.222.614)          | (12.412.241.941)         |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                   | 15        | 5.629.022.217            | 8.278.356.000            |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                   | 16        | (5.974.026.152)          | (4.949.729.213)          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>    | <b>20</b> | <b>63.220.949.720</b>    | <b>(55.573.927.648)</b>  |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>              |           |                          |                          |
| Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác              | 21        | (68.835.327)             | (150.357.480)            |
| 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        | (1.118.500.000)          | (800.000.000)            |
| 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        | 23.878.623.827           | 33.190.632.793           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>        | <b>30</b> | <b>22.691.288.500</b>    | <b>32.255.275.313</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        | -                        | (18.474.260.952)         |
| 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        | (40.275.424.494)         | (33.804.864.123)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>     | <b>40</b> | <b>(40.275.424.494)</b>  | <b>(52.279.125.075)</b>  |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ</b>                   | <b>50</b> | <b>45.636.813.726</b>    | <b>(75.597.777.410)</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        | -                        | 1.320.830.745            |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ</b>                 | <b>70</b> | <b>94.981.384.007</b>    | <b>49.344.570.281</b>    |

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

  
**HUYNH SƠN PHƯỚC**  
 Tổng Giám đốc

TP. HCM, ngày 18 tháng 02 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 với 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 và đầu tư các dự án du lịch.

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

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

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

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, tổng số nhân viên của Công ty là 67 người (vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 73 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.

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

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

### 3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

### 3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

### 3.8 Các khoản đầu tư 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 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 có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25% thu nhập chịu thuế.

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

**3.15 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**

|                                                | 31/12/2012<br>VND     | 01/01/2012<br>VND     |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt tồn quỹ                               | 117.761.154           | 235.180.231           |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                | 6.361.640.331         | 2.438.200.878         |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng | 88.501.982.522        | 46.671.189.172        |
|                                                | <b>94.981.384.007</b> | <b>49.344.570.281</b> |

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

**4.2 Các khoản phải thu**

|                                     | 31/12/2012<br>VND    | 01/01/2012<br>VND     |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Phải thu khách hàng (a)             | 404.516.102          | 2.957.748.377         |
| Ứng trước cho nhà cung cấp          | 198.262.300          | 354.320.800           |
| Phải thu nội bộ                     | 51.437.520           | 116.351.828           |
| Các khoản phải thu khác (b)         | 2.433.228.804        | 63.653.086.263        |
| Dự phòng các khoản phải thu khó đòi | (327.800.000)        | (327.800.000)         |
|                                     | <b>2.759.644.726</b> | <b>66.753.707.268</b> |

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

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



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

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

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

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

**4.3 Hàng tồn kho**

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

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

|                                                      | 31/12/2012<br>VND      | 01/01/2012<br>VND      |
|------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí đền bù giải tỏa đất                          | 238.430.009.100        | 242.405.395.187        |
| Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng và thiết kế, đo vẽ | 29.182.564.035         | 25.677.749.233         |
| Chi phí lãi vay được vốn hóa                         | 1.395.976.772          | 1.395.976.772          |
| Các chi phí khác                                     | 533.046.477            | 955.301.292            |
|                                                      | <b>269.415.596.384</b> | <b>270.434.422.484</b> |

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.962.272.440 VND.

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

**4.5 Bất động sản đầu tư**

|                              | Quyền sử dụng<br>đất<br>(Cao ốc Yoco)<br>VND | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>(Cao ốc Yoco)<br>VND | Chung cư<br>Ung Văn Khiêm<br>(Tầng hầm và trệt)<br>VND | Cộng<br><br>VND       |
|------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>            |                                              |                                                   |                                                        |                       |
| Vào ngày 01/01/2012          | 2.933.909.250                                | 25.572.651.784                                    | 7.304.637.834                                          | 35.811.198.868        |
| Vào ngày 31/12/2012          | 2.933.909.250                                | 25.572.651.784                                    | 7.304.637.834                                          | <b>35.811.198.868</b> |
| <b>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        |
| Khấu hao trong kỳ            | -                                            | 1.280.193.924                                     | 292.185.516                                            | 1.572.379.440         |
| Vào ngày 31/12/2012          | 782.375.799                                  | 18.199.372.618                                    | 1.655.717.912                                          | <b>20.637.466.329</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>       |                                              |                                                   |                                                        |                       |
| Vào ngày 01/01/2012          | 2.151.533.451                                | 8.653.473.090                                     | 5.941.105.438                                          | 16.746.111.979        |
| Vào ngày 31/12/2012          | 2.151.533.451                                | 7.373.279.166                                     | 5.648.919.922                                          | <b>15.173.732.539</b> |

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

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

|                                                                  |     | 31/12/2012<br>VND       | 01/01/2012<br>VND       |
|------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------|-------------------------|
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                                    |     | <b>90.917.150.000</b>   | <b>90.917.150.000</b>   |
| - 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           |
| <b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>                   |     | <b>119.625.256.342</b>  | <b>57.983.756.342</b>   |
| - Công ty TNHH Tân Uyên                                          | (d) | 15.000.000.000          | 15.000.000.000          |
| - Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21                               | (e) | 16.548.808.000          | 15.430.308.000          |
| - Công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort                     | (f) | 27.553.448.342          | 27.553.448.342          |
| - Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài                            | (g) | 60.523.000.000          |                         |
| <b>Đầu tư dài hạn khác</b>                                       |     | <b>40.750.000.000</b>   | <b>40.750.000.000</b>   |
| - Mua 675.000 CP Chứng khoán Viễn Đông<br>mệnh giá 10.000 VND/CP |     | 6.750.000.000           | 6.750.000.000           |
| - Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12                               | (h) | 34.000.000.000          | 34.000.000.000          |
| <b>Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính</b>                        |     | <b>(39.224.420.757)</b> | <b>(38.075.102.339)</b> |
| - Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21                                 | (b) | (24.224.420.757)        | (23.425.744.682)        |
| - Công ty TNHH Tân Uyên                                          | (d) | (15.000.000.000)        | (14.649.357.657)        |
|                                                                  |     | <b>212.067.985.585</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.

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

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

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

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

- (c) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH thương mại xây dựng Khải Hoàn (chiếm 98,86% vốn điều lệ) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH có 2 thành viên trở lên số 043310 ngày 22 tháng 5 năm 1997 và đã đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 25 tháng 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 15.000.000.000 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 08 năm 2006, theo đó, Công ty góp 50% vốn điều lệ tương đương với 25 tỷ đồng, và đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 Công ty đã góp được 16.548.808.000 VND. Hiện nay, công ty này đang trong giai đoạn quy hoạch và đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.

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

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

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

- (g) Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài được thành lập theo giấy chứng nhận đầu tư số 37122000410 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 12/12/2012 với vốn điều lệ 83.480.000.000 đồng trong đó công ty CP Thế Kỷ 21 góp 72,5% vốn điều lệ bằng giá trị đã thực hiện dự án KDL Cam Ranh được các bên thống nhất giá trị đưa vào góp vốn liên doanh là 60.523.000.000 đồng và công ty Soleman Service S.A góp 22.957.000.000 đồng bằng tiền mặt chiếm 27,5% vốn điều lệ.
- (h) 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 2012, Công ty đã góp 34 tỷ đồng để chi trả chi phí quyền sử dụng đất.

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

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

|                                                                                             | 31/12/2012<br>VND  | 01/01/2012<br>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                                                              | 892.976.912        | 2.208.441.912        |
| - (Lãi) chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư tiền                                        | (145.521.030)      | (145.521.030)        |
|                                                                                             | <b>747.455.882</b> | <b>2.062.920.882</b> |

**4.8 Tài sản dài hạn khác**

|                                                                              | 31/12/2012<br>VND | 01/01/2012<br>VND     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Ký quỹ cho Nhà nước để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư KDL Bãi Dài – Cam Ranh | -                 | 11.670.000.000        |
|                                                                              | <b>-</b>          | <b>11.670.000.000</b> |

**4.9 Phải trả người bán**

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

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

**4.10 Thuế**

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

|                                 | 31/12/2012<br>VND | 01/01/2012<br>VND |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ | 81.614            | 202.756.733       |

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

|                            | 31/12/2012<br>VND    | 01/01/2012<br>VND    |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Thuế GTGT đầu ra           | -                    | -                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 2.599.151.978        | 3.764.207.835        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 141.654.319          | 205.664.759          |
|                            | <b>2.740.806.297</b> | <b>3.969.872.594</b> |

**4.11 Chi phí phải trả**

|                                               | 31/12/2012<br>VND    | 01/01/2012<br>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  | 471.949.465          | 673.767.647          |
| Chi phí tư vấn, thiết kế KDL Bãi Dài-Cam Ranh | 1.599.958.182        |                      |
|                                               | <b>3.571.907.647</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 31 tháng 12 năm 2012

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

|                                                                                                            | 31/12/2012<br>VND     | 01/01/2012<br>VND    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội                                                                      | 142.820.467           | 191.678.749          |
| Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ - hợp tác kinh doanh                                                       | 5.247.064.343         | 5.312.856.394        |
| Cổ tức còn phải trả                                                                                        | 291.370.400           | 414.833.600          |
| Khoản ứng trước của công ty Soleman Service SA mua lại 52,5% vốn trong công ty TNHH Khu nghĩ dưỡng Bãi Dài | 10.414.000.000        |                      |
| Các khoản phải trả khác                                                                                    | 190.917.590           | 85.809.793           |
|                                                                                                            | <b>16.286.172.800</b> | <b>6.005.178.536</b> |

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

|                                 | Từ 01/01/2012<br>đến 31/12/2012<br>VND | 2011<br>VND          |
|---------------------------------|----------------------------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm                   | 2.082.557.440                          | 3.033.526.762        |
| Trích lập quỹ từ lợi nhuận      | 2.732.733.018                          | 1.914.078.101        |
| Thu lại tiền cho nhân viên mượn | 2.000.000.000                          | -                    |
| Sử dụng quỹ                     | (1.899.469.112)                        | (2.865.047.423)      |
| <b>Số dư cuối năm/kỳ</b>        | <b>4.915.821.346</b>                   | <b>2.082.557.440</b> |

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

|                                                                                                                  | 31/12/2012<br>VND     | 01/01/2012<br>VND     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Khách hàng thuê văn phòng ký quỹ                                                                                 | 5.835.999.810         | 5.836.775.100         |
| Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ                                                             | 14.334.529.046        | 14.334.529.046        |
| Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn                                   | 34.887.293.659        | 32.339.569.159        |
| Indochina Land Holding 2, L.P. – Tiền ký quỹ dự án khu du lịch Thế Kỷ 21, Điện Ngọc (thuyết minh tại mục 4.7(f)) | 6.335.550.000         | 6.335.550.000         |
|                                                                                                                  | <b>61.393.372.515</b> | <b>58.846.423.305</b> |

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh khai thác cao ốc Yoco giữa Công ty và báo Tuổi Trẻ, tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50, lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng sau khi phân phối quỹ dự trữ bắt buộc (5%) và khen thưởng phúc lợi (5%) từ lợi nhuận này được chia đều cho 2 bên. Trong năm 2012, lợi nhuận phải chia cho Báo Tuổi Trẻ từ hoạt động cho thuê văn phòng tại cao ốc Yoco là 5.247.064.343 VND (năm 2011 là 5.312.856.394 VND).

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu dân cư 9B-7 Khu đô thị Nam Sài Gòn, Công ty Nam Long tham gia hợp tác đầu tư 45% diện tích đất trong dự án này.

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

|                                 | 2012<br>VND   | 2011<br>VND        |
|---------------------------------|---------------|--------------------|
| Số dư đầu năm                   | 274.318.528   | 312.022.288        |
| Trích lập quỹ trong năm/kỳ      | -             | 32.538.540         |
| Sử dụng quỹ trong năm/kỳ        | (22.709.000)  | (70.242.300)       |
| Hoàn nhập quỹ vào thu nhập khác | (251.609.528) |                    |
| <b>Số dư cuối năm/kỳ</b>        | <b>-</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 31 tháng 12 năm 2012

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

|                                             | <i>Vốn đầu tư của<br/>chủ sở hữu<br/>VND</i> | <i>Thặng dư vốn<br/>cổ phần<br/>VND</i> | <i>Cổ phiếu<br/>quỹ<br/>VND</i> | <i>Quỹ đầu tư<br/>phát triển<br/>VND</i> | <i>Quỹ dự phòng<br/>tài chính<br/>VND</i> | <i>Lợi nhuận<br/>chưa phân phối<br/>VND</i> | <i>Cộng<br/><br/>VND</i> |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Năm trước</b>                            |                                              |                                         |                                 |                                          |                                           |                                             |                          |
| Số dư 01/01/2011                            | 193.363.710.000                              | 146.743.244.250                         | -                               | 13.317.849.091                           | 14.924.262.793                            | 136.506.174.393                             | 505.108.561.520          |
| Lợi nhuận trong năm                         | -                                            | -                                       | -                               | -                                        | -                                         | 38.281.562.027                              | 38.281.562.027           |
| Tạm trích lập quỹ DPTC                      | -                                            | -                                       | -                               | -                                        | 1.914.078.101                             | (1.914.078.101)                             | -                        |
| Tạm trích lập quỹ KTPL                      | -                                            | -                                       | -                               | -                                        | -                                         | (1.914.078.101)                             | (1.914.078.101)          |
| Mua cổ phiếu quỹ                            | -                                            | -                                       | (18.474.260.952)                | -                                        | -                                         | -                                           | (18.474.260.952)         |
| Chia cổ tức                                 | -                                            | -                                       | -                               | -                                        | -                                         | (29.967.654.459)                            | (29.967.654.459)         |
| Hoàn nhập chênh lệch tỷ giá                 | -                                            | -                                       | -                               | -                                        | -                                         | -                                           | (253.320.993)            |
| Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco     | -                                            | -                                       | -                               | -                                        | -                                         | (5.312.856.394)                             | (5.312.856.394)          |
| <b>Số dư 31/12/2011</b>                     | <b>193.363.710.000</b>                       | <b>146.743.244.250</b>                  | <b>(18.474.260.952)</b>         | <b>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>                               |                                              |                                         |                                 |                                          |                                           |                                             |                          |
| Số dư 01/01/2012                            | 193.363.710.000                              | 146.743.244.250                         | (18.474.260.952)                | 13.317.849.091                           | 16.838.340.894                            | 135.679.069.365                             | 487.467.952.648          |
| Lợi nhuận trong kỳ                          | -                                            | -                                       | -                               | -                                        | -                                         | 54.654.660.355                              | 54.654.660.355           |
| Tạm trích lập quỹ DPTC                      | -                                            | -                                       | -                               | -                                        | 2.498.030.106                             | (2.498.030.106)                             | -                        |
| Tạm trích lập quỹ KTPL                      | -                                            | -                                       | -                               | -                                        | -                                         | (2.732.733.018)                             | (2.732.733.018)          |
| Chia cổ tức                                 | -                                            | -                                       | -                               | -                                        | -                                         | (34.839.104.900)                            | (34.839.104.900)         |
| Chi thường hội đồng quản trị, ban kiểm soát | -                                            | -                                       | -                               | -                                        | -                                         | (600.000.000)                               | (600.000.000)            |
| Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco     | -                                            | -                                       | -                               | -                                        | -                                         | (5.247.064.343)                             | (5.247.064.343)          |
| <b>Số dư 31/12/2012</b>                     | <b>193.363.710.000</b>                       | <b>146.743.244.250</b>                  | <b>(18.474.260.952)</b>         | <b>13.317.849.091</b>                    | <b>19.336.371.000</b>                     | <b>144.416.797.353</b>                      | <b>498.703.710.742</b>   |

**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 31 tháng 12 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**

|                                                       | 2012<br>VND        | 2011<br>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<br>(cổ phiếu đang lưu hành) | 183.363.710.000    | 183.363.710.000    |
| <br>Chia cổ tức trong năm/kỳ                          | <br>34.839.104.900 | <br>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).

Trong năm 2012, đã tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2012 theo tỷ lệ 10% mệnh giá với số tiền là 18.336.371.000 đồng theo nghị quyết số 04/2012/NQ-HĐQT ngày 17/09/2012.

**Cổ phiếu**

- Cổ phiếu phổ thông

|                                       | 31/12/2012  | 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 31 tháng 12 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**

|                                                     | <b>Từ 01/01/2012<br/>đến 31/12/2012<br/>VND</b> | <b>Từ 01/01/2011<br/>đến 31/12/2011<br/>VND</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> |                                                 |                                                 |
| Doanh thu cho thuê văn phòng                        | 23.114.267.967                                  | 23.026.622.044                                  |
| Doanh thu bán đất nền                               | -                                               | 28.007.380.000                                  |
| Doanh thu dịch vụ chung cư                          | 3.147.325.276                                   | 2.834.824.200                                   |
| Doanh thu dịch vụ khác                              | 23.181.817                                      | 39.318.387                                      |
| <b>Doanh thu thuần</b>                              | <b>26.284.775.060</b>                           | <b>53.908.144.631</b>                           |

**5.2 Giá vốn hàng bán**

|                            | <b>Từ 01/01/2012<br/>đến 31/12/2012<br/>VND</b> | <b>Từ 01/01/2011<br/>đến 31/12/2011<br/>VND</b> |
|----------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Giá vốn cho thuê văn phòng | 7.294.992.883                                   | 6.859.750.322                                   |
| Giá vốn đất nền            | -                                               | 8.287.816.132                                   |
| Phí dịch vụ chung cư       | 1.391.442.798                                   | 1.292.428.176                                   |
|                            | <b>8.686.435.681</b>                            | <b>16.439.994.630</b>                           |

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                             | <b>Từ 01/01/2012<br/>đến 31/12/2012<br/>VND</b> | <b>Từ 01/01/2011<br/>đến 31/12/2011<br/>VND</b> |
|-----------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng      | 8.478.623.827                                   | 10.860.632.793                                  |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 15.400.000.000                                  | 22.330.000.000                                  |
| Lãi chênh lệch tỷ giá       | -                                               | 2.760.844.766                                   |
|                             | <b>23.878.623.827</b>                           | <b>35.951.477.559</b>                           |

**5.4 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                             | <b>Từ 01/01/2012<br/>đến 31/12/2012<br/>VND</b> | <b>Từ 01/01/2011<br/>đến 31/12/2011<br/>VND</b> |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý                   | 6.414.300.783                                   | 5.492.599.416                                   |
| Chi phí khấu hao tài sản                    | 29.749.461                                      | 16.298.488                                      |
| Chi phí bằng tiền và dịch vụ mua ngoài khác | 3.628.633.223                                   | 3.381.214.460                                   |
|                                             | <b>10.072.683.467</b>                           | <b>8.890.112.364</b>                            |

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

**5.5 Thu nhập khác**

|                                                                                                                | <b>Từ 01/01/2012<br/>đến 31/12/2012<br/>VND</b> | <b>Từ 01/01/2011<br/>đến 31/12/2011<br/>VND</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Nhà nước hoàn trả chi phí 3ha thu hồi dự án Điện Ngọc                                                          |                                                 | 2.553.198.000                                   |
| Hoàn nhập khoản chi phí phải trả của năm trước                                                                 | 6.660.000.000                                   | -                                               |
| Thanh lý tài sản cố định                                                                                       | 1.363.636                                       |                                                 |
| Hoàn nhập quỹ trợ cấp mất việc làm                                                                             | 251.609.528                                     |                                                 |
| Chênh lệch đánh giá dự án KDL Bãi Dài – Cam Ranh<br>đưa vào liên doanh công ty TNHH Khu Nghĩ dưỡng Bãi<br>Dài. | 30.563.921.864                                  |                                                 |
| Thu khác (thu vi phạm hợp đồng..)                                                                              | 255.186.643                                     | 15.652.793                                      |
|                                                                                                                | <b>37.732.081.671</b>                           | <b>2.568.980.816</b>                            |

Theo bản án dân sự phúc thẩm số 662/2011/DS-PT ngày 10 tháng 6 năm 2011, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quyết định buộc Công ty có trách nhiệm bồi thường cho bà Phan Thị Sở là 8,16 tỷ VND, là tiền đền bù đất trong dự án xây dựng khu dân cư, và 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 của tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đất nông nghiệp theo giá thị trường và buộc Công ty bồi thường cho bà sở là 1,5 tỷ VND là thỏa đáng”.

**5.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”)**

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

|                                                                                           | <b>Từ 01/01/2012<br/>đến 31/12/2012<br/>VND</b> | <b>Từ 01/01/2011<br/>đến 31/12/2011<br/>VND</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Lợi nhuận trước thuế theo kế toán                                                         | 67.845.076.485                                  | 66.473.884.845                                  |
| Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định<br>lợi nhuận tính thuế :                    |                                                 |                                                 |
| + Chi phí không được khấu trừ                                                             | 316.588.020                                     | 545.327.300                                     |
| - Chênh lệch tạm thời – chênh lệch tỷ giá                                                 |                                                 | (250.813.515)                                   |
| - Lợi nhuận không chịu thuế (lãi được chia từ<br>công ty con)                             | (15.400.000.000)                                | (22.230.000.000)                                |
| + Chi phí trích trước chưa chi                                                            | 1.599.958.182                                   | 8.160.000.000                                   |
| - Chi phí trích trước đã chi trong năm                                                    | (201.818.182)                                   |                                                 |
| - Hoàn nhập chi phí trích trước của năm 2011                                              | (6.660.000.000)                                 |                                                 |
| - Thu nhập từ chênh lệch đánh giá giá trị QSD<br>đất khi liên doanh (phân bổ trong 5 năm) | (24.451.137.491)                                |                                                 |
| <b>Lợi nhuận tính thuế</b>                                                                | <b>23.048.667.014</b>                           | <b>52.598.398.630</b>                           |
| Thuế suất                                                                                 | <b>25%</b>                                      | <b>25%</b>                                      |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 25%)</b>                                        | <b>5.762.166.757</b>                            | <b>13.149.599.658</b>                           |

**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

|                                                                                                                                   | <b>Từ 01/01/2012<br/>đến 31/12/2012<br/>VND</b> | <b>Từ 01/01/2011<br/>đến 31/12/2011<br/>VND</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Thu nhập tính thuế hoãn lại (4 năm) từ chênh lệch<br>đánh giá giá trị QSD đất khi liên doanh dự án KDL<br>Bãi Dài (phân bổ 5 năm) | 6.112.784.373                                   |                                                 |
| Chi phí trích trước chưa chi                                                                                                      | 1.315.465.000                                   |                                                 |
|                                                                                                                                   | <b>7.428.249.373</b>                            | <b>-</b>                                        |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : triệu VND

|                             | Bất động sản |               | Cho thuê văn phòng |               | Khác      |           | Cộng          |               |
|-----------------------------|--------------|---------------|--------------------|---------------|-----------|-----------|---------------|---------------|
|                             | 2012         | 2011          | 2012               | 2011          | 2012      | 2011      | 2012          | 2011          |
| Doanh thu bán cho bên ngoài | -            | 28.007        | 26.261             | 25.862        | 23        | 39        | 26.284        | 53.908        |
| Giá vốn                     | -            | (8.288)       | (8.686)            | (8.151)       | -         | -         | (8.686)       | (16.439)      |
| <b>Kết quả bộ phận</b>      | -            | <b>19.719</b> | <b>17.576</b>      | <b>17.711</b> | <b>23</b> | <b>39</b> | <b>17.599</b> | <b>37.469</b> |
| Chi phí không phân bổ       |              |               |                    |               |           |           | (10.152)      | (8.958)       |
| Doanh thu tài chính         |              |               |                    |               |           |           | 23.878        | 35.951        |
| Chi phí tài chính           |              |               |                    |               |           |           | (1.151)       | (110)         |
| Lợi nhuận/(lỗ) khác         |              |               |                    |               |           |           | 37.671        | 2.122         |
| Thuế TNDN hiện hành         |              |               |                    |               |           |           | (5.762)       | (13.149)      |
| Thuế TNDN hoãn lại          |              |               |                    |               |           |           | (7.428)       | -             |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>   |              |               |                    |               |           |           | <b>54.655</b> | <b>53.325</b> |
| Chi phí mua sắm tài sản     | -            | -             | 26                 | 233           | 78        | -         | 78            | 233           |
| Chi phí khấu hao            | -            | -             | 1.627              | 1.602         | 30        | 16        | 1.657         | 1.618         |

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

Đơn vị tính : triệu VND

|                           | Bất động sản |            | Cho thuê văn phòng |            | Khác       |            | Cộng           |                |
|---------------------------|--------------|------------|--------------------|------------|------------|------------|----------------|----------------|
|                           | 31/12/2012   | 31/12/2011 | 31/12/2012         | 31/12/2011 | 31/12/2012 | 31/12/2011 | 31/12/2012     | 31/12/2011     |
| Tài sản bộ phận           | 272.003      | 286.084    | 15.880             | 18.146     | 212.141    | 151.601    | 200.024        | 455.831        |
| Tài sản không phân bổ     | -            | -          | -                  | -          | -          | -          | 95.769         | 113.303        |
| <b>Cộng tài sản</b>       |              |            |                    |            |            |            | <b>595.793</b> | <b>569.134</b> |
| Nợ phải trả bộ phận       | 39.246       | 42.471     | 26.152             | 25.840     | 17.297     | 6.336      | 82.695         | 74.647         |
| Nợ phải trả không phân bổ | -            | -          | -                  | -          | -          | -          | 14.395         | 7.019          |
| <b>Cộng nợ phải trả</b>   |              |            |                    |            |            |            | <b>97.090</b>  | <b>81.666</b>  |

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



## 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 |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                    | 31/12/2012     | 31/12/2011     | 31/12/2012     | 31/12/2011     |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                |                |                |                |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 94.981         | 49.345         | 94.981         | 49.345         |
| Phải thu khách hàng                | 404            | 2.958          | 404            | 2.958          |
| Phải thu khác                      | 2.433          | 63.325         | 2.433          | 63.325         |
| Đầu tư dài hạn                     | 212.067        | 151.576        | 212.067        | 151.576        |
|                                    | <b>309.885</b> | <b>267.204</b> | <b>309.885</b> | <b>267.204</b> |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>       |                |                |                |                |
| Phải trả người bán                 | 762            | 1.297          | 762            | 1.297          |
| Các khoản phải trả khác            | 19.857         | 14.424         | 19.857         | 14.424         |
|                                    | <b>20.619</b>  | <b>15.721</b>  | <b>20.619</b>  | <b>15.721</b>  |

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011. Tuy nhiên Ban Giám đốc ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm/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  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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          |
| <b>Vào ngày 31/12/2012</b> |                         |                |               |
| Phải trả người bán         | 762                     | -              | 762           |
| Các khoản phải trả khác    | 19.857                  | -              | 19.857        |
|                            | <b>20.619</b>           | <b>-</b>       | <b>20.619</b> |
| <b>Vào ngày 31/12/2011</b> |                         |                |               |
| Phải trả người bán         | 1.297                   | -              | 1.297         |
| Các khoản phải trả khác    | 14.424                  | -              | 14.424        |
|                            | <b>15.721</b>           | <b>-</b>       | <b>15.721</b> |

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**

**8.1 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 Sao Mai Thế Kỷ 21 | Lợi nhuận được chia   | 15.400.000.000 |
| Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21 | Thu lại tiền cho mượn | 61.174.782.409 |

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

|                                          | Từ 01/01/2012<br>đến 31/12/2012<br>VND | Từ 01/01/2011<br>đến 31/12/2011<br>VND |
|------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Lương và thưởng, thù lao, các khoản khác | 3.333.501.450                          | 3.317.973.000                          |

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

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

| <i>Công ty</i>                      | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Vốn còn phải góp so với đăng ký VND</i> |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------|
| Công ty TNHH MTV Cam Ranh Thế Kỷ 21 | Công ty con        | 23.000.000.000                             |
| Công ty TNHH MTV Thế Kỷ 21          | Công ty con        | 10.000.000.000                             |
| Công ty cổ phần Codona Thế Kỷ 21    | Công ty liên doanh | 8.451.192.000                              |
|                                     |                    | <b>41.451.192.000</b>                      |



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



**HUYNH SƠN PHƯỚC**  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 02 năm 2013