



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

----- oo0oo -----

Số: ...*27*...../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 hợp nhất Quý 4/2012.

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 xin giải trình về việc kết quả kinh doanh hợp nhất 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
Lợi nhuận gộp	10.920.486.317	12.004.631.438	(1.084.145.121)	(9%)
Thu nhập hoạt động tài chính	2.524.875.165	4.702.607.818	(2.177.732.653)	(46,3%)
Thu nhập khác	31.271.850.761	2.570.665.627	28.701.185.134	1.116%
Lợi nhuận trước thuế	36.113.171.942	9.938.351.179	26.174.820.763	263%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	901.296.889	4.312.275.663	(3.410.978.774)	(79%)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	5.712.794.827	-	5.712.794.827	
Lợi nhuận sau thuế	29.499.080.226	5.626.075.516	23.873.004.710	424%

Lợi nhuận gộp quý 4/2012 giảm so với quý 4/2011 do doanh thu dịch vụ lưu trú, tắm bùn giảm nhẹ.

Thu nhập hoạt động tài chính quý 4/2012 giảm 2,1 tỷ so với quý 4/2011 là do lãi suất tiền gửi ngân hàng giảm so với quý 4/2011.

Lợi nhuận sau thuế quý 4/2012 tăng 23,8 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, đồng thời trong quý 4/2012 có khoản điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN hiện hành được giảm 30% theo qui định tại công ty con.

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



Huỳnh Sơn Phước



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

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

Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2012



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		401.094.593.975	421.921.158.562
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	117.441.006.707	137.713.574.272
Tiền	111		8.982.822.075	6.300.500.681
Các khoản tương đương tiền	112		108.458.184.632	131.413.073.591
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.000.000.000	-
Đầu tư ngắn hạn	121		1.000.000.000	-
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129		-	-
Các khoản phải thu	130		7.939.944.078	9.556.053.628
Phải thu khách hàng	131	4.2	1.602.810.276	4.222.568.467
Trả trước cho người bán	132		3.828.151.682	2.817.944.545
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	4.3	2.785.344.600	2.726.988.788
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(327.800.000)	(327.800.000)
Hàng tồn kho	140	4.4	272.692.280.879	273.234.678.441
Hàng tồn kho	141		272.692.280.879	273.234.678.441
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		2.021.362.311	1.416.852.221
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.5	1.001.296.588	586.119.972
Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.16	61.802.186	250.504.073
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	4.6	958.263.537	580.228.176

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		231.748.527.052	183.194.886.289
Các khoản phải thu dài hạn	210		114.914.361	-
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		114.914.361	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		69.340.933.067	66.807.944.435
Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	40.725.782.748	44.463.974.186
Nguyên giá	222		88.207.647.255	86.488.740.384
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47.481.864.507)	(42.024.766.198)
Tài sản cố định vô hình	227	4.8	13.929.543.342	14.192.986.266
Nguyên giá	228		16.290.397.542	16.290.397.542
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.360.854.200)	(2.097.411.276)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.9	14.685.606.977	8.150.983.983
Bất động sản đầu tư	240	4.10	15.173.732.539	16.746.111.979
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)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	4.11	145.375.256.342	84.084.398.685
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		104.625.256.342	43.334.398.685
Đầu tư dài hạn khác	258		40.750.000.000	40.750.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		1.743.690.743	15.536.201.190
Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	996.234.861	1.457.336.807
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.13	747.455.882	2.062.920.882
Tài sản dài hạn khác	268	4.14	-	12.015.943.501
Lợi thế thương mại	269	4.15	-	20.230.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		632.843.121.027	605.116.044.851

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		106.483.764.588	100.285.013.920
Nợ ngắn hạn	310		38.977.607.700	40.967.172.789
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
Phải trả cho người bán	312		1.684.352.354	2.105.214.732
Người mua trả tiền trước	313		1.075.762.820	567.079.872
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.16	5.096.922.333	15.553.193.370
Phải trả công nhân viên	315		3.335.194.222	3.074.634.570
Chi phí phải trả	316	4.17	4.614.834.550	10.314.330.914
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.18	16.594.474.301	6.159.874.566
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.19	6.576.067.120	3.192.844.765
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
Nợ dài hạn	330		67.506.156.888	59.317.841.131
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	4.20	61.393.372.515	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	4.21	-	471.417.826
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		517.949.692.799	498.781.098.080
Vốn chủ sở hữu	410	4.22	517.949.692.799	498.781.098.080
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		193.363.710.000	193.363.710.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		146.743.244.250	146.743.244.250
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		(18.474.260.952)	(18.474.260.952)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		13.785.089.045	13.785.089.045
Quỹ dự phòng tài chính	418		20.244.371.000	17.746.340.894
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		162.287.539.456	145.616.974.843
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		8.409.663.640	6.049.932.851
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		632.843.121.027	605.116.044.851

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Ngày 31 tháng 12 năm 2012

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản thuê ngoài		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
Ngoại tệ các loại			
- USD	4.1	362.853,49	325.675,04
- EUR		-	-
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN THỊ MINH TÂN

TP HCM, ngày 18 tháng 02 năm 2013

Tổng Giám đốc



HUỖNH SƠN PHƯỚC

357
Y
N
21
HÍ M

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: đồng

	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2012	Lũy kế quý 4/2012	Quý 4/2011	Lũy kế quý 4/2011
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		20.337.428.762	115.377.359.829	22.671.241.207	145.300.225.075
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		231.202.195	1.029.415.391	231.706.375	903.147.709
Doanh thu thuần	10	5.1	20.106.226.567	114.347.944.438	22.439.534.832	144.397.077.366
Giá vốn hàng bán	11	5.2	9.185.740.250	41.191.401.684	10.434.903.394	48.758.382.213
Lợi nhuận gộp	20		10.920.486.317	73.156.542.754	12.004.631.438	95.638.695.153
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	2.524.875.165	14.130.402.006	4.702.607.818	21.467.721.876
Chi phí tài chính	22		350.921.947	352.285.060	3.941.808	109.924.510
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
Chi phí bán hàng	24	5.4	2.832.006.346	11.800.410.352	4.133.540.273	12.884.176.021
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.5	5.421.112.008	21.580.751.174	5.049.114.100	17.853.103.592
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		4.841.321.181	53.553.498.174	7.520.643.075	86.259.212.906
Thu nhập khác	31	5.6	31.271.850.761	38.131.642.555	2.570.665.627	2.596.887.737
Chi phí khác	32		-	63.169.031	152.957.523	452.534.452
Lợi nhuận khác	40		31.271.850.761	38.068.473.524	2.417.708.104	2.144.353.285
Lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	45		-	-	-	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		36.113.171.942	91.621.971.698	9.938.351.179	88.403.566.191
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	901.296.889	12.927.390.998	4.312.275.663	23.619.144.341
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.7	5.712.794.827	7.428.249.373	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		29.499.080.226	71.266.331.327	5.626.075.516	64.784.421.850
Trừ: Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		1.295.240.776	7.355.124.607	714.392.336	7.229.529.141
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (*)			28.203.839.450	63.911.206.720	4.911.683.180	57.554.892.709
Trừ: Lợi nhuận chia cho bên hợp tác kinh doanh			768.204.844	5.247.064.343	750.223.116	5.312.856.394
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	62	5.8	27.435.634.606	58.664.142.377	4.161.460.064	52.242.036.315
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ			18.336.371	18.336.371	19.296.144	19.109.024
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.8	1.496	3.199	218	2.734

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

Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN THỊ MINH TÂN

TP. HCM ngày 18 tháng 02 năm 2013

Tổng Giám đốc

CÔNG TY
CỔ PHẦN
THẾ KỶ 21

HUỲNH SƠN PHƯỚC

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2012 đến ngày 31/12/2012

	Mã số	Từ ngày 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND	Từ ngày 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	91.621.971.698	88.403.566.191
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	7.781.290.039	7.966.320.669
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	952.219.120	106.511.333
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	(1.320.830.745)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(45.639.459.945)	(18.686.647.110)
Chi phí lãi vay	06	-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	54.716.020.912	76.468.920.338
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	1.645.385.216	(3.383.934.475)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(17.746.680.574)	(26.838.942.127)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	8.012.896.721	11.082.989.760
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	45.925.330	507.943.613
Tiền lãi vay đã trả	13	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(23.993.234.407)	(15.891.327.544)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	5.629.022.217	8.007.200.258
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(7.143.171.261)	(7.026.506.855)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	21.166.164.154	42.926.342.968
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(8.741.899.231)	(5.608.176.014)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	166.690.000	4.000.000
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.000.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	430.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.118.500.000)	(800.000.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	14.130.402.006	18.706.877.110
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	3.436.692.775	12.732.701.096
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	-	(18.474.260.952)
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(44.875.424.494)	(40.474.864.123)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(44.875.424.494)	(58.949.125.075)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(20.272.567.565)	(3.290.081.011)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	137.713.574.272	139.682.824.538
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	1.320.830.745
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	117.441.006.707	137.713.574.272

Kế toán trưởng/Người lập



NGUYỄN THỊ MINH TÂN

TP.HCM, ngày 18 tháng 02 năm 2013

Tổng Giám đốc



HUỲNH SƠN PHƯỚC

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

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

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

Trong kỳ tài chính này, hoạt động chủ yếu của Công ty là cho thuê văn phòng và đầu tư các dự án du lịch.

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

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

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

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Các công ty con

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

Vốn góp vào các công ty con :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 30/09/2012 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Sao Mai Thế kỷ 21	11.800.000.000	77	9.086.000.400	-
Hàm Tân Thế kỷ 21	80.000.000.000	100	80.000.000.000	-
Khải Hoàn	1.750.000.000	100	1.750.000.000	-
MTV Thế Kỷ 21	10.000.000.000	100	-	(10.000.000.000)
Cam Ranh Thế Kỷ 21	23.000.000.000	100	-	(23.000.000.000)

Công ty liên doanh

- Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21 :
 - Địa chỉ : đường số 2, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
 - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và kinh doanh khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây;
- Công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort (được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 29 tháng 3 năm 2010 và giấy chứng nhận đầu tư số 331032000004 ngày 15 tháng 6 năm 2010):
 - Địa chỉ : xã Điện Ngọc, tỉnh Quảng Nam;
 - Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và kinh doanh khu resort Điện Ngọc;
- Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài được thành lập theo giấy chứng nhận đầu tư số 37122000410 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 12/12/2012
 - Địa chỉ : Lô D2b, khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam lâm, tỉnh Khánh Hòa;
 - Hoạt động chính : du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe;

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

Vốn góp vào công ty liên doanh :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2012 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
- Codona Thế kỷ 21	50.000.000.000	50%	16.548.808.000	(8.451.192.000)
- Indochina Thế kỷ 21	108.000.000.000	25%	27.553.448.342	-
- Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	83.480.000.000	72.5%	60.523.000.000	-

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất :

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

Các công ty con không được hợp nhất do mới thành lập và chuẩn bị triển khai hoạt động

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong kỳ, các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá hối đoái tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Vào thời điểm cuối năm/kỳ tài chính, các tài sản bằng tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày này.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

- * 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi : Căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

3.4 Hàng tồn kho

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định

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

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

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

Nhà cửa vật kiến trúc	4 - 13 năm
Máy móc thiết bị	2 - 9 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Dụng cụ quản lý	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	5 - 18 năm

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.7 Xây dựng cơ bản dở dang

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà, xưởng và vật kiến trúc
Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài

6 - 25 năm
Không trích khấu hao

3.9 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

3.10 Lợi thế thương mại

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

3.11 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

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

3.12 Chi phí phải trả

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

3.13 Trích lập các quỹ

Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ

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

Trên báo cáo tài chính hợp nhất

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

3.14 Doanh thu

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

3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến các năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp số dư nợ trên bảng cân đối kế toán, dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Giá trị của khoản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả được dự kiến sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế có liên quan sẽ được thực hiện.

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25% thu nhập chịu thuế.

3.16 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu là khoản lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của cổ đông công ty mẹ sau khi trừ đi phần lợi nhuận phải trả cho Báo Tuổi Trẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.

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

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tiền mặt tồn quỹ	555.659.912	881.228.418
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.427.162.163	5.419.272.263
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	108.458.184.632	131.413.073.591
	117.441.006.707	137.713.574.272

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 Phải thu khách hàng

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Phải thu bán đất nền KDC Sông Giồng	132.651.000	1.941.973.000
Phải thu bán căn hộ, cho thuê mặt bằng tại chung cư Ung Văn Khiêm	227.602.103	967.010.703
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, phí dịch vụ tại cao ốc YOCO	44.262.999	48.764.674
Phải thu khách hàng từ dịch vụ tắm bùn	222.862.800	208.272.550
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	975.431.374	1.056.547.540
	1.602.810.276	4.222.568.467

4.3 Các khoản phải thu khác

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Lệ phí trước bạ đóng hộ khách hàng	12.684.074	51.683.124
Phải thu tiền cho mượn	289.500.000	397.300.000
Ký quỹ đền bù đất KDC Sông Giồng	1.683.244.730	1.683.244.730
Phải thu công nhân viên		80.000.000
Phải thu khác (*)	799.918.796	514.760.934
	2.785.347.600	2.726.988.788

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

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

4.4 Hàng tồn kho

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Nguyên vật liệu	1.796.061.948	1.734.066.364
Hàng hóa	211.634.663	173.578.424
Công cụ dụng cụ	262.635.798	223.639.093
Chi phí đầu tư dự án:	270.421.948.470	271.103.394.560
- Khu dân cư Sông Giồng, quận 2	8.486.730.173	488.050.964
- Khu dân cư Phước Long B – quận 9	125.996.929.364	125.951.296.453
- Khu dân cư 9B-7 khu đô thị Nam Sài Gòn	69.866.959.650	66.288.977.103
- Khu cao ốc – căn hộ Huỳnh Tấn Phát, quận 7	64.882.055.294	64.724.601.506
- Khu du lịch Bãi Dài – Cam Ranh	-	12.869.117.668
- Khu du lịch Mũi Đá, Bình Thuận	308.921.903	112.378.790
- Dự án Phong Điền, Bình Thuận	880.352.086	668.972.076
	272.692.280.879	273.234.678.441

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

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí đền bù giải tỏa đất	238.430.009.100	242.405.395.187
Chi phí san lấp mặt bằng, hạ tầng và thiết kế, đo vẽ	30.062.916.121	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	1.624.273.368
	270.421.948.470	271.103.394.560

4.5 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	26.506.668	57.890.710
Thuê bãi đậu xe	308.335.976	308.335.976
Sửa chữa	305.646.863	
Chi phí khác	360.807.081	219.893.286
	1.001.296.588	586.119.972

4.6 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tạm ứng nhân viên	948.263.537	570.228.176
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	10.000.000	10.000.000
	958.263.537	580.228.176

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

4.7 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Tài sản khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Vào ngày 01/01/2012	57.250.165.791	6.601.764.869	4.479.345.802	1.288.647.807	16.868.816.115	86.488.740.384
Tăng trong kỳ	1.732.364.084	55.044.800	-	132.147.726	323.132.027	2.242.688.637
Thanh lý trong kỳ	-	(23.382.825)	(417.072.191)	(83.326.750)	-	(523.781.766)
Vào ngày 31/12/2012	58.982.529.875	6.633.426.844	4.062.273.611	1.337.468.783	17.191.948.142	88.207.647.255
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2012	24.281.591.494	3.863.106.057	4.474.906.002	1.024.243.721	8.380.918.924	42.024.766.198
Khấu hao trong kỳ	3.696.075.267	639.837.311	1.522.224	117.992.812	1.525.452.461	5.982.880.075
Thanh lý trong kỳ	-	(23.382.825)	(417.072.191)	(83.326.750)	-	(523.781.766)
Vào ngày 31/12/2012	27.977.666.761	4.491.192.387	4.059.356.035	1.051.091.607	9.902.557.717	47.481.864.507
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2012	32.968.574.297	2.738.658.812	4.439.800	264.404.086	8.487.897.191	44.463.974.186
Vào ngày 31/12/2012	31.004.863.114	2.142.234.457	2.917.576	286.377.176	7.289.390.425	40.725.782.748

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

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

4.8 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán VND	Chi phí đền bù giải tỏa VND	Quyền sử dụng đất ổn định	Phí giấy phép khai thác mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Vào ngày 01/01/2012	45.662.840	15.584.734.702	200.000.000	60.000.000	400.000.000	16.290.397.542
Vào ngày 31/12/2012	45.662.840	15.584.734.702	200.000.000	60.000.000	400.000.000	16.290.397.542
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2012	45.662.840	1.841.748.452	-	60.000.000	149.999.984	2.097.411.276
Khấu hao trong kỳ	-	238.442.928	-	-	24.999.996	263.442.924
Vào ngày 31/12/2012	45.662.840	2.080.191.380	-	60.000.000	174.999.980	2.360.854.200
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2012	-	13.742.986.250	200.000.000	-	250.000.016	14.192.986.266
Vào ngày 31/12/2012	-	13.704.543.322	200.000.000	-	225.000.020	13.929.543.342

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

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

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

4.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí xây dựng KDL Mỏm Đá Chim	104.000.000	489.352.360
Chi tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	10.992.323.182	6.951.255.000
Chi phí mở khoáng Vĩnh Phương, đường ống	3.314.556.881	435.649.709
Chi phí xây dựng khu tắm bùn Tiên Sa	274.726.914	274.726.914
	14.685.606.977	8.150.983.983

4.10 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2012	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	35.811.198.868
Vào ngày 31/12/2012	2.933.909.250	25.572.651.784	7.304.637.834	35.811.198.868
G. trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2012	782.375.799	16.919.178.694	1.363.532.396	19.065.086.889
Khấu hao trong kỳ	-	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	20.637.466.329
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2012	2.151.533.451	8.653.473.090	5.941.105.438	16.746.111.979
Vào ngày 31/12/2012	2.151.533.451	7.373.279.166	5.648.919.922	15.173.732.539

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

4.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	104.625.256.342	43.334.398.685
- Công ty TNHH Tân Uyên (a)	-	350.642.343
- Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21 (b)	16.548.808.000	15.430.308.000
- Công ty cổ phần Indochina Thế kỷ 21 Resort (c)	27.553.448.342	27.553.448.342
- Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài (d)	60.523.000.000	
Đầu tư dài hạn khác	40.750.000.000	40.750.000.000
- Mua 675.000 CP Chứng khoán Viễn Đông mệnh giá 10.000 VND/CP	6.750.000.000	6.750.000.000
- Dự án khu dân cư Gò Sao, quận 12 (e)	34.000.000.000	34.000.000.000
	145.375.256.342	84.084.398.685

(a) Giá trị khoản góp vốn vào Công ty TNHH Tân Uyên là 15.000.000.000 VND (công ty liên kết, chiếm 41% vốn điều lệ của Công ty này); tuy nhiên đến nay công ty này đã ngưng hoạt động do tình hình thua lỗ, các bên tham gia đầu tư vẫn chưa thống nhất việc tuyên bố phá sản và toàn bộ tài sản đã được giao cho Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam – đại diện cho các chủ nợ – để bán thanh lý tài sản giải quyết nợ quá hạn tại Ngân hàng. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, phần sở hữu của Công ty tại công ty này là 0 VND.

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

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

- (b) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21 (công ty liên doanh) theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000331 ngày 22 tháng 8 năm 2006, theo đó, Công ty Thế Kỷ 21 góp 50% vốn điều lệ tương đương với 25 tỷ đồng, và đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 Công ty đã góp được 16.548.808.000 VND. Hiện nay, công ty này đang trong giai đoạn quy hoạch và đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.
- (c) Công ty cổ phần Indochina Thế Kỷ 21 Resort được thành lập theo hợp đồng liên doanh ngày 29 tháng 3 năm 2010 với Công ty Indochina Quảng Nam Resort Holding Ltd. và Công ty Indochina Quảng Nam Resort Holding II, được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận đầu tư số 331032000004 ngày 15 tháng 6 năm 2010, theo đó, Công ty sở hữu 25% vốn điều lệ công ty này bằng việc góp toàn bộ các khoản chi thực tế đã đầu tư xây dựng dự án khu du lịch Thế kỷ 21, Điện Ngọc, được các bên thống nhất giá phần góp vốn liên doanh của công ty là 27.553.448.342 VND, tương đương 1,5 triệu USD.

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

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

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

4.12 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí nâng cấp, sửa chữa khu du lịch	74.949.578	733.758.124
Chi phí công cụ xuất dùng	921.285.283	613.858.984
Chi phí làm đường, điện	-	109.719.699
	996.234.861	1.457.336.807

4.13 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế (được khấu trừ) :		
- Chi phí trích trước chưa chi	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)
	747.455.882	2.062.920.882

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

4.14 Tài sản dài hạn khác

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Ký quỹ cho Nhà nước để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư KDL Bãi Dài – Cam Ranh	-	11.670.000.000
Ký quỹ phục hồi môi trường đối với mỏ bùn, khoáng	-	345.943.501
	-	12.015.943.501

4.15 Lợi thế thương mại

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Lợi thế thương mại	-	20.230.000

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

4.16 Thuế

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

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	61.802.186	250.504.073

Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.175.145.929	447.721.123
Thuế tiêu thụ đặc biệt	82.275.734	105.902.048
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.567.337.990	14.633.181.399
Thuế thu nhập cá nhân	214.731.672	304.973.400
Thuế tài nguyên	14.332.150	18.573.400
Phí môi trường	43.098.858	42.842.000
	5.096.922.333	15.553.193.370

4.17 Chi phí phải trả

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí đền bù đất dự án Sông Giồng	1.500.000.000	8.160.000.000
Trích trước chi phí hạ tầng dự án Sông Giồng	471.949.465	2.154.330.914
Chi phí tư vấn, thiết kế KDL Bãi Dài-Cam Ranh	1.599.958.182	
Chi phí phải trả cho các nhà thầu dịch vụ resort	1.042.926.903	
	4.614.834.550	10.314.330.914

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

4.18 Phải trả khác, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	241.705.283	226.333.478
Lợi nhuận phải trả Báo Tuổi Trẻ - hợp tác kinh doanh	5.247.064.343	5.312.856.394
Cổ tức còn phải trả	291.370.400	414.833.600
Khoản ứng trước của công ty Soleman Service SA mua lại 52,5% vốn trong công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	10.414.000.000	205.851.094
Các khoản phải trả khác	400.334.275	
	16.594.474.301	6.159.874.566

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

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Số dư đầu năm/kỳ	3.192.844.765	4.558.087.519
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ	3.964.042.758	3.114.930.762
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc cổ đông thiểu số	367.793.818	358.696.249
Thu khác	2.000.000.000	39.692.860
Sử dụng quỹ	(2.948.614.221)	(4.878.562.625)
Số dư cuối năm/kỳ	6.576.067.120	3.192.844.765

4.20 Phải trả khác, phải nộp dài hạn khác

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

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

4.21 Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Số dư đầu năm	471.417.826	402.610.253
Trích lập quỹ trong năm/kỳ	-	155.038.540
Sử dụng quỹ trong năm/kỳ	(34.449.000)	(86.230.967)
Hoàn nhập quỹ vào thu nhập khác	(436.968.826)	
Số dư cuối năm/kỳ	-	471.417.826

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

4.22 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu và các quỹ

	<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần VND</i>	<i>Cổ phiếu quỹ VND</i>	<i>Chênh lệch tỷ giá VND</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển VND</i>	<i>Quỹ dự phòng tài chính VND</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối VND</i>	<i>Cộng VND</i>
Năm trước								
Số dư 01/01/2011	193.363.710.000	146.743.244.250	-	253.320.993	13.785.089.045	15.832.262.793	120.074.294.133	490.051.921.214
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	65.852.200.426	65.852.200.426
Tạm trích lập quỹ DPTC				-		1.914.078.101	(1.914.078.101)	-
Tạm trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	-	(3.114.930.762)	(3.114.930.762)
Mua cổ phiếu quỹ		(18.474.260.952)	-	-	-	-	-	(18.474.260.952)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(29.967.654.459)	(29.967.654.459)
Hoàn nhập CLTG kỳ trước	-	-	-	(253.320.993)	-	-	-	(253.320.993)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(5.312.856.394)	(5.312.856.394)
Số dư 31/12/2011	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	-	13.785.089.045	17.746.340.894	145.616.974.843	498.781.098.080
Kỳ này								
Số dư 01/01/2012	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	-	13.785.089.045	17.746.340.894	145.616.974.843	498.781.098.080
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	63.911.206.720	63.911.206.720
Tạm trích lập quỹ DPTC						2.498.030.106	(2.498.030.106)	-
Tạm trích lập quỹ KTPL							(3.964.042.758)	(3.964.042.758)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(34.839.104.900)	(34.839.104.900)
Thưởng HĐQT, HĐQT	-	-	-	-	-	-	(692.400.000)	(692.400.000)
Chia lãi hợp tác kinh doanh cao ốc Yoco	-	-	-	-	-	-	(5.247.064.343)	(5.247.064.343)
Số dư 31/12/2012	193.363.710.000	146.743.244.250	(18.474.260.952)	-	13.785.089.045	17.746.340.894	162.287.539.456	517.949.692.799

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

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

Đến ngày 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 VND	2011 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	193.363.710.000	193.363.710.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	193.363.710.000	193.363.710.000
Trừ : Cổ phiếu quỹ (theo mệnh giá)	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (cổ phiếu đang lưu hành)	183.363.710.000	183.363.710.000
Chia cổ tức trong năm/kỳ	34.839.104.900	29.967.654.459

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 vào ngày 7 tháng 4 năm 2012, cổ tức năm 2011 được chia theo tỷ lệ là 17%, trong đó năm 2011 đã tạm chi 14.881.200.800 VND (8%), năm 2012 chi 9% còn lại (tương ứng 16.502.733.900 VND).

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		

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

5.1 Doanh thu

	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		145.300.225.075
Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng	26.261.593.243	25.861.446.244
Doanh thu bán đất nền	-	28.007.380.000
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	72.110.184.321	74.680.877.245
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	16.982.400.448	16.711.203.199
Doanh thu dịch vụ khác	23.181.817	39.318.387
Các khoản giảm trừ (thuế tiêu thụ đặc biệt)	(1.029.415.391)	(903.147.709)
Doanh thu thuần	114.347.944.438	144.397.077.366

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

5.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng, mặt bằng	8.686.435.681	8.152.178.498
Giá vốn đất nền	-	8.287.816.132
Giá vốn cung cấp dịch vụ tắm bùn	18.316.486.862	18.530.466.185
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	14.188.479.141	13.787.921.398
	41.191.401.684	48.758.382.213

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND
Lãi tiền gửi và tiền cho vay	14.130.402.006	18.706.877.110
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	2.760.844.766
Doanh thu tài chính khác	-	-
	14.130.402.006	21.467.721.876

5.4 Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND
Chi phí nhân viên	1.710.058.943	2.578.951.682
Chi phí khấu hao tài sản cố định	906.779.656	2.720.465.805
Các chi phí khác	9.183.571.753	7.584.758.534
	11.880.410.352	12.884.176.021

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND
Chi phí nhân viên	13.696.166.844	10.862.805.622
Chi phí khấu hao tài sản cố định	888.710.712	826.296.759
Các chi phí khác	6.995.873.618	6.164.001.211
	21.580.751.174	17.853.103.592

5.6 Thu nhập khác

	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND
Hoàn nhập khoản chi phí phải trả của năm trước	6.660.000.000	
Nhà nước hoàn trả chi phí 3ha thu hồi dự án Điện Ngọc		2.553.198.000
Thanh lý tài sản cố định	152.899.999	3.636.364
Hoàn nhập quỹ trợ cấp mất việc làm	436.968.826	
Chênh lệch đánh giá dự án KDL Bãi Dài – Cam Ranh đưa vào liên doanh công ty TNHH Khu Nghỉ dưỡng Bãi Dài.	30.563.921.864	
Thu khác	317.851.866	40.053.373
	38.131.642.555	2.596.887.737

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

Theo bản án dân sự phúc thẩm số 662/2011/DS-PT ngày 10 tháng 6 năm 2011, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quyết định buộc Công ty có trách nhiệm bồi thường cho bà Phan Thị Sở là 8,16 tỷ VND, là tiền đền bù đất trong dự án xây dựng khu dân cư, và Công ty đã ghi nhận nghĩa vụ phải trả này trong năm 2011. Tuy nhiên, theo quyết định giám đốc thẩm số 116/2012/DS-GĐT ngày 28 tháng 2 năm 2012, tòa dân sự tòa án nhân dân tối cao quyết định hủy bản án dân sự phúc thẩm trên và giao hồ sơ cho tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại, bởi xét thấy “Khi xét xử sơ thẩm, tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đất nông nghiệp theo giá thị trường và buộc Công ty bồi thường cho bà Sở với số tiền 1,5 tỷ VND là thỏa đáng”. Và trong báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2012, Công ty chỉ lập dự phòng phải trả cho bà Sở là 1,5 tỷ VND như đã trình bày tại thuyết minh 4.17.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 VND	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 VND
Lợi nhuận trước thuế theo kế toán	91.621.971.698	88.403.566.191
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) khi xác định lợi nhuận tính thuế :		
+Chi phí không được khấu trừ	540.336.510	770.516.160
- Lợi nhuận không tính thuế (chuyển lỗ của công ty con)		(2.296.553.803)
- Chênh lệch tạm thời – chênh lệch tỷ giá		(250.813.515)
+ Chi phí trích trước chưa chi	1.599.958.182	8.160.000.000
- Chi phí trích trước năm trước đã chi trong năm	(201.818.182)	-
- Hoàn nhập chi phí trích trước trong năm 2011	(6.660.000.000)	-
- Thu nhập từ chênh lệch đánh giá giá trị QSD đất khi liên doanh (để lại phân bổ trong 5 năm)	(24.451.137.491)	-
+ Lợi thế thương mại	20.230.000	-
Lợi nhuận tính thuế	62.469.540.717	94.786.715.033
Thuế suất	25%	25%
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất 25%	15.617.385.184	23.696.678.761
Thuế TNDN được giảm 30% theo quy định (tại công ty con)	(2.689.994.186)	(77.534.420)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.927.390.998	23.619.144.341

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

5.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	58.664.142.377 VND	52.242.036.315 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.336.371 CP	19.109.024 CP
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.199 VND/CP	2.734 VND/CP

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 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		Dịch vụ tắm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Khác		Cộng	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Doanh thu bán cho bên ngoài	-	28.007	26.261	25.862	71.106	73.819	16.957	16.693	23	39	114.348	144.397
Giá vốn	-	(8.200)	(8.686)	(8.152)	(18.316)	(18.530)	(14.188)	(13.787)	-	-	(41.191)	(48.758)
Kết quả bộ phận	-	19.807	17.575	17.710	38.601	55.288	16.956	2.905	23	39	73.156	95.638
Chi phí không phân bổ											(33.380)	(30.737)
Doanh thu tài chính											14.130	21.467
Chi phí tài chính											(352)	(109)
Lợi nhuận/(lỗ) khác											38.068	2.144
Thuế TNDN hiện hành											(12.927)	(23.619)
Thuế TNDN hoãn lại											(7.428)	
Lợi nhuận sau thuế											71.266	64.784
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	26	150	7.902	5.007	1.155	528	78	-	9.162	5.685
Chi phí khấu hao	-	-	1.627	1.618	1.209	1.225	4.946	5.196	33	3	7.816	8.042

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

Đơn vị tính : triệu VND

	Bất động sản		Cho thuê văn phòng		Dịch vụ tắm khoáng, bùn		Dịch vụ nhà hàng, khách sạn		Khác		Cộng	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Tài sản bộ phận	272.883	285.730	15.879	17.949	29.969	20.508	49.113	51.791	145.826	84.084	513.672	460.062
Tài sản không phân bổ											119.170	145.054
Cộng tài sản											632.843	605.116
Nợ phải trả bộ phận	39.246	42.471	26.152	25.841	2.668	4.668	2.380	2.485	17.297	6.337	87.764	81.801
Nợ phải trả không phân bổ											18.719	18.484
Cộng nợ phải trả											106.483	100.285

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

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

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính :

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty.

Công ty có các tài sản tài chính như : các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Đơn vị tính : Triệu VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	117.441	137.714	117.441	137.714
Phải thu khách hàng	1.602	4.223	1.602	4.223
Phải thu khác	2.785	2.399	2.785	2.399
Đầu tư dài hạn	145.375	84.084	145.375	84.084
	267.203	228.420	267.203	228.420
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	1.684	2.105	1.684	2.105
Các khoản phải trả khác	24.544	19.059	24.544	16.059
	26.228	21.654	26.228	21.654

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 VÀ CÁC CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho 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
Vào ngày 31/12/2012			
Phải trả người bán	1.684	-	1.684
Các khoản phải trả khác	24.544	-	24.544
	26.228	-	26.228
Vào ngày 31/12/2011			
Phải trả người bán	2.105	-	2.105
Các khoản phải trả khác	19.059	-	16.059
	21.654	-	18.164

Ban Giám đốc cho rằng mức rủi ro đối với việc trả nợ là thấp và Công ty có đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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

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



NGUYỄN THỊ MINH TÂN
Kế toán trưởng/Người lập



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